

Périmètre, Diagnostic, Enjeux et objectifs

Du projet de Plan d'Aménagement
Directeur (PAD) Bordet

PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

Date de la décision ministérielle : 8 mai 2018

Développements principaux : métro Nord, park & ride, projet urbain 'hub', RER vélo

Thématiques clés : porte de ville, multimodal, densité, espace public

Maîtrise d'ouvrage : perspective

Ce document constitue le document prévu à l'article 2, §1er, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur.

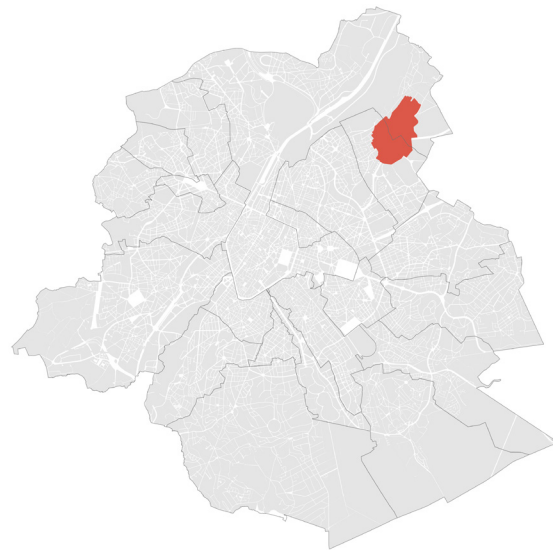
La présente note est une synthèse des éléments suivants : présentation du périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs.

PÉRIMÈTRE

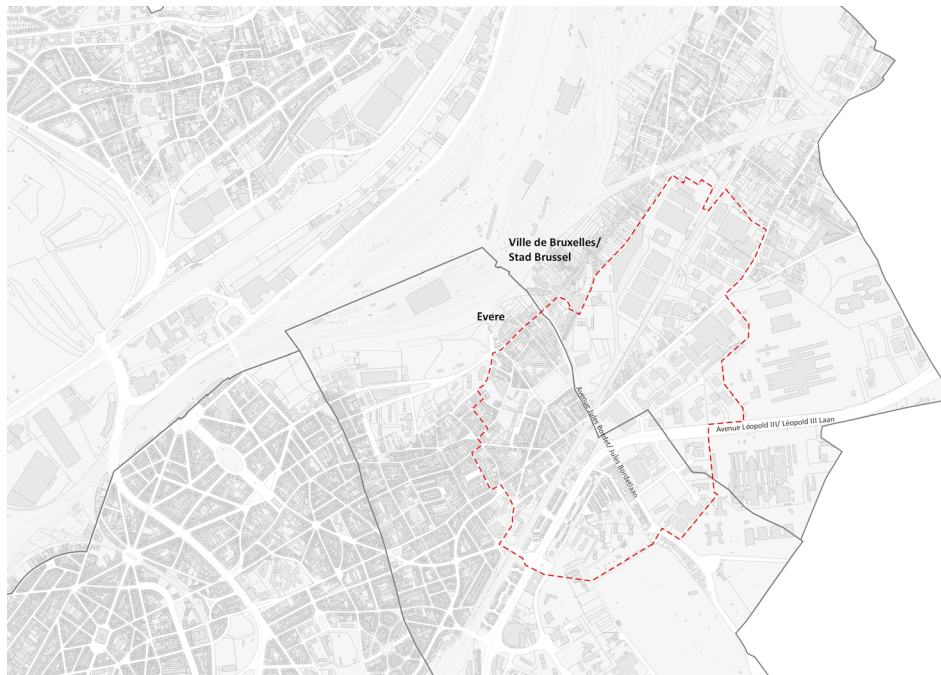
Très vaste (195 hectares), le périmètre du projet de PAD Bordet comprend l'ensemble des espaces situés sur les territoires de la Ville de Bruxelles ou d'Evere à moins de 800m de la halte de chemin de fer « Bordet » qui seront impactés par le développement d'un pôle multimodal à cet endroit. Il inclut également des parties des zones d'industries urbaines « Da Vinci » et de la ZEMU "Bordet", ainsi que la zone d'équipements "Haren STIB".

Sur base d'une analyse SWOT des zones seront précisées dans ce périmètre dans lequel les objectifs du PAD peuvent être réalisés.

● Localisation dans la Région



● Carte du périmètre



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Bordet/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Bordet

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

— Limites Communales/ Gemeentegrenzen



0 200 400 m

DIAGNOSTIC

D'un point de vue morphologique, le territoire concerné par le projet de PAD est organisé par deux axes majeurs : le boulevard Léopold III (sud-est - nord-ouest) et de l'avenue Jules Bordet (nord-sud).

Il est actuellement constitué d'espaces isolés, aux caractéristiques morphologiques et sociologiques très différentes les uns des autres: quartiers résidentiels à l'ouest et zonage économique à l'est monofonctionnel et conçu pour une accessibilité axées essentiellement sur la voiture individuelle.



Photo supérieure : quartiers situés à l'ouest ; photo inférieure : quartier situé à l'est de l'avenue Jules Bordet

D'un point de vue morphologique, alors qu'à l'ouest on retrouve des îlots bruxellois caractéristiques de la seconde couronne, une grande partie de l'espace situé à l'est du périmètre du projet de PAD est occupée par des bâtiments peu élevés et dispersés, des infrastructures routières, des parkings et des espaces résiduels non définis. Il n'y a actuellement presque aucun espace public qualitatif ou partagé dans la zone. Le paysage y est d'aspect suburbain.

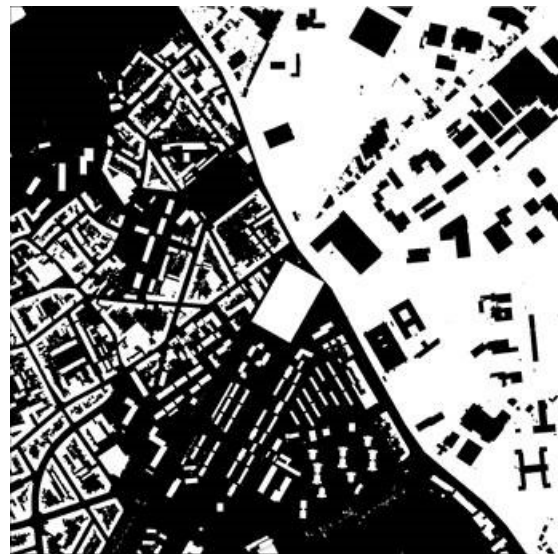


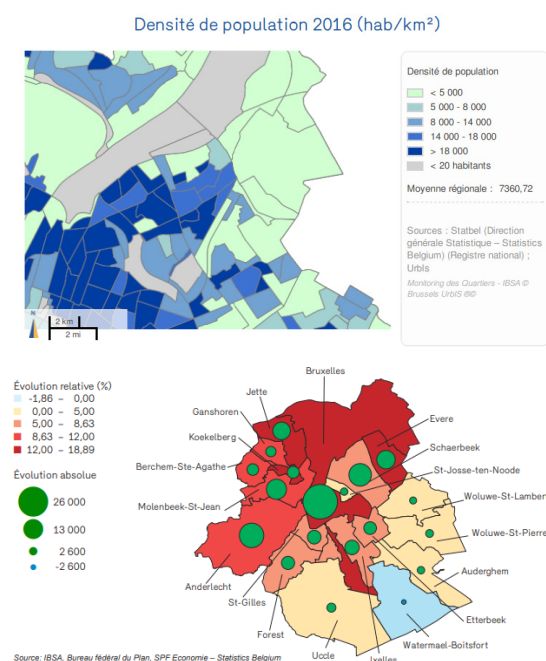
Image qui démontre bien la différence des tissus morphologiques différenciés entre l'ouest de Bordet (habitat) et l'est (grandes entités économiques)

● Mobilité

Situé à la rencontre du boulevard Léopold III, de la chaussée de Haecht, de l'avenue Bordet et des lignes du réseau de chemin de fer S 4, 5, 7 et 9 (desservant notamment Mérode, Luxembourg, Malines et Louvain), Bordet agit comme nœud de mobilité stratégique au centre du corridor aéroportuaire. L'extension envisagée du métro «Nord» jusqu'à Bordet et du tram 62 à l'aéroport signifie que Bordet pourrait devenir l'un des endroits les plus accessibles du réseau polycentrique bruxellois.

● Population

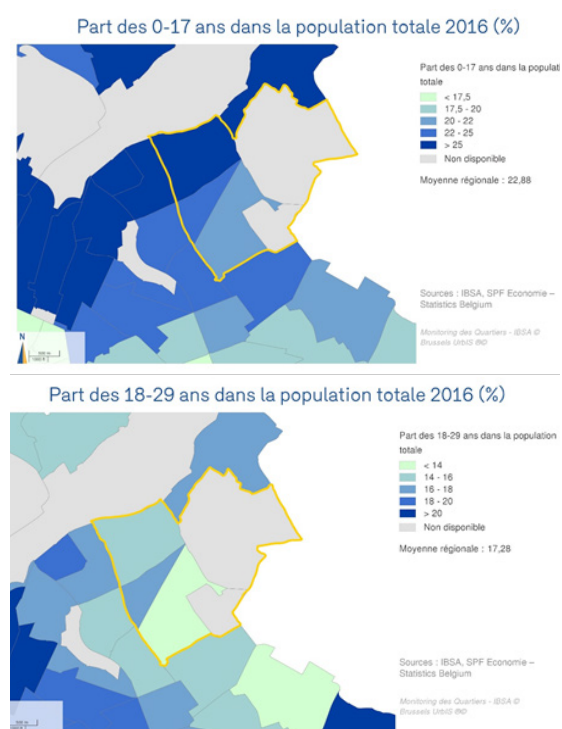
Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir :



1. Une densité de population relativement faible pour le périmètre du projet de PAD Bordet pris dans sa globalité (5.099 hab/km², RBC = 7.361 hab/km²) en comparaison avec la moyenne régionale. Cette moyenne cache cependant une forte disparité. En effet, à l'ouest de l'avenue Bordet, le tissu urbain constitué d'îlots d'habitation bruxellois classiques induit une densité de population égale ou supérieure à la moyenne régionale. A contrario, les quartiers situés à l'est, dont la vocation est économique, comptent très peu d'habitants.

2. Sur la période 2015-2025, la croissance attendue à Evere est de 7.263 habitants supplémentaires. La commune passerait ainsi de 38.448 habitants au 1er janvier 2015 à 45.711 habitants au 1er janvier 2025, soit une croissance relative de 18,9 %, la plus importante de la Région de Bruxelles-Capitale.

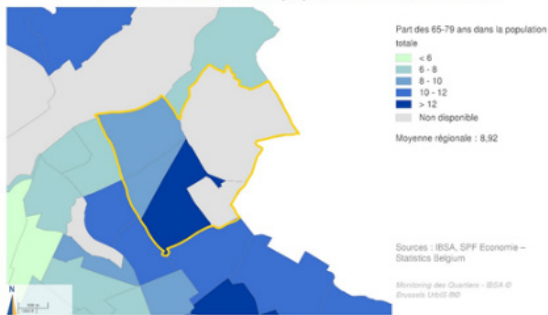
3. Une population qui comprend relativement moins de jeunes actifs et d'actifs d'âge moyen que dans le reste de la Région (15,3% de 18-29 ans contre 17,3% pour la Région // 22,2% de 30-44 ans contre 24,2% pour la Région) mais une tendance à un rajeunissement de la population.



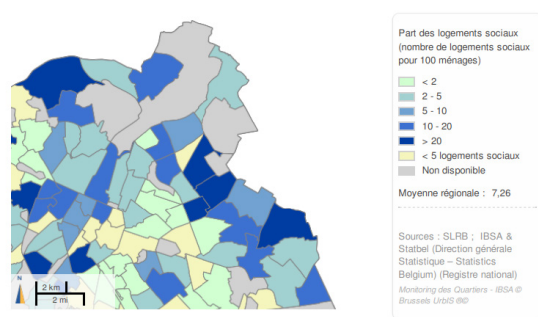
4. Une population plus âgée que la moyenne régionale (10,1% de 65-79 ans contre 8,9% pour la Région)

5. Un niveau de revenu de la population légèrement supérieur à la moyenne régionale, à l'exception des deux ensembles de logements sociaux (Germinal = 14.475 €/par déclaration fiscale, moyenne RBC = 19.088 e/déclaration).

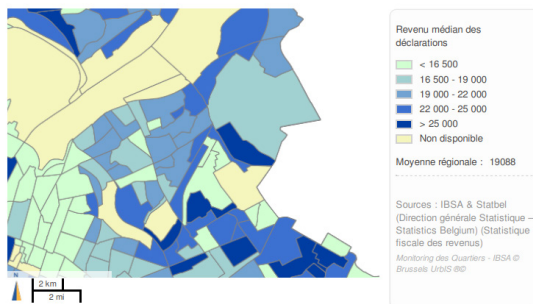
Part des 65-79 ans dans la population totale 2016 (%)



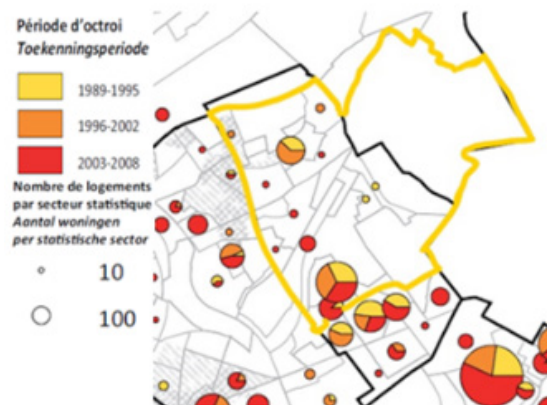
Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2016 (logt/100 ménages)



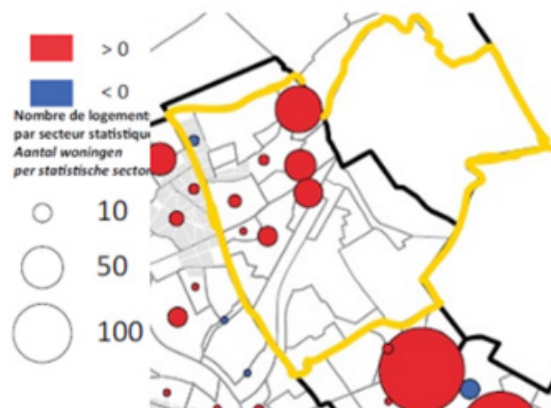
Revenu médian des déclarations 2015 (€)



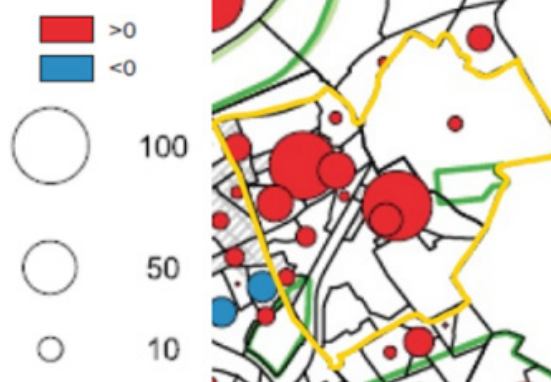
1989 -2008



2012



2016 et été 2017



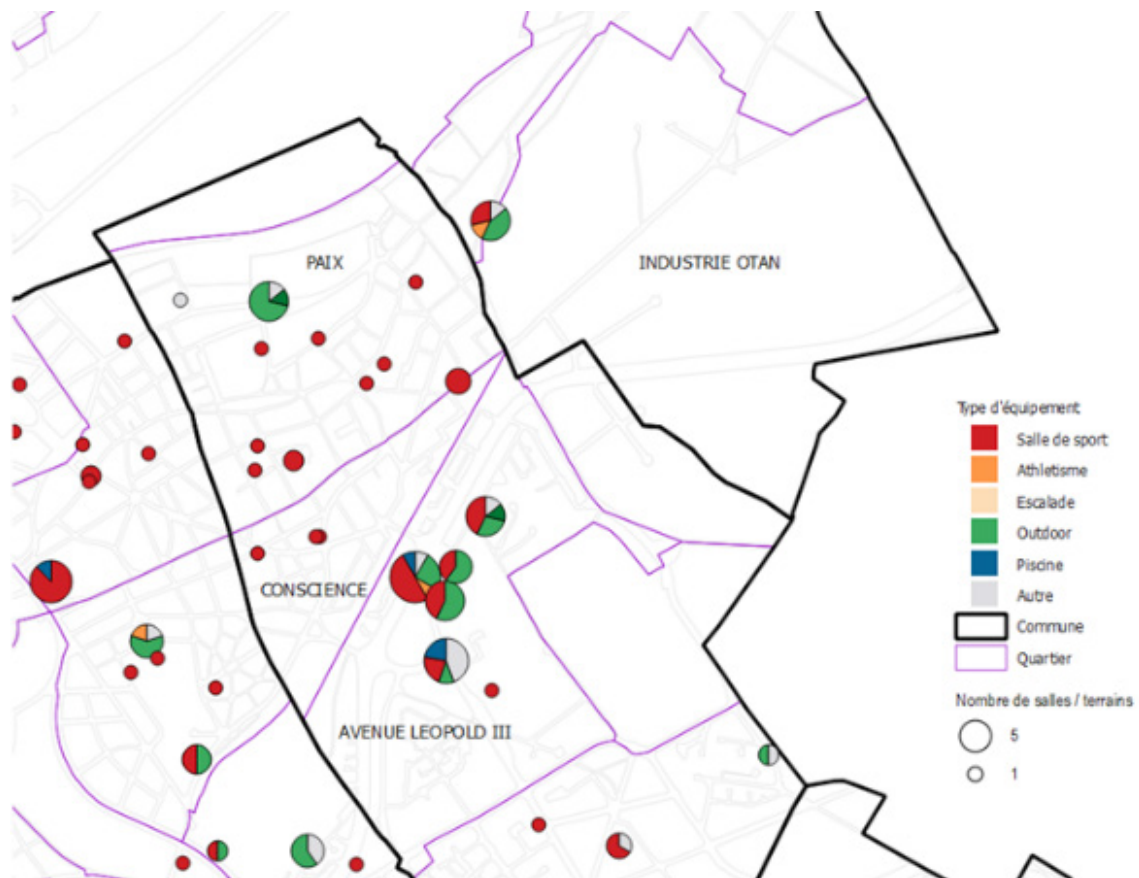
● Dynamique immobilière du secteur résidentiel

La production de logement est dynamique depuis une dizaine d'année. Elle s'est encore accélérée entre 2016 et 2017 (moins de 100 logements autorisés en 2012 contre 300 entre 2016 et 2017). Il s'agit d'une production majoritairement privée.

Le taux de logement social est localement supérieur à la moyenne régionale (21% dans le quartier Leopold III contre 7,3% pour la Région).

Un patrimoine immobilier social est peu dispersé et principalement concentré dans l'ensemble « Germinal » de la SLRB (Léopold III) avec 791 logements et celui « leder zijn huis » de 357 logements (Paix).

Par contre il y a peu de logements moyens et modérés dans les quartiers autour de Bordet.



● Les équipements sportifs

L'offre en équipements sportifs montre un certain déséquilibre territorial. Dans le sud, le quartier Léopold III compte 44 infrastructures dont des piscines, salles multisports, terrain d'athlétisme et plusieurs terrains de sports extérieurs. Par contre, l'offre est peu développée au nord et à l'est.

● Enseignement

Actuellement l'offre de places scolaires dans l'enseignement fondamental à l'horizon 2020 devrait répondre à la demande attendue. Néanmoins, il faudra être attentif à l'évolution de l'offre en regard de la croissance démographique attendue entre 2017 et 2025 dans cette zone (plus de 30% de croissance pour les élèves scolarisés dans l'enseignement maternel et 30% dans le primaire) et l'évolution probable de la population liée à la création de nouveaux logements.

En ce qui concerne l'évolution de la capacité d'accueil relative dans le secondaire, Evere a été

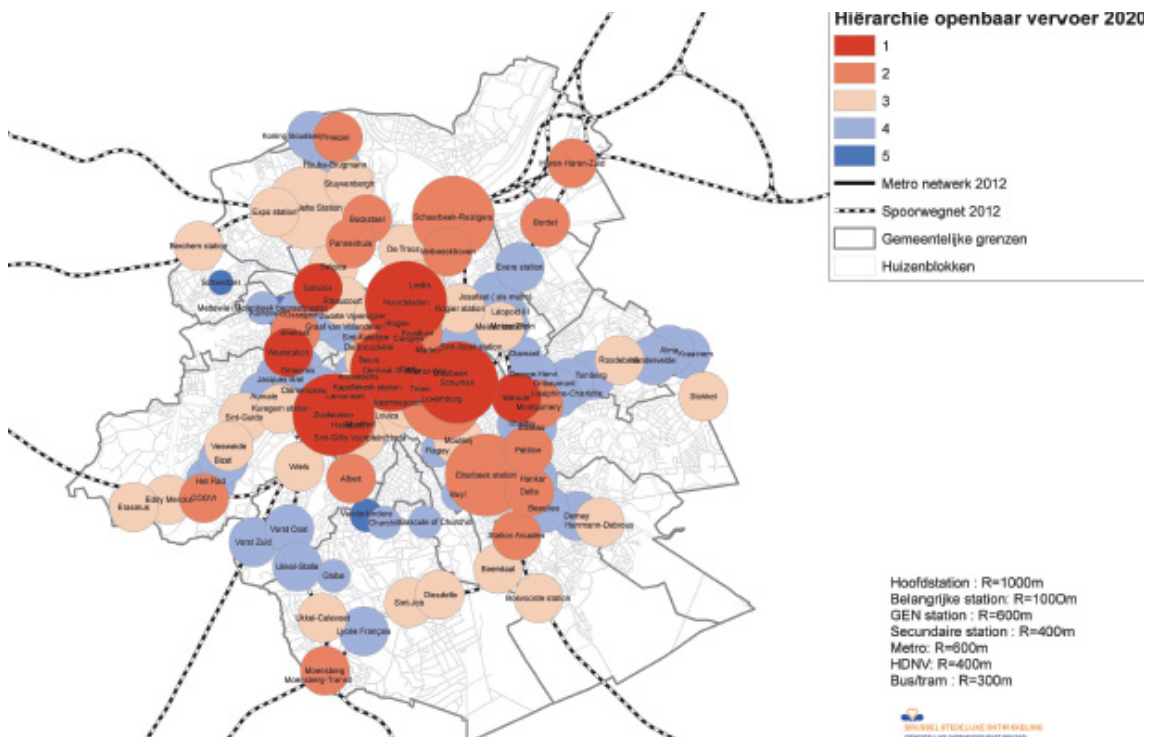
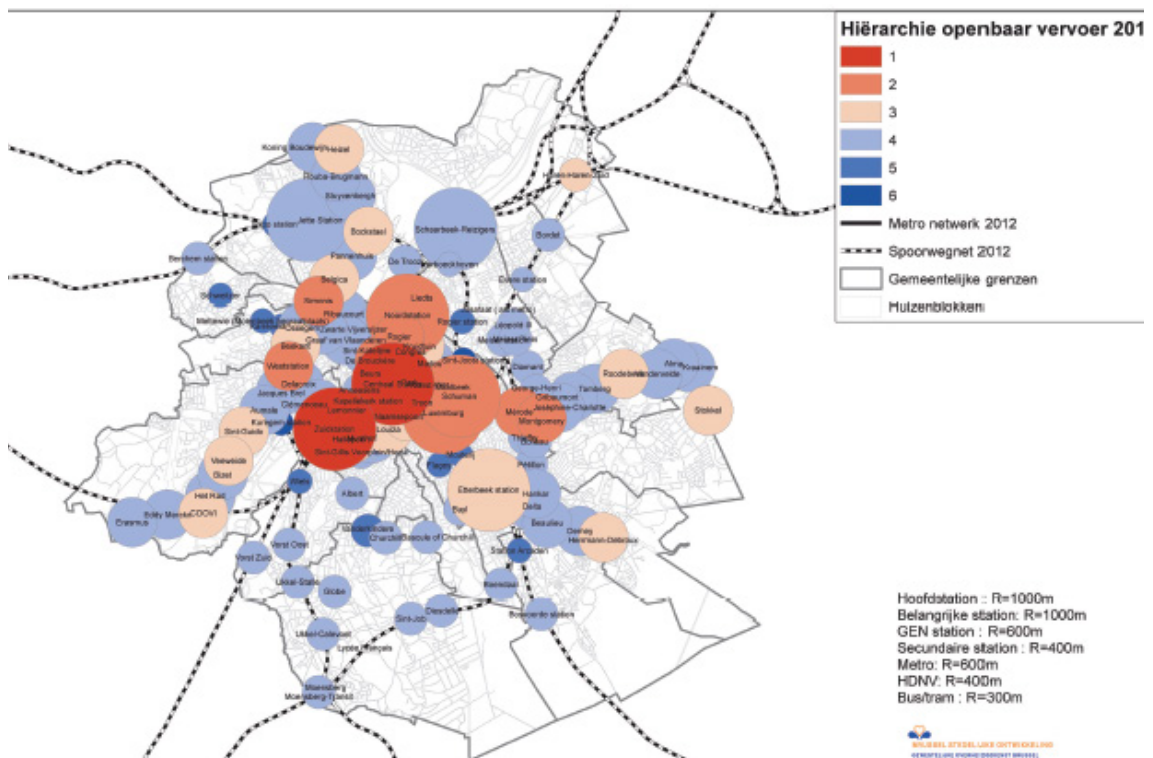
identifiée comme une commune potentiellement intéressante pour créer de nouvelles places dans l'enseignement technique et professionnel francophone ou éventuellement dans l'enseignement général néerlandophone.

● Environnement

Les quartiers autour de Bordet se situent à proximité de Brussels Airport, et se trouvent plus précisément sous les routes aériennes de décollage, ce qui occasionne d'importantes nuisances, notamment sonores. Par ailleurs, cette zone se situe au cœur d'un réseau routier très dense. En matière de bruit, les valeurs les plus élevées ont été mesurées à proximité immédiate de l'Avenue Léopold III.

Si on regarde la superposition des différentes sources de bruit, (cf. carte multi-exposition de bruit en journée), on voit que la population sur ce territoire est exposée à un bruit de plus de 60dB, voir 65dB.

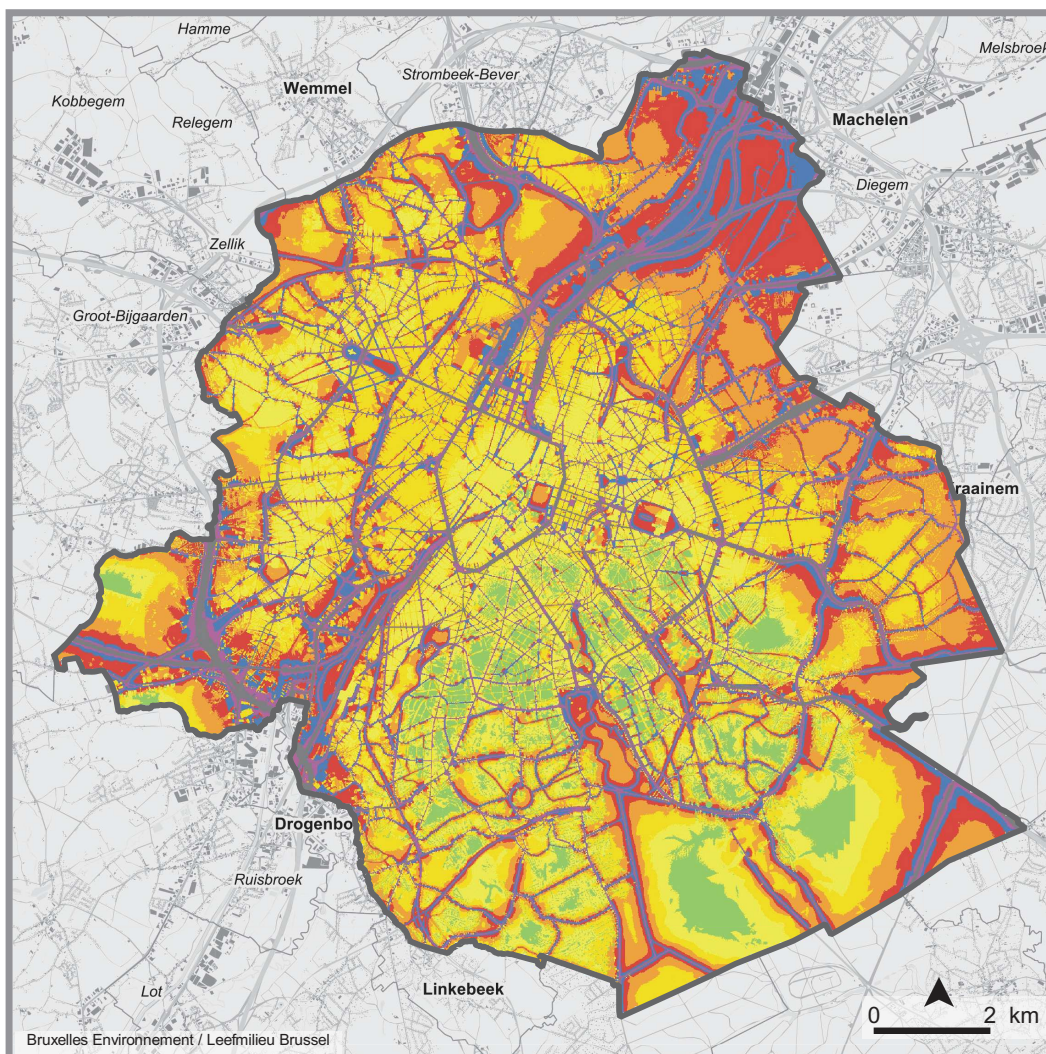
La nuisance sonore et la pollution de l'air auxquelles ce territoire est exposé (trafic routier



Evolution possible de la hiërarchie des pôles de transport public en 2012 et 2020.

et aérien) devront être prises en compte pour un futur développement. Une réflexion doit être menée sur les mesures à prendre pour atténuer le bruit et pour neutraliser la pollution de l'air.

Cartographie du bruit multi-exposition en Région de Bruxelles-Capitale
 Geluidskaarten van het multi-blootstelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 Année 2016 - Jaar 2016
 Indicateur Global - Lden - Globale indicator



Niveau moyen annuel / Gemiddeld jaarniveau

Selon l'indicateur - Volgens indicator Lden (Day / Evening / Night)

Lden

| | |
|--|--------------------------------|
| < 45 dB(A) | Très calme / Heel Stil |
| 45 - 50 dB(A) | |
| 50 - 55 dB(A) | Calme / Stil |
| 55 - 60 dB(A) | |
| 60 - 65 dB(A) | Bruyant / Lawaaierig |
| 65 - 70 dB(A) | |
| 70 - 75 dB(A) | Très bruyant / Heel lawaaierig |
| > 75 dB(A) | |

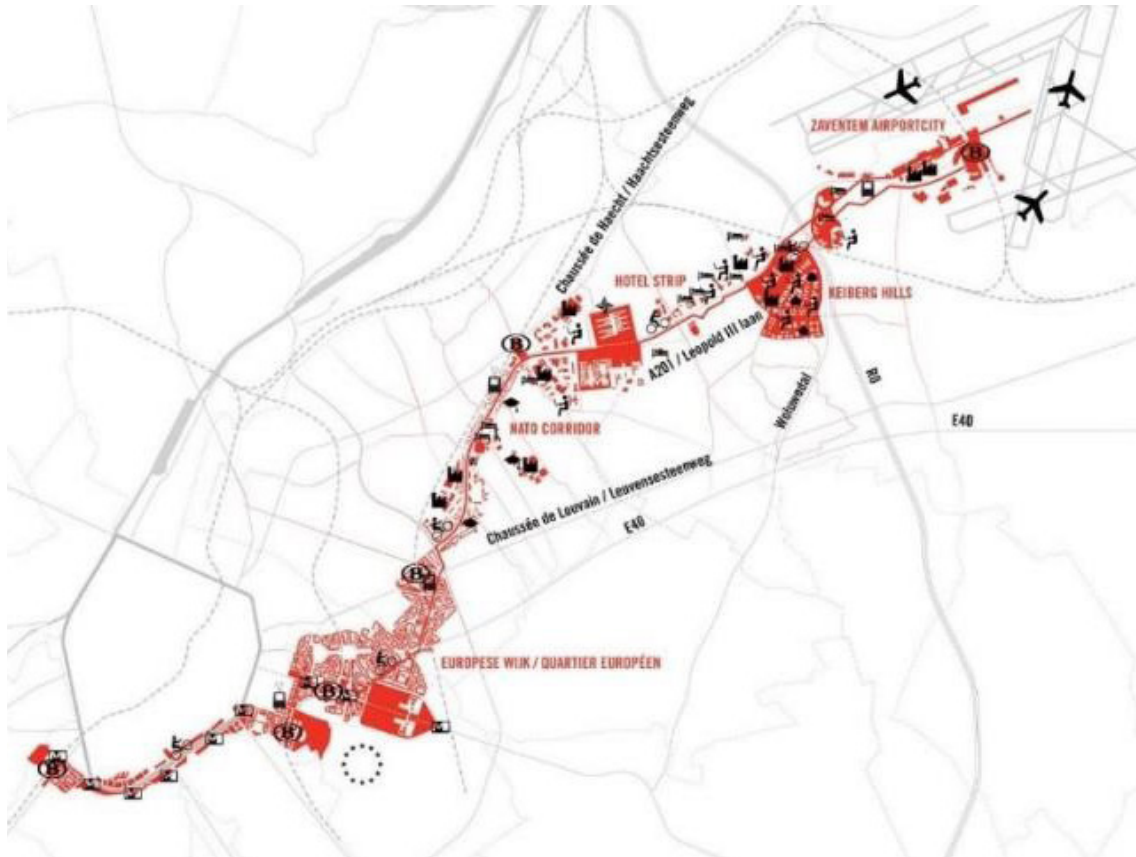
Multi-exposition = bruit des transports routiers, ferroviaires et aériens
 Multi-blootstelling = geluid van het vervoer over de weg, vervoer per spoor en luchtvervoer

Fond de plan / Achtergrond : Brussels UrbIS ©© - CIRB-CIBG -- © IGN-NGI

ENJEUX ET OBJECTIFS

Compte tenu des éléments de diagnostic précité, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est la suivante :

- Tirer profit de la combinaison des accessibilité locale, régionale et nationale pour faire de Bordet une porte de la ville avec un potentiel de programmation inexploité. Le lieu devrait évoluer d'un espace purement infrastructurel et périphérique vers une nouvelle centralité d'envergure métropolitaine et développer une nouvelle identité urbaine.
- Générer l'urbanité en développant des noyaux denses et mixtes (logement, industrie, bureaux, commerces, hôtel, sport, écoles, etc.). Le projet de PAD s'attachera donc à identifier les lieux qui pourraient bénéficier d'une augmentation de densité bâtie, profitant de leur accessibilité multimodale.
- Les zonings économiques évoluent de parcs d'industries monofonctionnel et généraux avec des espaces publics généraux vers des zones urbaines dynamiques et multifonctionnelles qui tirent un profit maximale de leur accessibilité multimodal et se mettent en contact avec leur environnement. Ils évoluent vers des véritables 'communautés de travail' en offrant un environnement verdurisé et qualitatif soutenant de manière spatiale les services d'entreprises (restaurants, crèches, fitness, yoga, coiffeurs, ...) ainsi que des événements en plein air (food, sport,...), mais crée aussi un contexte pour des nouvelles entreprises de caractère diverse.
- Intégrer le développement du projet de PAD dans une vision plus large sur l'ensemble du territoire transfrontalier à cheval entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande.
- Faire du boulevard Léopold III un «nouvel axe tertiaire international». Actuellement, les terrains affectés aux activités économiques bordant le boulevard entre la moyenne ceinture et et la Région flamande sont peu valorisés et peu diversifiés. Il s'agit pourtant d'un axe stratégique majeur d'entrée de ville reliant le Quartier européen à l'aéroport en passant par le siège de l'OTAN. Cette localisation est recherchée par les entreprises internationales. L'implantation de fonctions tertiaires spécifiques, menées conjointement à l'amélioration de l'accessibilité en transports publics, permettra de diversifier l'offre économique de la zone. Le projet de PAD se propose d'étudier la pertinence d'encourager, dans un environnement d'espaces ouverts verdurisés et agréables, la création d'immeubles de bureaux proposant une typologie recherchée par des firmes internationales d'importance moyenne, intéressées par la proximité de l'aéroport, en leur offrant simultanément les avantages d'une bonne connexion avec la ville, ce qui n'est pas le cas des bureaux situés plus loin en périphérie.



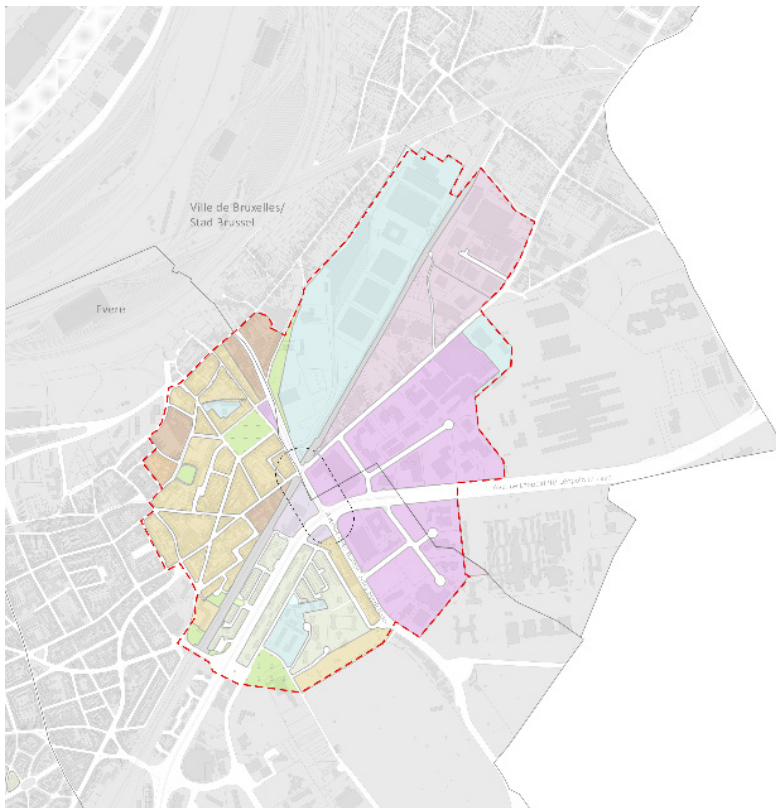
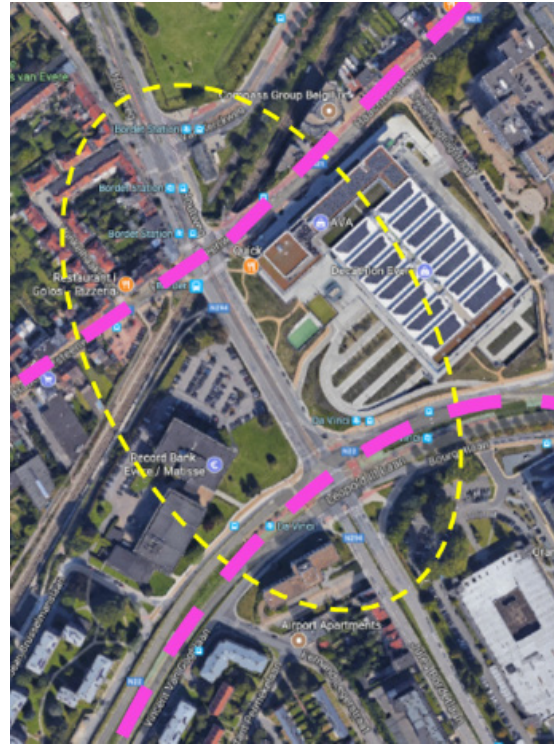
- Implanter un ou plusieurs équipements métropolitains (culturels, conférences, formation, sport, loisirs, centre alimentaire...) pouvant attirer un public large, agissant comme catalyseur pour le commerce et d'autres activités économiques et permettant de renforcer (en dehors des heures de bureau) l'importance et la rentabilité du nouveau terminal de métro et de la porte de la ville.
- Développer en particulier le secteur horeca, curieusement presque totalement absent.
- Développer une vision paysagère
 - en tirant profit et valorisant la chaîne d'espaces verts qui potentiellement pourrait relier le parc Josaphat au sud-ouest aux terrains appartenant à la Défense Nationale au nord-est,
 - en reliant la zone semi-naturelle du Moeraske aux Cimetières
 - en valorisant les grands paysages résiduels liés aux espaces ouverts et aux infrastructures de transport.



- Créer un espace multimodal, métropolitain et paysager. Actuellement, l'est du périmètre du projet de PAD est une zone générique et purement fonctionnaliste. L'organisation cohérente et qualitative de l'espace public

est une condition essentielle de l'attractivité des programmes économiques et résidentiels existants et futurs. La mobilité, qui se concentre actuellement encore trop sur la mobilité automobile, doit être réorientée au bénéfice des transports en commun, des piétons et des cyclistes, afin de créer un espace de vie multimodal.

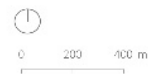
- Faire un véritable "Projet urbain Bordet". Au sein du périmètre du projet de PAD, une zone centrale a été déterminée à proximité immédiate de la future station de métro et de la gare. Elle sera repensée comme une porte de la ville à l'identité métropolitaine forte, où de nombreuses d'activités pourraient avoir lieu et où différents publics pourraient se rencontrer. Le lieu constituerait le point d'ancrage métropolitain de tous les sites environnants (ING, Decathlon, Da Vinci, OGSO, ...).



Périmètre du projet de plan d'aménagement directeur du site Bordet

Légende

- Périmètre du projet de PAD
- Pras_Affectations_2017
- Zones d'habitat à prédominance résidentielle
- Zones d'habitat
- Zones de mixité
- Zones de forte mixité
- Zones d'équipements
- Zones administratives
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones d'industries urbaines
- Zones de chemins de fer
- Zones vertes
- Zones de sports
- Zones de cimetières



Illustrations : Droits Réservés

Mai 2018

Rue du Namur 59 / B-1000 Bruxelles / www.perspective.brussels