

# DÉFENSE

Projet de Plan d'Aménagement Directeur  
( PAD )

Diagnostic et enjeux

NOTES DE SYNTHÈSE - JUILLET 2019

**PHOTO DE COUVERTURE**

perspective.brussels

**ÉDITEUR RESPONSABLE**

Christophe SOIL, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2019 perspective.brussels

D/2019/14.054/10x

# NOTE DE SYNTHÈSE

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

JUILLET 2019





# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>7</b>
<b>01 PÉRIMÈTRE</b>	<b>9</b>
<b>02 DIAGNOSTIC</b>	<b>10</b>
Mobilité	10
Population	11
Dynamique immobilière du secteur résidentiel	12
Équipements sportifs	13
Enseignement	13
Environnement	13
<b>03 ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLAN</b>	<b>15</b>



# PRÉAMBULE

**Date de la publication de l'Arrêté ministérielle :** 14 juin 2019

**Développement principaux :** Quartier mixte + liaison paysagère + nouvelle école européenne + nouvel état-major pour le ministère de la Défense sur Bruxelles

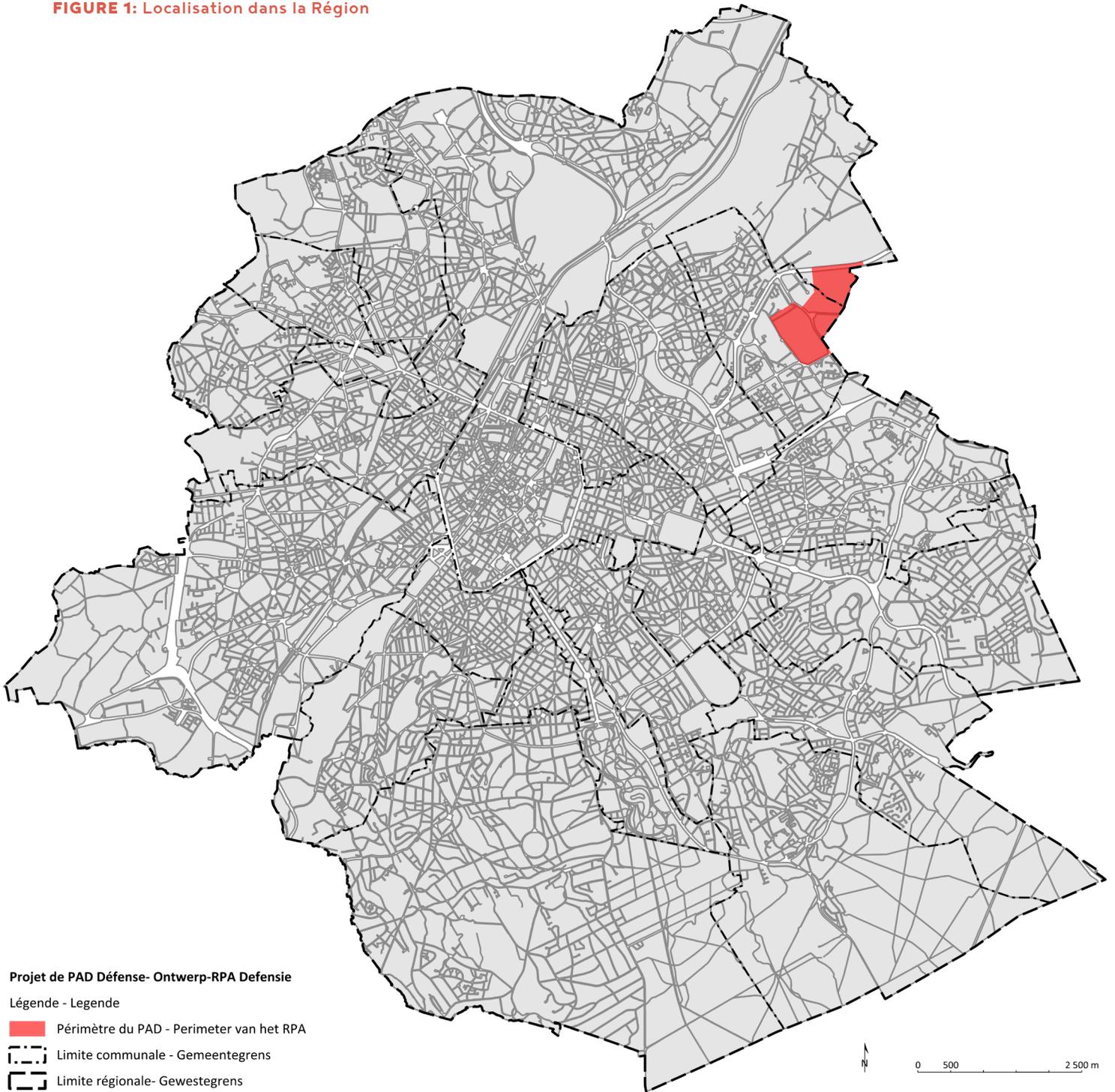
**Thématiques clés :** Paysage + axe économique Léopold III + nouveau quartier mixte + équipements d'intérêt public

**Maîtrise d'ouvrage :** perspective.brussels

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.

FIGURE 1: Localisation dans la Région





# 02

## DIAGNOSTIC

Le site situé en Région de Bruxelles-Capitale, est propriété de la Défense Nationale belge. Il est positionné de manière stratégique à l'entrée de la Région et à proximité de l'aéroport de Bruxelles-National.

Le « PRAS démographique », du 3 mai 2013 a modifié l'affectation d'une partie du site, à front du Boulevard Léopold III, le faisant passer de zone d'équipement en zone d'entreprise en milieu urbain avec pour objectif de réaliser un nouveau quartier urbain;

Le PRDD précise que la partie ex-OTAN du site présente un potentiel de reconversion permettant de réaliser un nouveau quartier urbain. Ce nouveau quartier pourrait accueillir 3 à 4 000 habitants. Le PRDD envisage de développer un nouvel axe tertiaire entre le Quartier européen et l'aéroport par le biais de l'implantation de fonctions tertiaires spécifiques. Le PRDD souhaite également diversifier l'offre économique du site et améliorer l'image de cet accès à la ville. Il ambitionne la réalisation d'un espace ouvert structurel entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande et le développement d'un nouvel espace vert. Le site est bordé:

- au nord d'un zoning économique avec des grandes parcelles
- à l'ouest des cimetières de Bruxelles, Evere et Schaerbeek et un quartier résidentiel à Evere
- à l'est du Woluweveld et des quartiers résidentiels plus villageois

## Mobilité

L'axe Bordet est un nœud de mobilité stratégique au centre du corridor aéroportuaire ; il est situé au croisement 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).

En terme de transports publics 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.

Le site de la Défense est actuellement inaccessible au public et donc n'a pas de connections en terme de mobilité active (pour les piétons et cyclistes), néanmoins des sentiers sont présents sur le cimetière de Bruxelles. Les

alentours du site de la Défense forment un maillon important dans le réseau cyclable régional et interrégional. Plusieurs pistes cyclables principales, fonctionnelles et des autoroutes cyclables traversent ce périmètre et connectent la région bruxelloise et flamande.

FIGURE 3 : Réseau piéton.

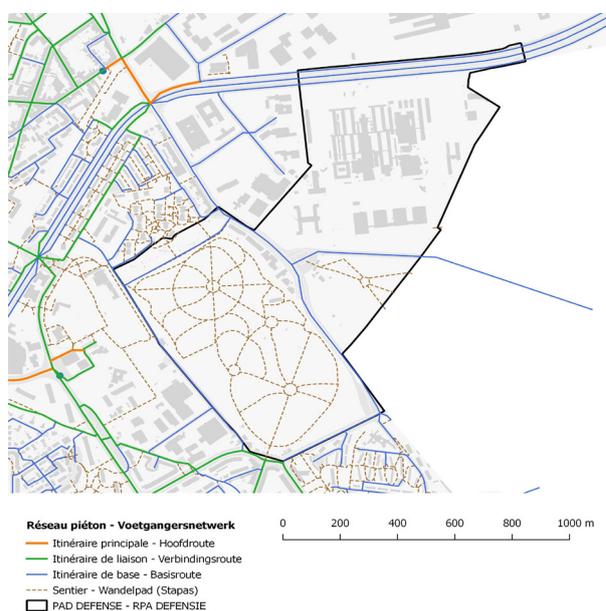
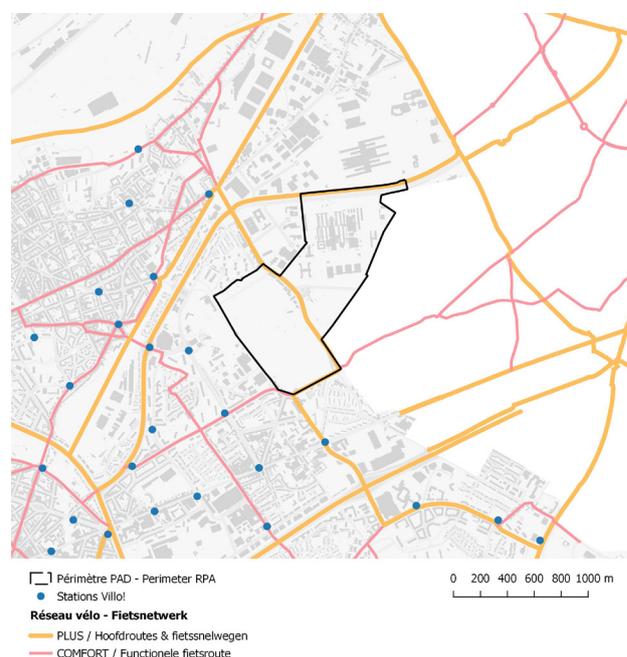


FIGURE 4 : Réseau vélo.



## Population

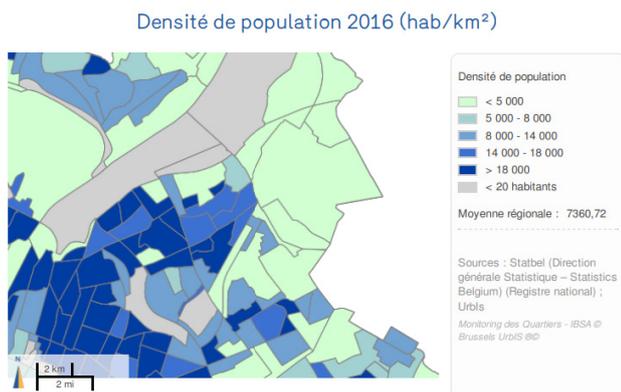
Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir :

1. Une densité de population faible pour le périmètre du projet de PAD défense (<5.000hab/km<sup>2</sup>, moyenne RBC =7.361 hab/km<sup>2</sup>) en comparaison avec la moyenne régionale. Le site de la Défense et le cimetière de Bruxelles ont en effet une fonction d'intérêt public et donc pas résidentiel. Les quartiers à l'ouest de l'avenue Bordet, avec un 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 de Bordet, dont la vocation est économique ou d'équipement public, comptent très peu d'habitants.

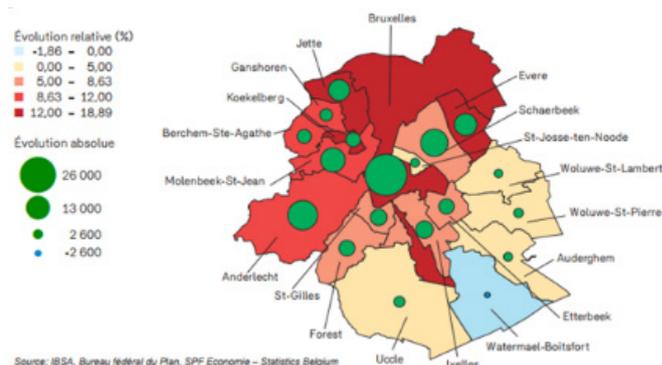
2. Sur la période 2015-2025, la croissance attendue à Evere est de 7.263 habitants supplémentaires. La commune passerait ainsi de 38.448 habitants au 1er janvier 2015 à 45.711 habitants au 1er janvier 2025, soit une croissance relative de 18,9 %, la plus importante de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.

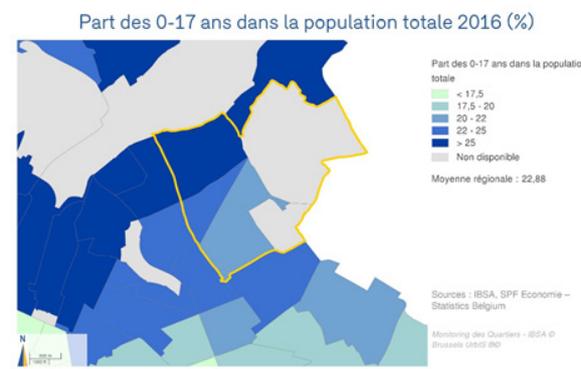
**FIGURE 5 : Densité de population 2016.**



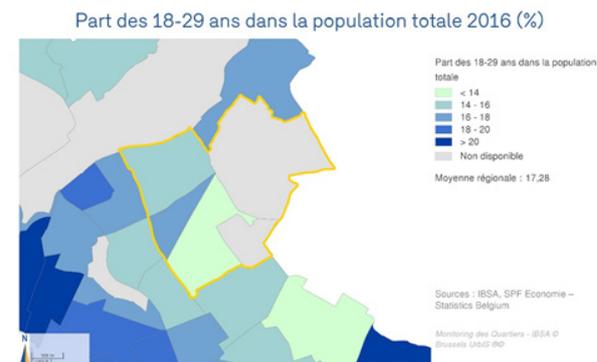
**FIGURE 6 : Croissance démographique 2015-2025**



**FIGURE 7 : Part des 0-17 ans dans la population totale, 2016.**



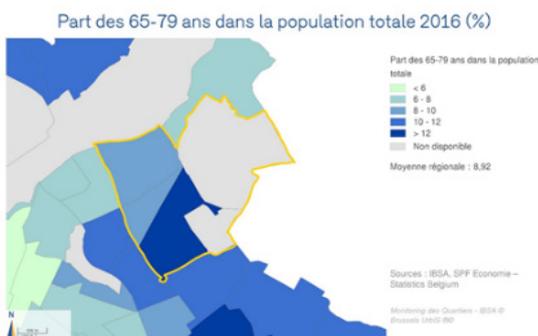
**FIGURE 8 : Part des 18-29 ans dans la population totale, 2016.**



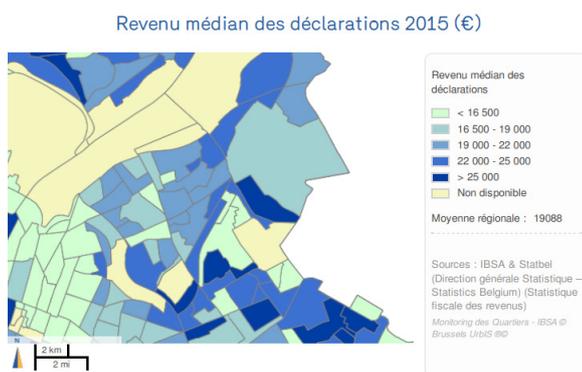
4. Une population plus âgée que la moyenne régionale (10,1% de 65-79 ans contre 8,9% pour la Région)

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€/déclaration).

**FIGURE 9: Part des personnes entre 65 et 80 ans, 2016**



**FIGURE 10: Revenu médian des déclarations 2015**



## Dynamique immobilière du secteur résidentiel

La production de logement<sup>1</sup> est dynamique depuis une dizaine d'années. 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 et concentrée autour de Bordet.

Le taux de logement social est localement supérieur à la moyenne régionale dans les quartiers autour du site de la Défense (21% dans le quartier Léopold III contre 7,3% pour la Région).

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

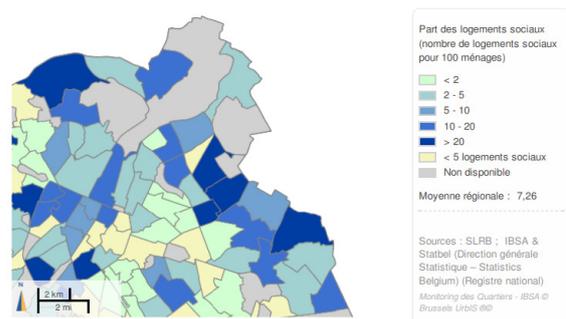
Par contre il y a peu de logements moyens et modérés dans les quartiers autour de Bordet.

**FIGURE 11: Évolution des permis logements**



**FIGURE 12: Part des logements sociaux, 2016**

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

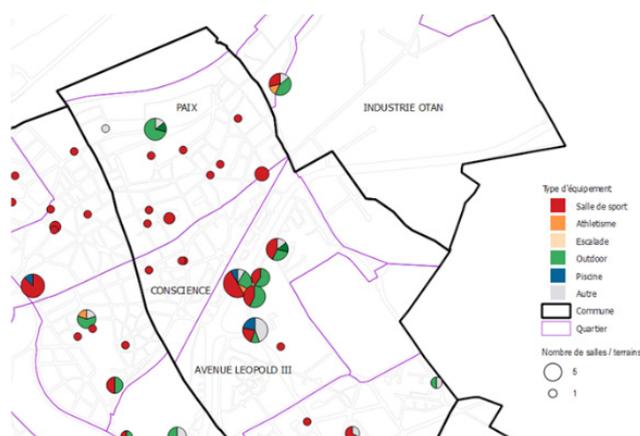


1 Observatoire des permis logement, 2018.

## Équipements sportifs

L'offre en équipements sportifs<sup>2</sup> 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.

**FIGURE 13 : Équipements sportifs selon type, cadastre de sport, 2016**



## Enseignement

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.

2 Cadastre Sport, 2016.

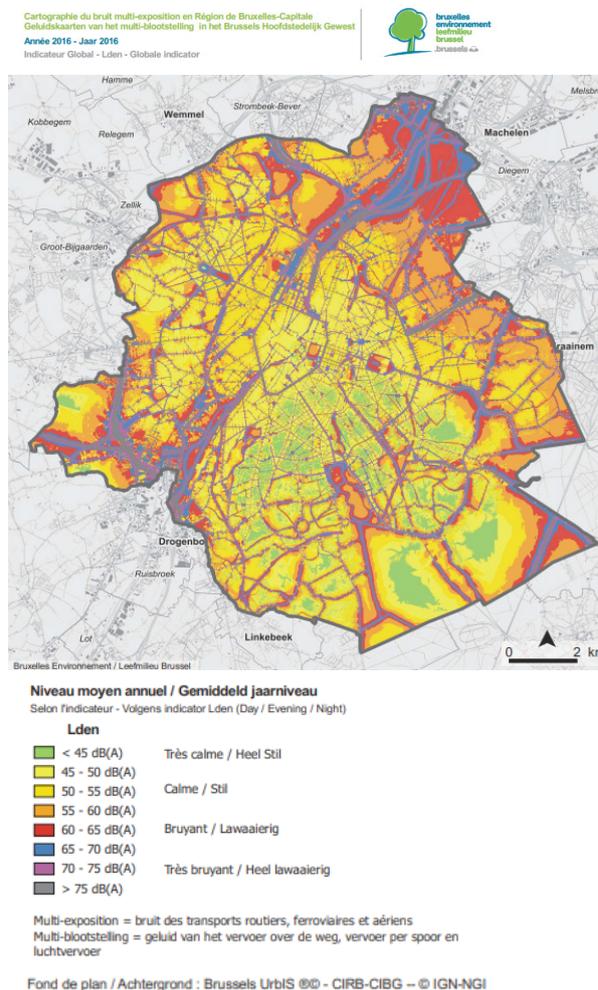
## Environnement

Les quartiers autour du site de la Défense 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.

**FIGURE 14 : Cartographie du bruit multi exposition en région Bruxelles Capitale**





## 03

# ENJEUX DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS

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

## 1. Intégrer le développement du projet de PAD Défense dans une vision plus large

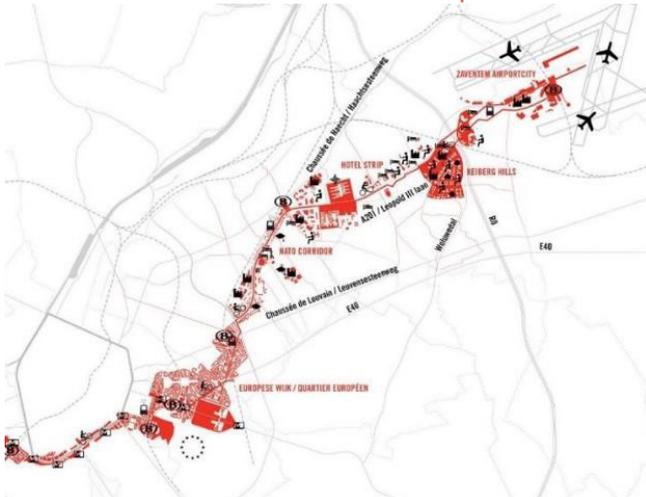
- en concordance avec le développement du projet de PAD BORDET
- en co-création avec le développement d'un GRUP (Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan) sur les parties flamandes des cimetières et du site 'Défense', dans le cadre du processus interrégional TOP Noordrand

## 2. Faire évoluer le site, actuellement purement destiné à des équipements d'intérêt public, fermé vers le public et périphérique, vers un nouveau quartier mixte et durable qui accueillera

- un nouveau quartier général pour la Défense
- une école européenne
- un parc paysager métropolitain
- des activités économiques
- des logements pour 3 à 4 000 habitants,
- des équipements publics à analyser et définir.

## 3. Faire du boulevard Léopold III un «nouvel axe tertiaire international». Actuellement, les terrains affectés aux activités économiques bordant le boulevard entre la moyenne ceinture est et la Région flamande sont peu valorisés et peu diversifiés.

FIGURE 15 : TOP N-rand, Boulevard européen



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.

## 4. Dans le périmètre plus large il y a un manque de continuité et de cohérence entre les différentes zones fonctionnelles (noyaux résidentiels, zones d'entreprises, ...). L'espace urbain est fragmenté. Le réseau d'espaces ouverts qui sera réalisé sur le site de la Défense aura un rôle structurel et ancrera le site dans son contexte afin de pouvoir garantir une continuité. Dans ce sens il est important de développer une vision paysagère:

- en tirant profit et valorisant la chaîne d'espaces verts qui potentiellement pourrait relier le parc Josaphat à Schaerbeek à travers le site de la Défense jusqu'au « Groene vallei » à Zaventem
- en valorisant les grands paysages résiduels liés aux espaces ouverts et aux infrastructures de transport.

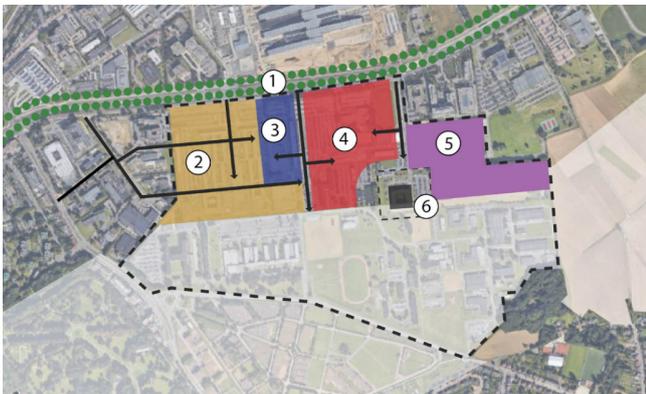
## 5. La nuisance sonore et la pollution de l'air auxquelles ce territoire est exposé (trafic routier et aérien) devront être prises en compte pour un futur développement. Une réflexion doit être menée sur les mesures à prendre pour atténuer le bruit et pour neutraliser la pollution de l'air.

Le vaste espace qui se libère sur le site de la Défense, un lieu qui jouit d'une position stratégique, constitue une chance unique de montrer un exemple du futur de cette partie du Noordrand bruxellois. C'est pourquoi la Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande souhaitent (comme le projet « Lijnstad » développé par 1010AU) combiner un développement urbain dense sur 400 m de long de l'avenue Léopold III avec un large couloir à ciel ouvert au sud de celle-ci.

## Développement urbain

Considérant que, par un accord entre les ministres compétents les zones d'implantations ont été fixées pour le QG de la Défense et l'école européenne, les zones urbaines suivantes sont distinguées.

**FIGURE 16 :** Zones urbaines site Défense



- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Park Lane        | 4. QG de la Défense                                  |
| 2. Quartier urbain  | 5. Zone d'activités économiques                      |
| 3. École européenne | 6. Partenariat pour la paix (Partnership for peace). |

Le boulevard Léopold III est développé en Park Lane dans un cadre paysager continu où les différents modes de transport (piétons, RER vélo, tram, voiture) sont intégrés en lien avec une série d'équipements publics.

La partie urbaine du projet comprends en outre:

- le nouveau quartier général de la Défense et une 5ème école euro-péenne (dont les zones d'implantations ont été fixées par un accord de principe entre les Ministres compétents) ;
- sur la partie bruxelloise du périmètre : un nouveau quartier urbain dense et mixte;
- sur la partie flamande du périmètre : une zone d'activités économiques.

## Développement paysager

Les cimetières de Bruxelles, d'Evere et de Schaerbeek, la partie sud du site de la Défense et le Woluweveld constituent ensemble une figure paysagère d'environ 200 ha qui représente un potentiel unique d'espace ouvert pour le Noordrand. L'objectif est que cet espace soit vécu et utilisé comme poumon vert métropolitain. En se basant sur les principes suivants :

- améliorer la cohérence paysagère;
- maximaliser la biodiversité et les services écosystémiques;
- créer un corridor écologique entre les Régions bruxelloise et flamande;
- réduire l'accès aux voitures et développer un réseau de mobilité active.

**FIGURE 17 :** Schéma de principe -paysage



Plan de principe (indicatif) : un paysage mixte (nature, parc, agriculture urbaine) avec un corridor écologique (avec au moins 20 ha de forêt), qui servira de lien entre les cimetières boisés et le Woluweveld. Un réseau de mobilité active améliore la perméabilité de la zone.

**FIGURE 18 :** Image de référence paysage



La partie sud du site de la Défense sera développée comme un parc paysager écologique métropolitain qui comprendra des zones de nature (sauvage), des zones de parc et des zones d'agriculture urbaine. Il sera muni de connexions écologiques et récréatives vers les quartiers avoisinants. La transition et la santé sont au cœur de la conception de ce parc. La Région flamande souhaite élargir les surfaces vertes accessibles en périphérie et prévoit au moins 20 ha de forêt sur le site, faisant partie d'un corridor écologique. La possibilité de récupérer des parties du quartier général actuel de la Défense sera étudiée (les voiries p.ex. en pistes cyclables, les aires de stationnement en pistes de skate, les bâtiments du côté bruxellois en équipements du parc ou en buvettes).

**FIGURE 19 : Schéma de principe parc écologique**



*Plan de principe du parc écologique (Indicatif) : conservation des arbres existants, au moins 20 ha de forêt faisant partie d'un corridor écologique, récupération des voiries existantes pour la mobilité active.*

