



C'est quoi un PAD ?

- Un plan régional qui définit un programme des affectations (logements, bureaux, écoles, commerces, espaces verts,...)
- Différent d'un CQ, d'un CRU,... il n'y a pas de budget
- C'est un outil puissant qui peut déroger à tous les autres cadres urbanistiques réglementaires
- Il donne par exemple les volumes de construction (hauteur) et peut déroger au RRU
- Il définit la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage mais peut déroger au PRAS
- C'est un instrument hybride : stratégique et réglementaire

Procédure d'adoption du PAD

Mesures d'information et participation préalables

Elaboration du projet de Plan d'Aménagement Directeur et de son Rapport d'Incidences Environnementales

Adoption du projet de PAD en **première lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Enquête publique et avis des instances

Adoption du projet de PAD en **deuxième lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et Conseil d'Etat

Adoption du PAD en **troisième lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Publication au Moniteur Belge & **Entrée en vigueur du PAD**

Planification

PAD MIDI

Programmes d'action

CQD MIDI

CRU MIDI

2 CLM

Quelques grands projets

Constitution

Siège SNCB

2019

2020

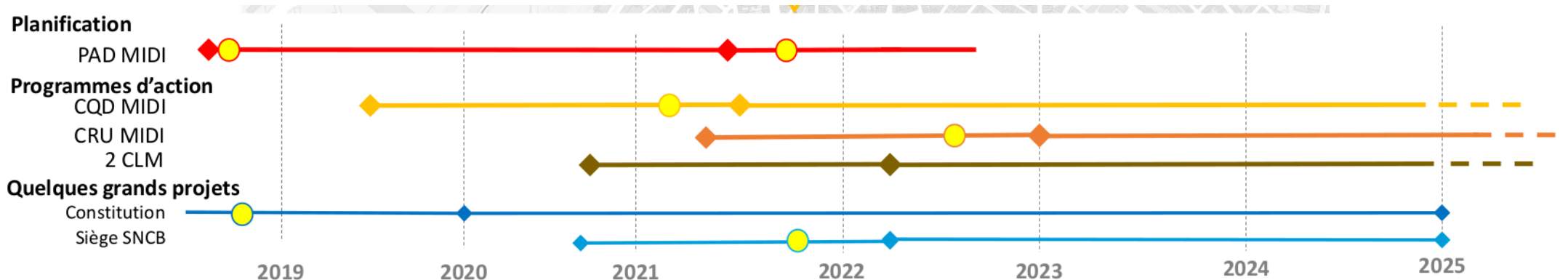
2021

2022

2023

2024

2025

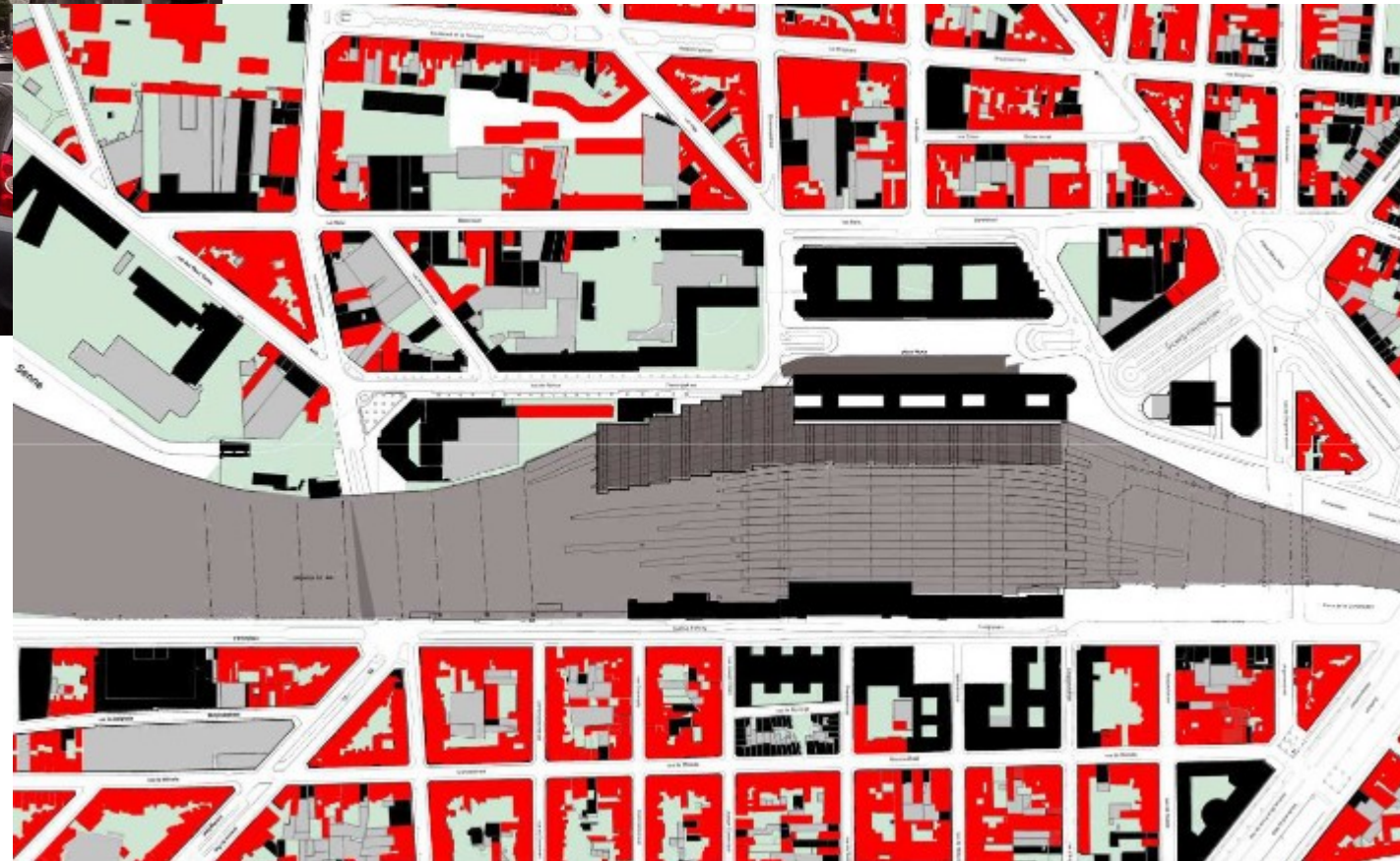


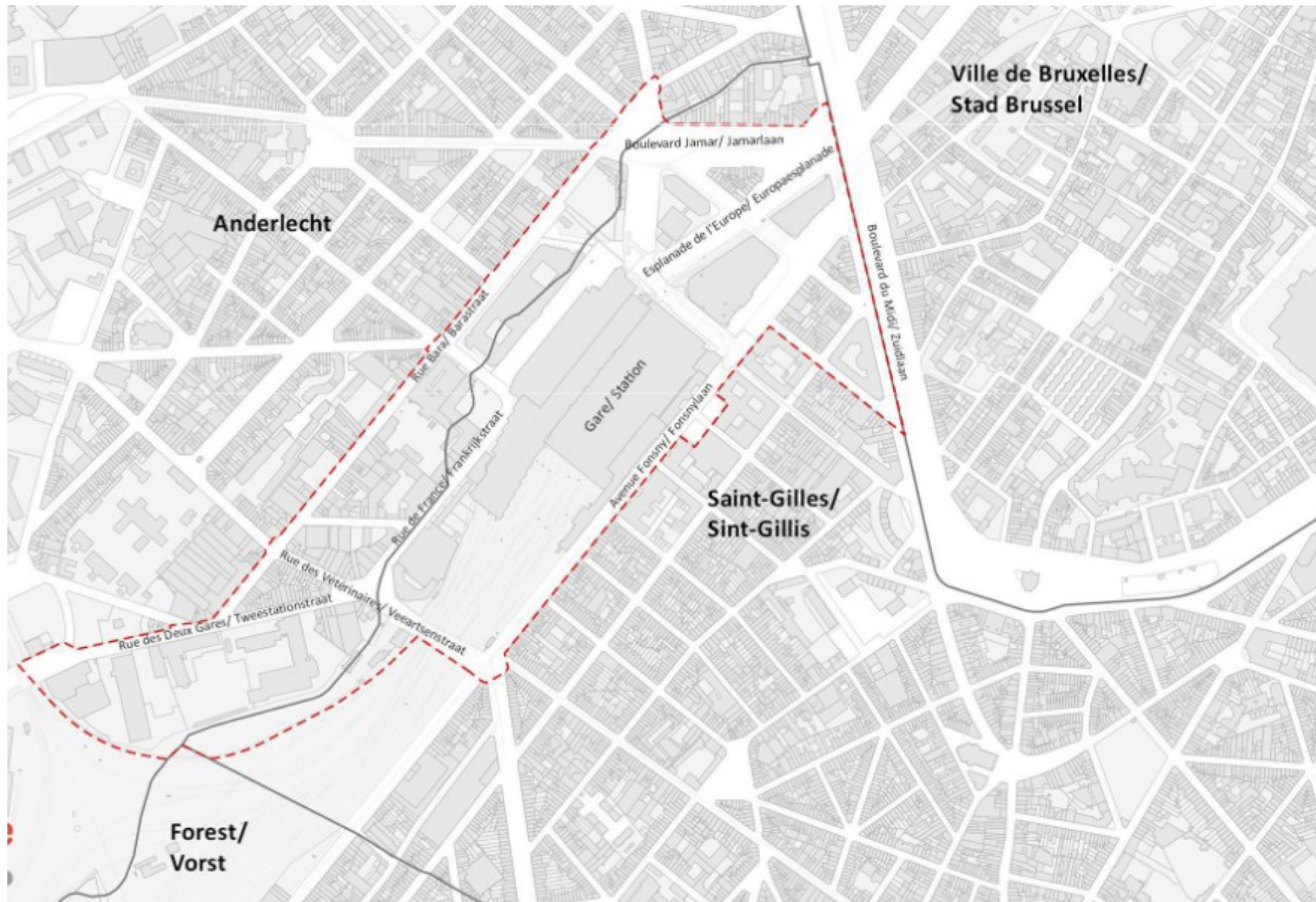
GWENAËL BRËES
BRUXELLES-MIDI
L'URBANISME DU SACRIFICE
ET DES BOUTS DE FICELLE



75 % bureaux

12 % logements





2016

La gare habitante ?

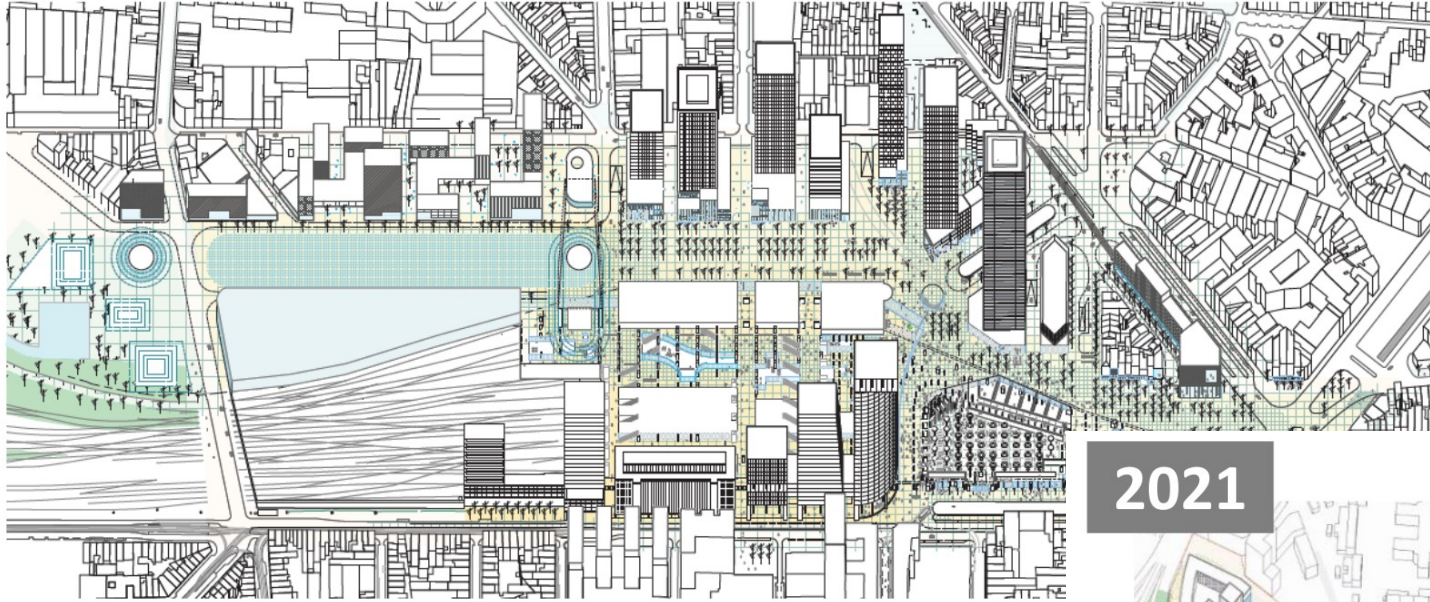
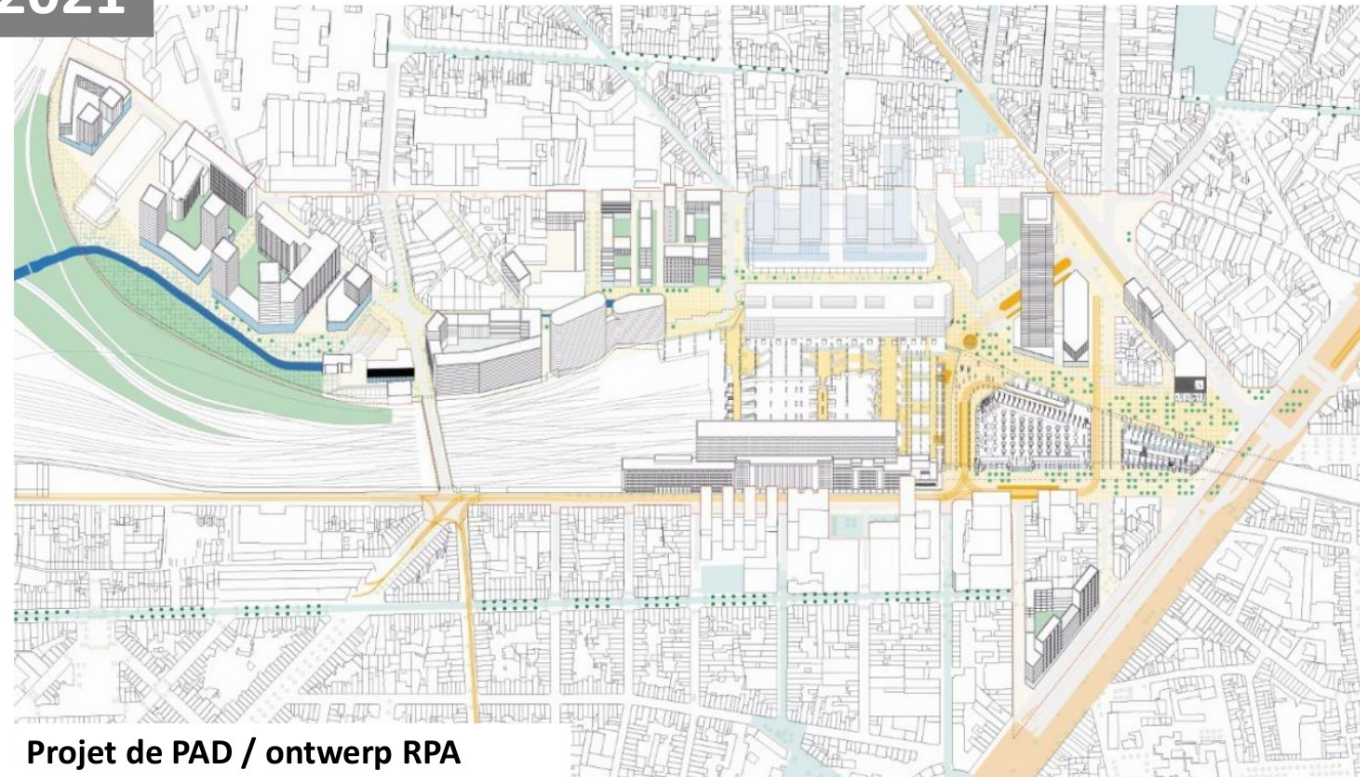


Schéma directeur / Richtschema

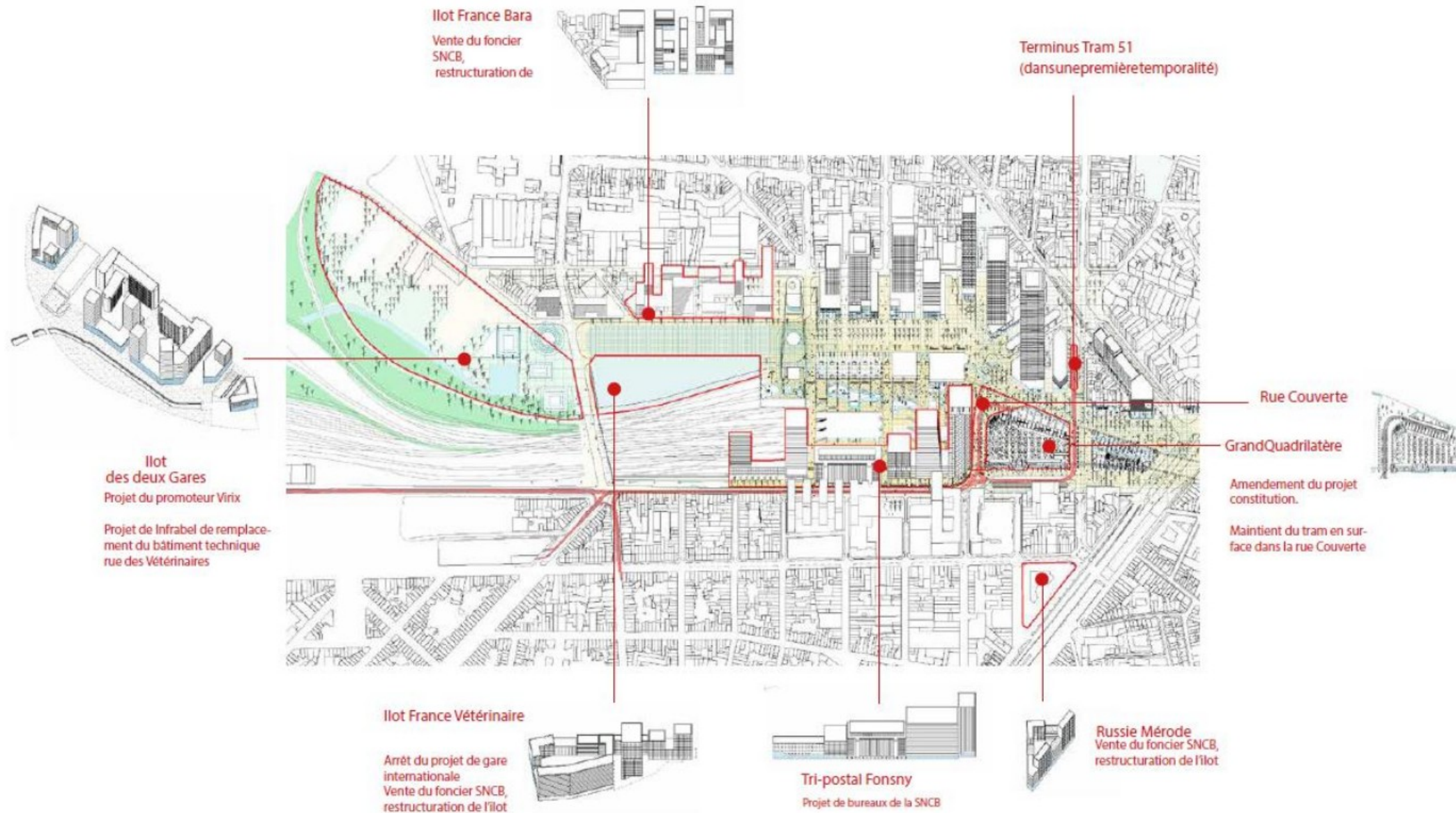
2021



Projet de PAD / ontwerp RPA

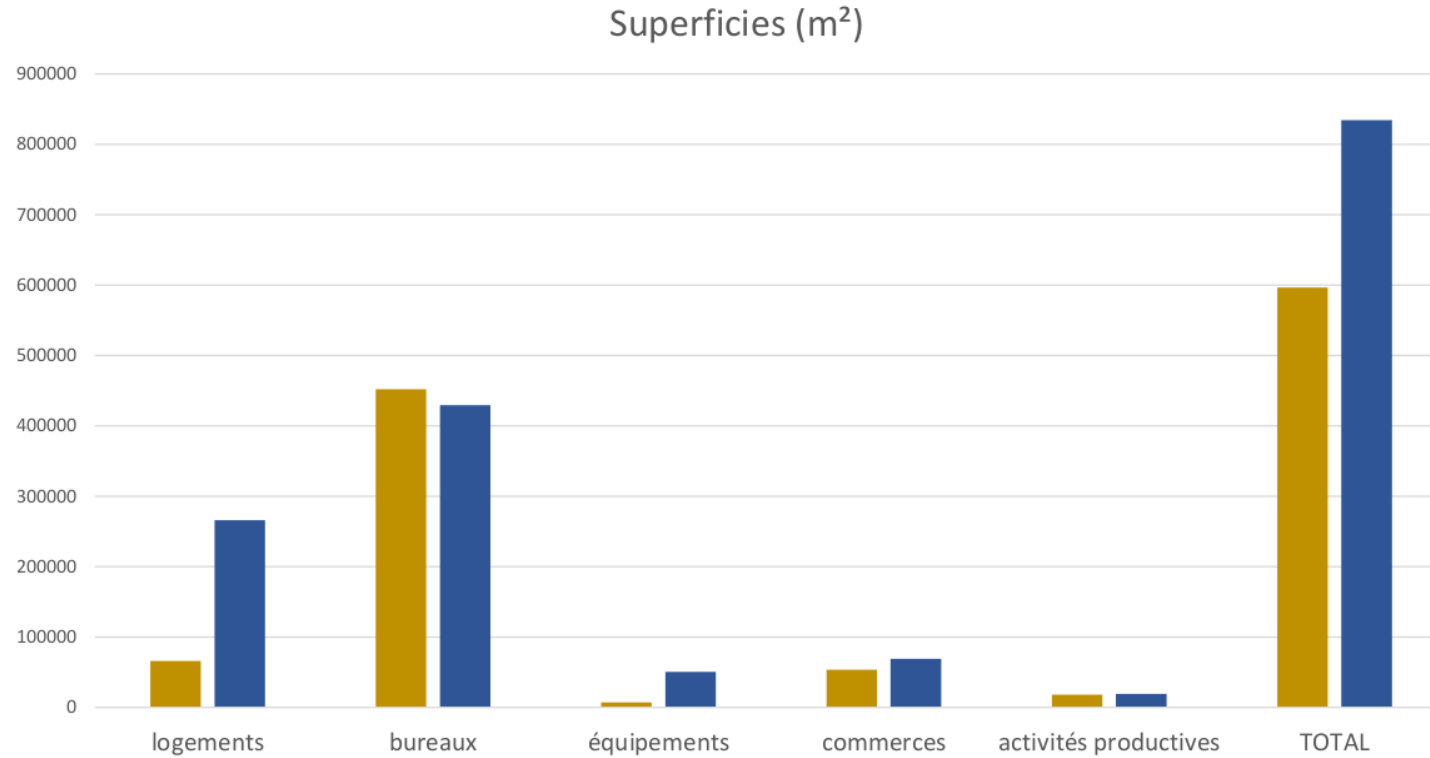
CHANGEMENT DE L'ÉQUILIBRE DU SCHÉMA DIRECTEUR

*Les illustrations représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif.



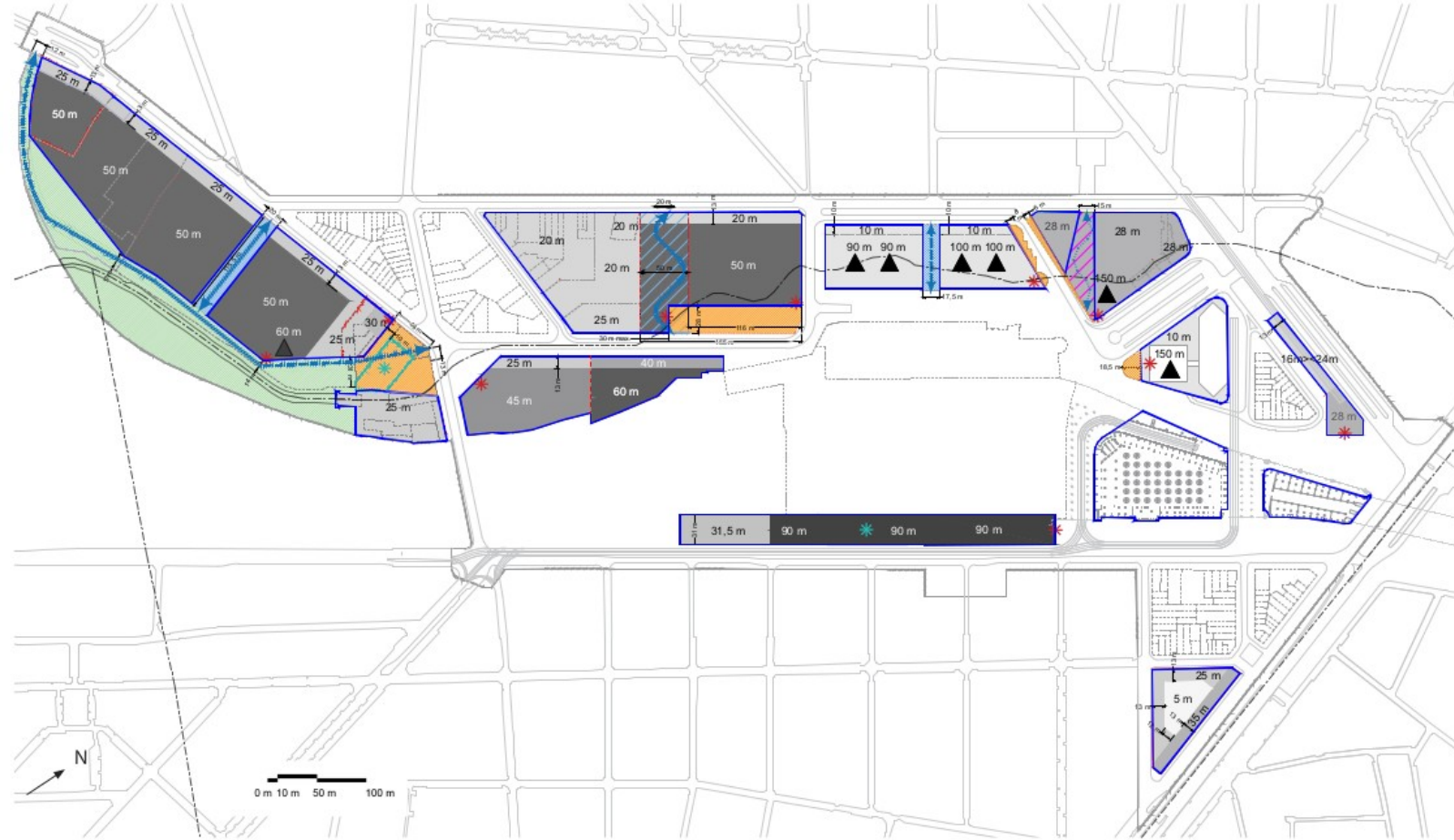
Programma PAD/RPA

12 % > 39 % logements > 194.000 m²
75 % > 47 % bureaux > 245.000 m²
Densité X 1,5



| | | | | | |
|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--|
| Bureaux 47% | Commerces/Services 5% | Equipement 8% | Logement 39% | Activités Productives 1% | Surface totale des nouvelles constructions |
| 245 000 m ² | 27 000 m ² | 43 500 m ² | 194 000 m ² | 6 500 m ² | 516 000 m ² |

Fournit les hauteurs maximales autorisées



- Limite de la zone constructible
- Limite des îlots faisant l'objet de prescriptions particulières
- - - Limite des zones faisant l'objet de prescriptions particulières
- Périmètre PAD
- Limite communale

- Parc
- Espace ouvert
- Cheminement public
- Cheminement public positionné librement dans une largeur donnée
- Cheminement public suggéré positionné librement dans une largeur donnée

- * Construction emblématique
- * Construction à préserver
- X m Emergence : hauteur maximale et localisation indicative
- ▲

| X m | Hauteur maximale |
|--|------------------|
| | 5 m |
| | 10 m |
| | 20 m |
| | 30 m |
| | 35 m |
| | 40 m |
| | 45 m |
| | 50 m |
| | 60 m |
| | 90 m |

LE LOGEMENT COMME OUTIL DE LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE

Répartition programmatique par ilots : Localisation

GRAND QUADRILATÈRE
TOTAL: 12 000 M²



PETIT QUADRILATÈRE
TOTAL: 3 500 M²



TOUR DU MIDI (RDC)
TOTAL: 1 000 M²



JAMAR
TOTAL: 14 000 M²



TINTIN
TOTAL: 87 000 M²



TRISPOSTAL FONSNY
TOTAL: 91 500 M²



RUSSIE MÉRODE
TOTAL: 30 000 M²



HORTA BARA
TOTAL: 89 000 M²



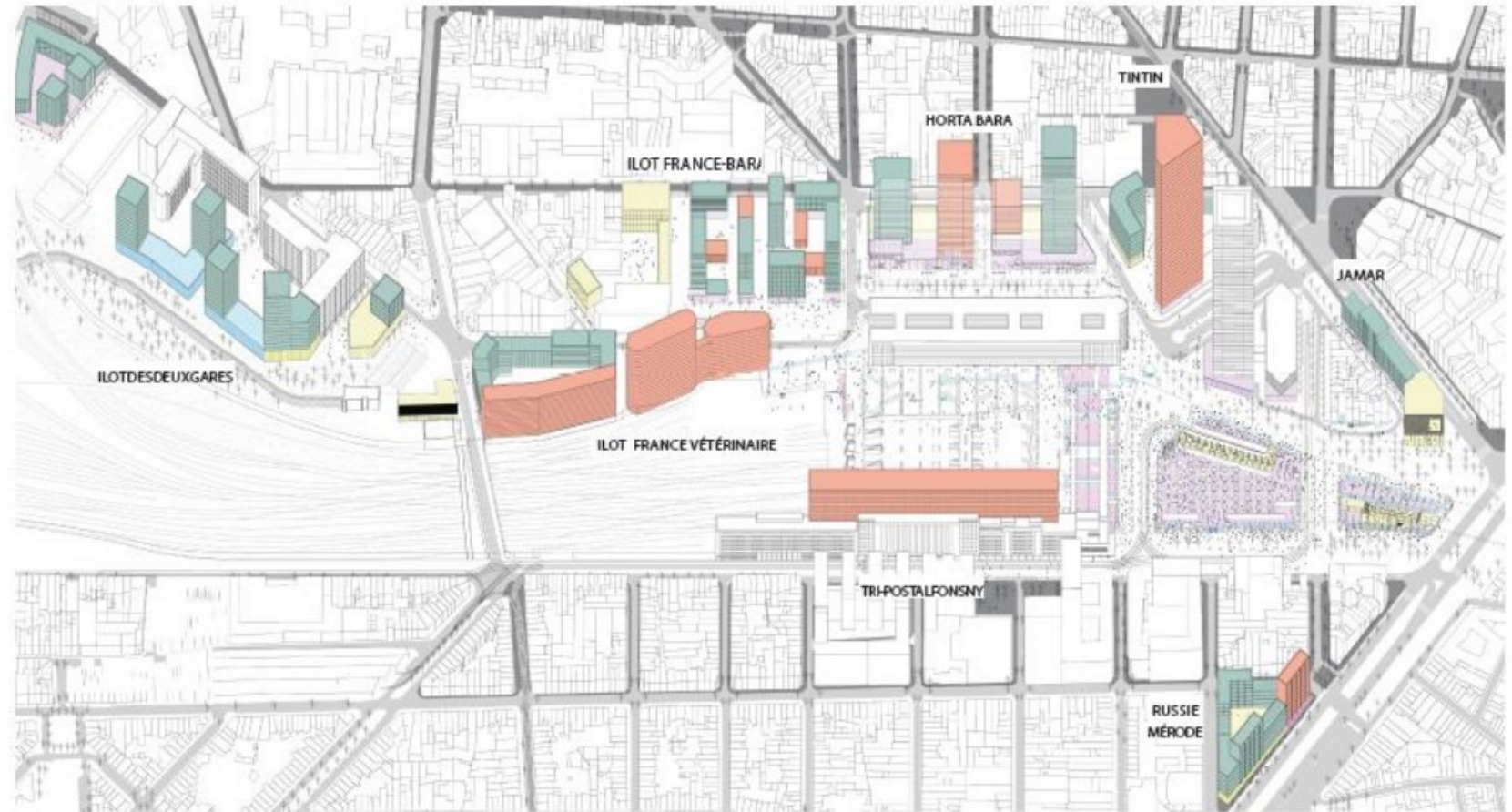
FRANCE BARA
TOTAL: 60 000 M²



FRANCE VÉTÉRINAIRE
TOTAL: 73 000 M²



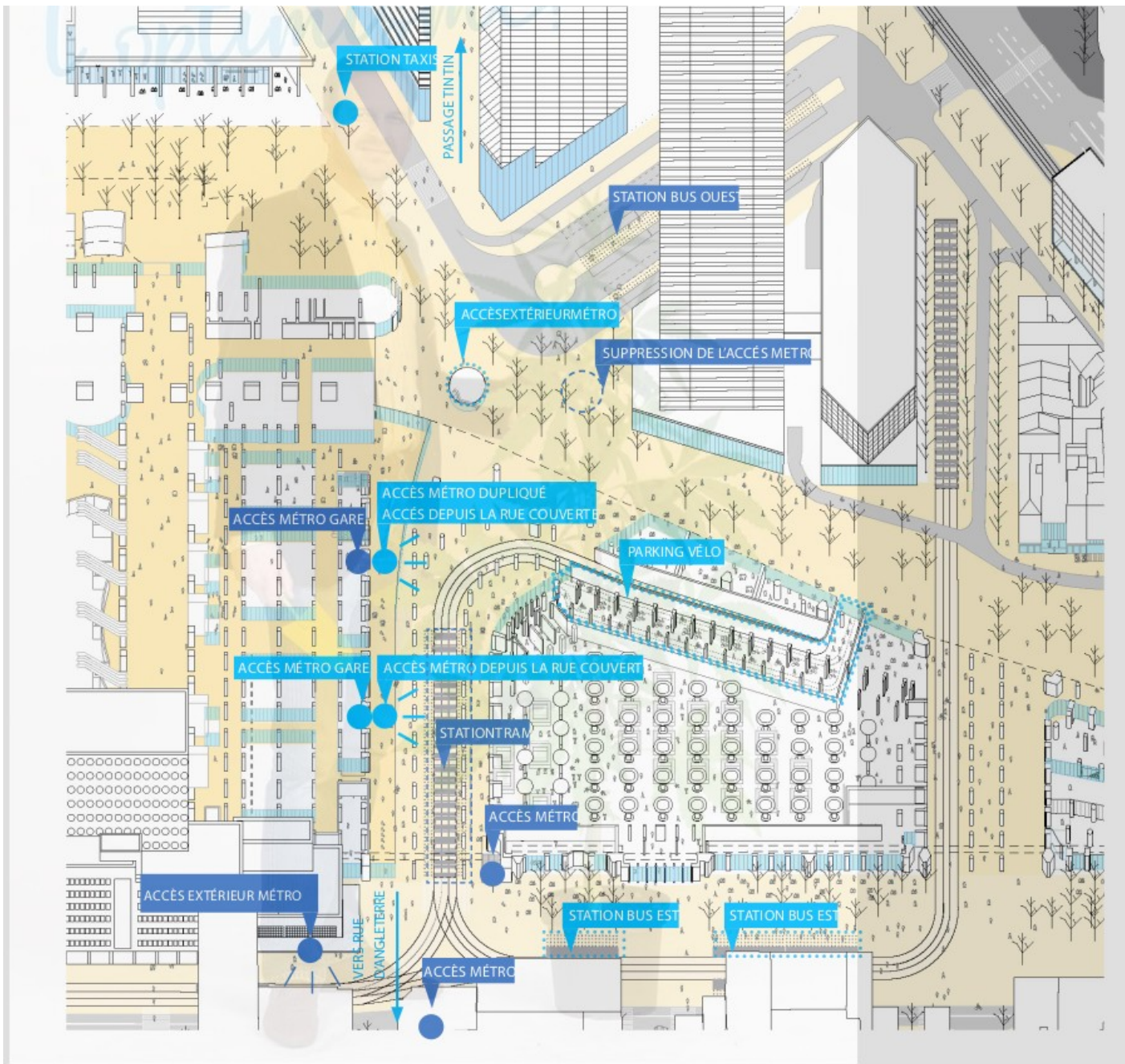
DEUX GARES
TOTAL: 70 000 M²



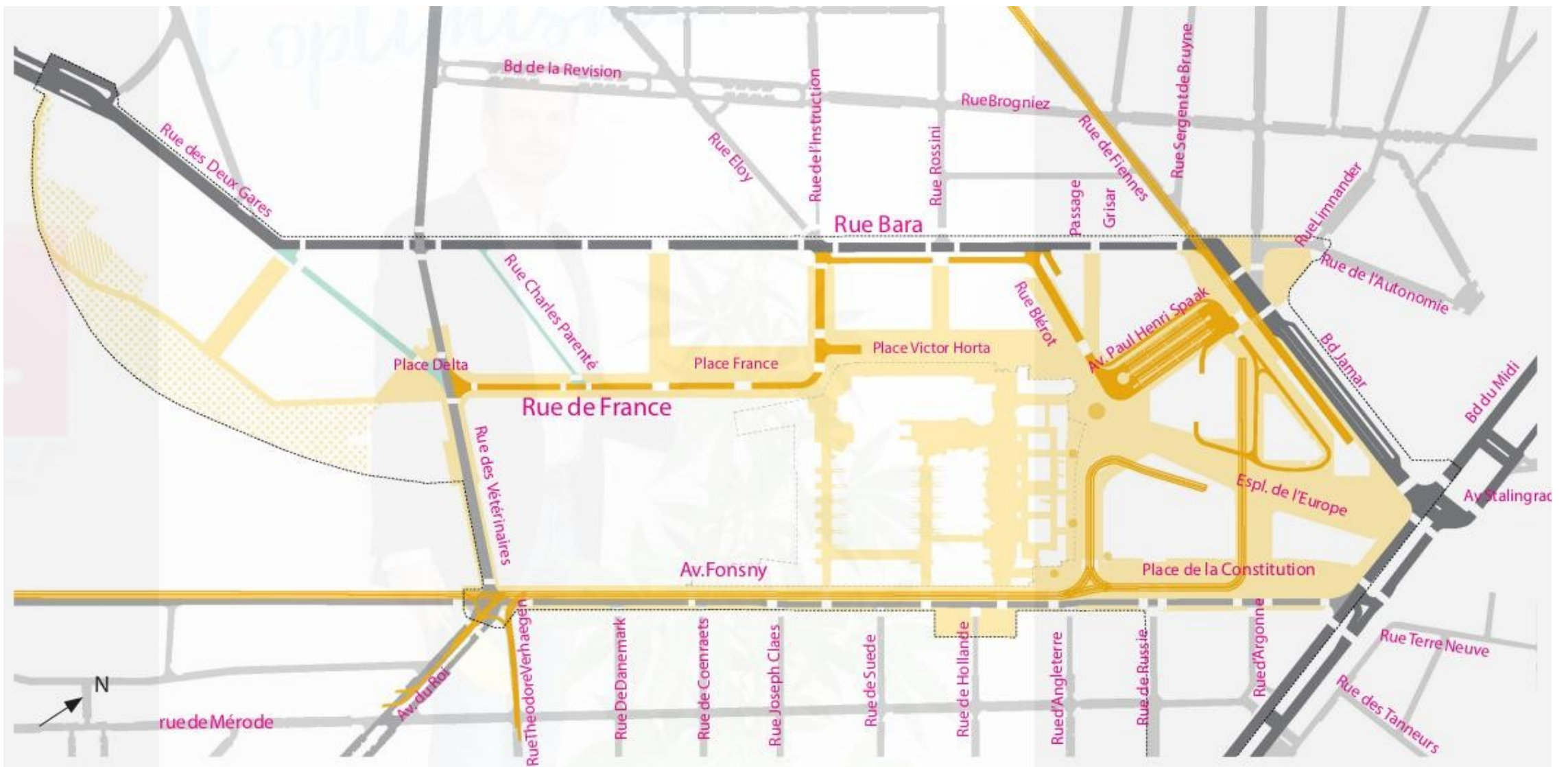
Répartition des programmes dans le périmètre du PAD



"Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du projet de PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif."



● EXISTANT ● NOUVEAU



HIÉRARCHISATION DES VOIES ET DÉLIMITATION DE LA SURFACE D'ÉCHANGES

- Surface d'échanges
- Voies techniques de la gare (livraisons, taxi, Kiss and Ride, Bus..)
- Réseau PLUS (voies métropolitaines et principales)
- Réseau CONFORT (voies inter-quartiers)
- Voies de quartier



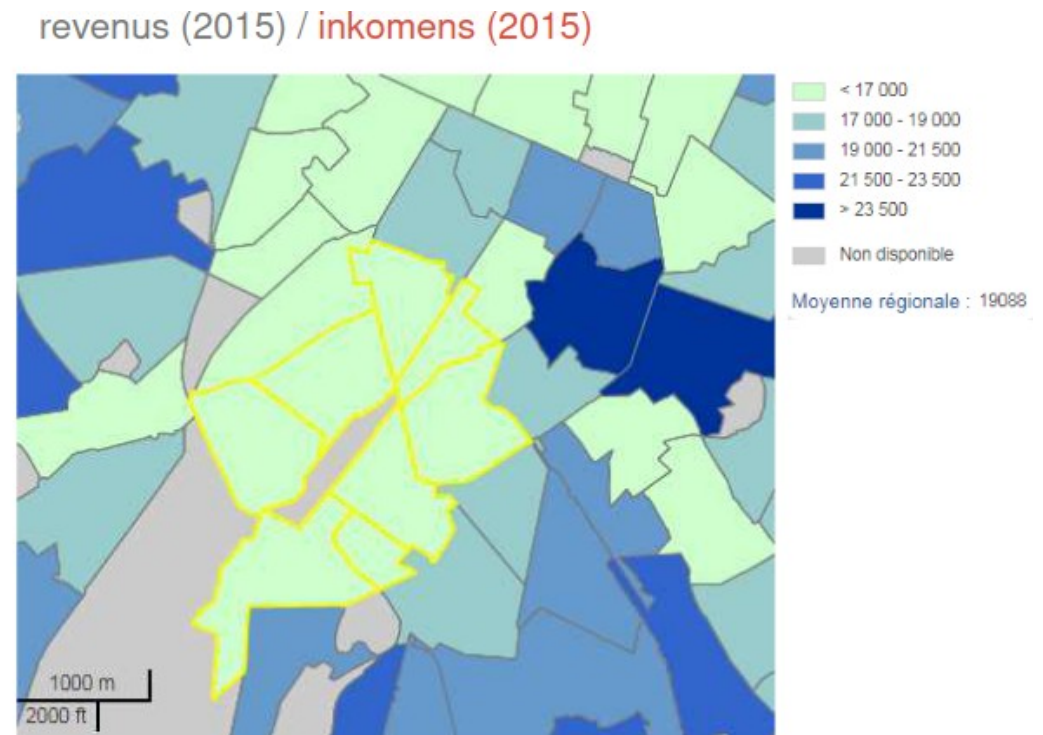
Figure 335 : Organisation du nombre de bandes de circulation projetées - Volet stratégique du PAD

Des logements pour qui ?

- 2000 nouveaux logements !
- 0 logements sociaux garantis !
- 26.000 m² de logements acquisitifs Citydev proposés (13%)
- Les nouveaux logements supposent de démolir près de 300.000 m² de bureaux
- Ils sont prévus sur des terrains en grande partie revendus par la SNCB à des promoteurs (Immobel-BPI-Besix)

Situation actuelle du logement à Saint-Gilles et Cureghem

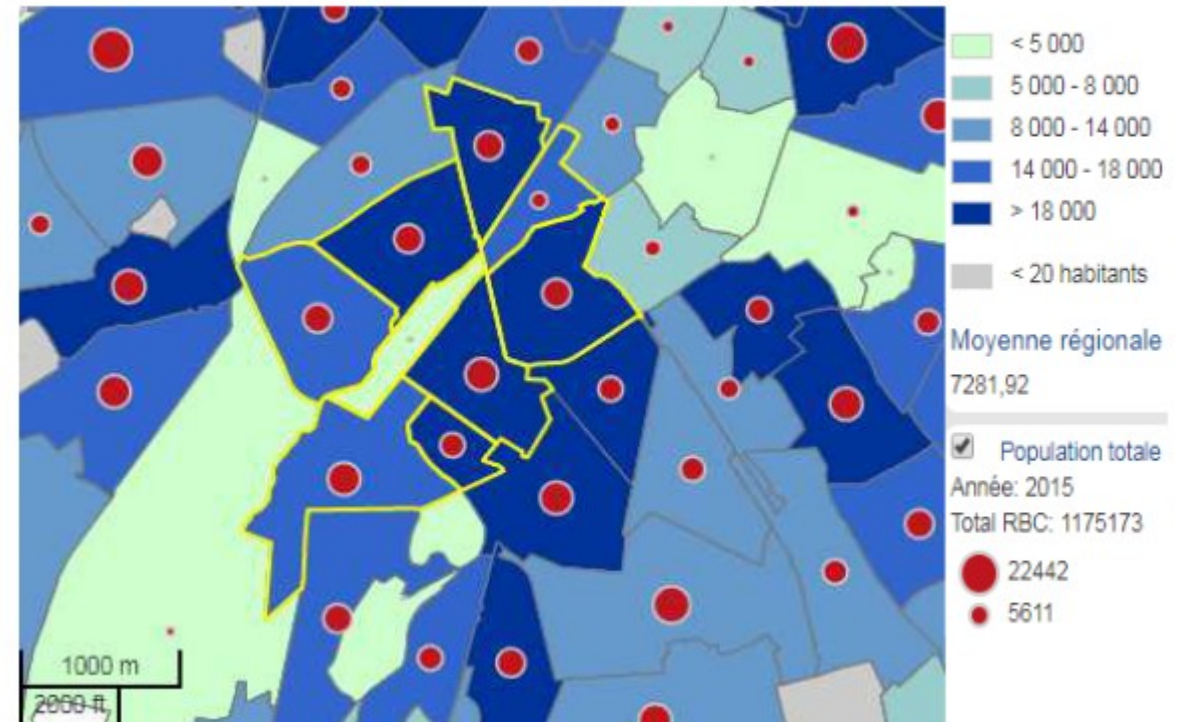
- 4 % de logements sociaux
- 80 % de locataires
- Le prix médian des appartements a fait x 4,4 de 1995 à 2016
- Saint-Gilles est passée de la 2ème commune la moins chère à la 8ème commune la plus chère



Densité et besoins en logements

- Quartiers déjà très denses
- 4000 nouveaux logements sont prévus à Biestebroeck
- Le nombre de logements a été pensé sur base des données démographiques de 2016

Densités / **bevolkingsdichtheid**



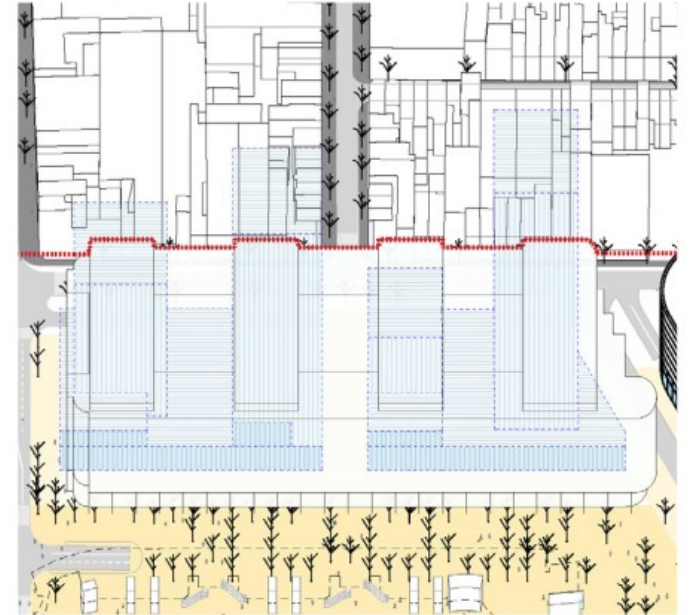
Sources : SPF Economie - Statbel - Registre national (1980-2020), Bureau Fédéral du Plan – projections démographiques (2020)



Un bilan carbone catastrophique

- Le PAD envisage de réduire la consommation énergétique des bâtiments par 3 mais....
- Il prévoit a démolition de près de 300.000 m² de bureaux pour reconstruire 524.000 m² de logements/bureaux/commerces....
- Suppose le transport des déchets, leur traitement, l'extraction de nouveaux matériaux, leurs transports
- Il faut souvent 40 à 80 ans pour amortir la facture carbone
- Or deux des bureaux proposés à la démolition n'ont même pas 20 ans

Immeubles à démolir ?



Besoins en équipements ?

- Le PAD prévoit 10.000 m² d'équipements scolaires pour les 194.000 m² de logements.
- Le périmètre a un taux de couverture en crèches de 1 place pour 4 enfants contre 1 place pour 3 enfants au niveau régional > déficit existant de 250 places.
- Capacité d'accueil existante dans l'enseignement maternel (8 places pour 10 enfants) et primaire (7,3 places pour 10 enfants) > déficit actuel de 908 places en maternelle et de 2.129 places en primaire.
- Le PAD sait déjà qu'il n'offrira pas assez de places pour les nouveaux habitants
- Un besoin total de 16 plaines de jeux est mis en évidence au niveau des quartiers d'Anderlecht, Saint-Gilles et Forest, tous définis comme prioritaires.

Victor : un futur espace vert ?

