



QUARTIER MIDI : VERS LA GARE HABITANTE

Principes pour l'aménagement d'une gare habitante

MARS 2023

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction.....	4
2.	Rétroactes	5
3.	L'avenir du quartier	6
4.	Une vision et des investissements publics	7
5.	Principes d'aménagement pour le quartier Midi	11
6.	Densité maîtrisée du bâti	11
7.	Gabarits des bâtiments	13
8.	Équilibre des fonctions	15
9.	Équilibre des fonctions bureau / logement.....	17
10.	Types de logements à créer	18
11.	Niveau de services pour le quartier.....	19
12.	Maintien d'activités productives	21
13.	Une priorité aux reconversions.....	22
14.	Espaces publics, environnement et gestion de l'eau	24
15.	Structure de coordination.....	29
16.	Suite du processus	30

COLOPHON

Auteur

perspective.brussels (Vanessa Thieffry)
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Contact

midi@perspective.brussels

Copyright Illustrations

CityTools - Lab705

Éditeur responsable

Antoine de Borman, directeur général de perspective.brussels

Date de réalisation

Mars 2023

1. INTRODUCTION

La gare du Midi est la mieux desservie du pays et la mieux connectées aux autres modes de transport collectifs. Elle est parmi les gares les plus importants en Europe vu sa place au centre du réseau ferroviaire européen à grande vitesse. Ce hub métropolitain et les quartiers qui l'entourent justifient une approche territoriale à la hauteur de leur importance pour les Bruxellois.es et la Région.

Le quartier Midi se caractérise aujourd'hui comme un « quartier de passage » soumis à de nombreuses pressions automobile, immobilière, sociale et environnementale. Le manque de mixité fonctionnelle aux alentours de la gare est notamment à l'origine de la mauvaise intégration urbaine entre celle-ci et la ville ainsi que d'un manque d'animation urbaine continue.

Dans ce contexte, les pouvoirs publics régionaux et locaux souhaitent améliorer la qualité de vie des habitants et usagers du quartier en mettant en œuvre une vision partagée de l'avenir qui adresse les enjeux urbains et environnementaux. Le quartier Midi doit devenir un véritable quartier ancré, une adresse métropolitaine, à la fois lieu d'échanges, d'habitat et de travail.

Le Plan régional de Développement Durable (PRDD) identifie le quartier Midi comme pôle de développement prioritaire. Dans ce cadre, perspective.brussels est chargé de proposer une stratégie territoriale pour ce quartier. Le schéma directeur Midi, approuvé en 2016, proposait l'ambition d'une "gare habitante", soulignant qu'au-delà de sa fonction évidente de hub de transport, le quartier du Midi devait s'affirmer en tant que quartier résidentiel. La Région bruxelloise réaffirme aujourd'hui ses ambitions balisant le réaménagement de cette porte d'entrée internationale de Bruxelles.

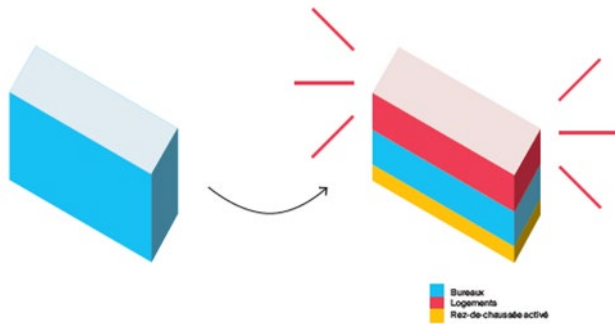
La présente note rappelle la vision générale portée pour le quartier Midi, à savoir renforcer la qualité du cadre de vie par le rééquilibrage des fonctions et l'amélioration des espaces publics. Elle le resitue ensuite dans le contexte actuel des investissements qui lui sont consacrés et des projets qui s'y développent. Elle revient ensuite sur les principes d'aménagements affirmés jusqu'ici. Enfin, elle détaille la manière dont la vision territoriale sera actualisée, notamment pour donner suite aux conclusions de l'enquête publique du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Midi.

2. RÉTROACTES

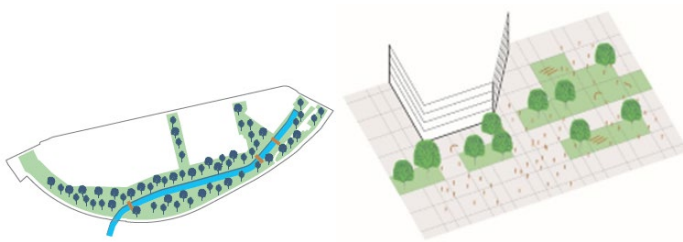
- > **14 janvier 2016** : le Gouvernement bruxellois approuve le Schéma directeur pour le quartier Midi qui repose sur le concept de « gare habitante ».
- > **En 2018**, le Gouvernement bruxellois approuve le PRDD qui définit la vision territoriale pour la Région bruxelloise, à l'horizon 2040. Dans celui-ci figure le quartier Midi en tant que pôle de développement prioritaire, notamment pour son rôle de porte d'entrée internationale de Bruxelles.
- > **8 mai 2018**, l'arrêté ministériel donne l'instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de PAD pour la zone Midi qui actualise certaines orientations du Schéma directeur au vu des développements qu'ont connus certains projets d'aménagement du quartier. Il s'agit notamment de prendre en compte le projet de la SNCB pour son nouveau siège social, couplé à la vente des autres propriétés de la SNCB dans le quartier, ainsi que le renoncement de la SNCB à développer le projet d'extension de la gare TGV qu'elle envisageait.
- > **23 mai 2019**, le Gouvernement a pris acte de l'état d'avancement de l'élaboration du PAD pour le quartier Midi, des propositions de densités, d'affectations et de gabarits à l'étude. Il a approuvé les principes et ambitions qui sont repris dans le projet de PAD.
- > **6 mai 2021** : le Gouvernement bruxellois approuve en première lecture le projet de Plan d'aménagement directeur (PAD) Midi et son rapport sur les incidences environnementales (RIE). En vue de la 2^{ème} lecture, le gouvernement décide déjà de revoir la densité de l'îlot Tintin et lance une étude du potentiel traversable de l'îlot France-Vétérinaire. Il s'engage à privilégier cette forme urbaine si les conclusions de cette étude sont positives et si l'enquête publique révèle l'opportunité de sa mise en œuvre.
- > **1er septembre au 2 novembre 2021** : le projet de PAD Midi est soumis à l'enquête publique. Suite aux consultations/réclamations des habitants et usagers du quartier, les thématiques principales reprises sont : la densité, la forme urbaine/les gabarits, l'équilibre des fonctions bureau / logement, le logement social, la végétalisation et les espaces publics, les enjeux climatiques (dont la reconversion des bâtiments), la mobilité, ...
- > **15 septembre 2022** : Suite à l'enquête publique et aux réclamations, des ambitions territoriales pour le quartier Midi ont été présentées au Gouvernement bruxellois et approuvées. Ce dernier a chargé perspective.brussels d'adapter la vision territoriale pour le quartier Midi et d'actualiser, le cas échéant, le cadre planologique répondant aux évolutions structurelles et contextuelles du quartier en vue d'une nouvelle approbation. Il a insisté sur l'enjeu de disposer de minimum 30% de logements dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre.
- > En parallèle du PAD Midi, en janvier 2021, le Gouvernement bruxellois a décidé de lancer un nouveau Contrat de rénovation urbaine (CRU) dans les quartiers situés autour de la gare du Midi, sur les communes de Saint-Gilles, Anderlecht et la Ville de Bruxelles. Le projet de programme du CRU 7 a été approuvé **le 15 septembre 2022**. Il regroupe des opérations sur l'espace public, le bâti, l'environnement et des actions de cohésion sociétale et de vie collective. L'enquête publique aura lieu du 24 octobre au 24 novembre 2022. Le programme final sera approuvé au printemps 2023.

3. L'AVENIR DU QUARTIER

Depuis le schéma directeur, le PRDD et le PAD, les objectifs poursuivis à travers le concept de « gare habitante » visent à améliorer la qualité de vie de cette porte d'entrée de Bruxelles et d'y implanter de nouvelles fonctionnalités :



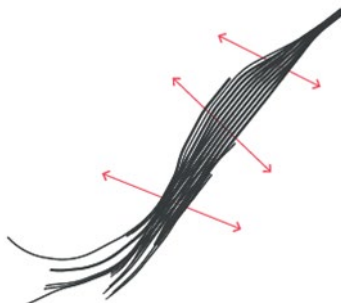
Rééquilibrer les fonctions du quartier en renforçant son caractère résidentiel, social et en proposant un développement suffisant d'équipements publics ;



Réaménager, améliorer, verduriser et animer les espaces publics et créer un parc public ;



Repenser le pôle intermodal avec l'intégration du projet de métro Constitution et les différents lieux/arrêts de transport en commun, tirer profit de son exceptionnelle accessibilité locale, nationale et internationale et assurer sa visibilité ;



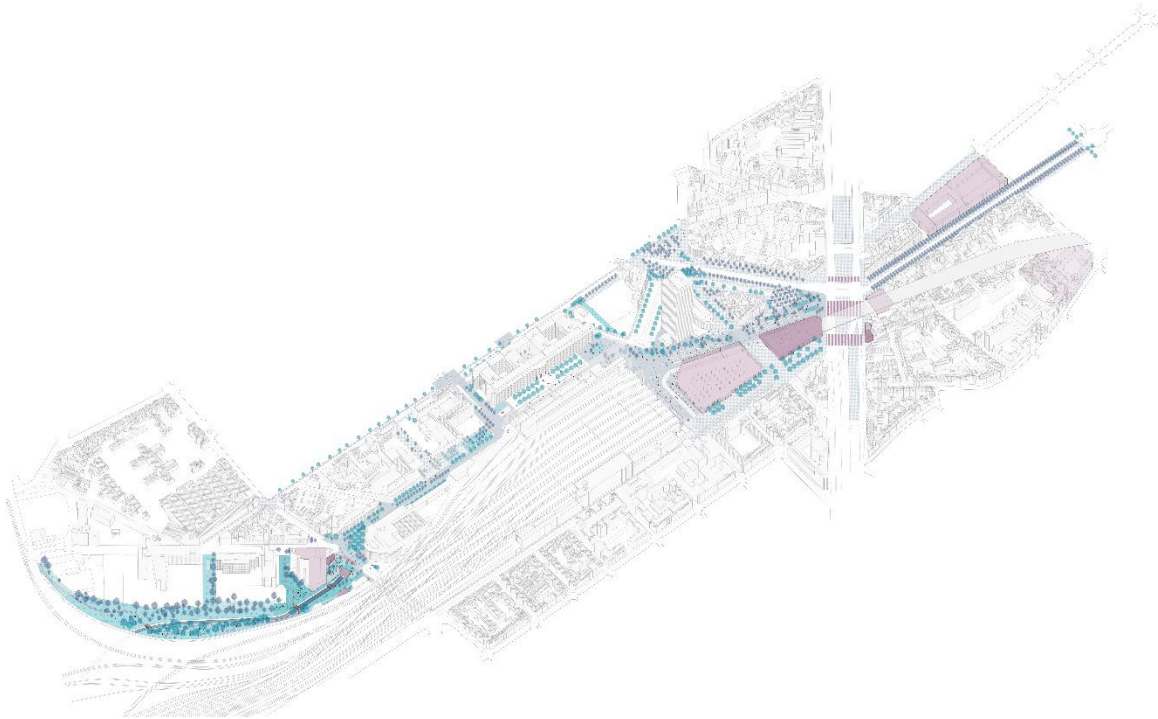
Renforcer des liens entre les quartiers de Saint-Gilles, d'Anderlecht et de la Ville de Bruxelles en facilitant notamment le cheminement vers le centre-ville pour les modes actifs.

4. UNE VISION ET DES INVESTISSEMENTS PUBLICS

Pour appuyer sa vision et se donner les moyens de la mettre en œuvre, la Région de Bruxelles-Capitale a investi au travers de projets et programmes publics au sein du périmètre, tels que les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) n°4 « Avenue du Roi » et n°5 « Heyvaert-Poincaré »; les contrats de quartier « Midi » à Saint-Gilles et « Marolles » sur la Ville de Bruxelles et les deux Contrats locaux de mobilité « Saint-Gilles » et « Cureghem ».

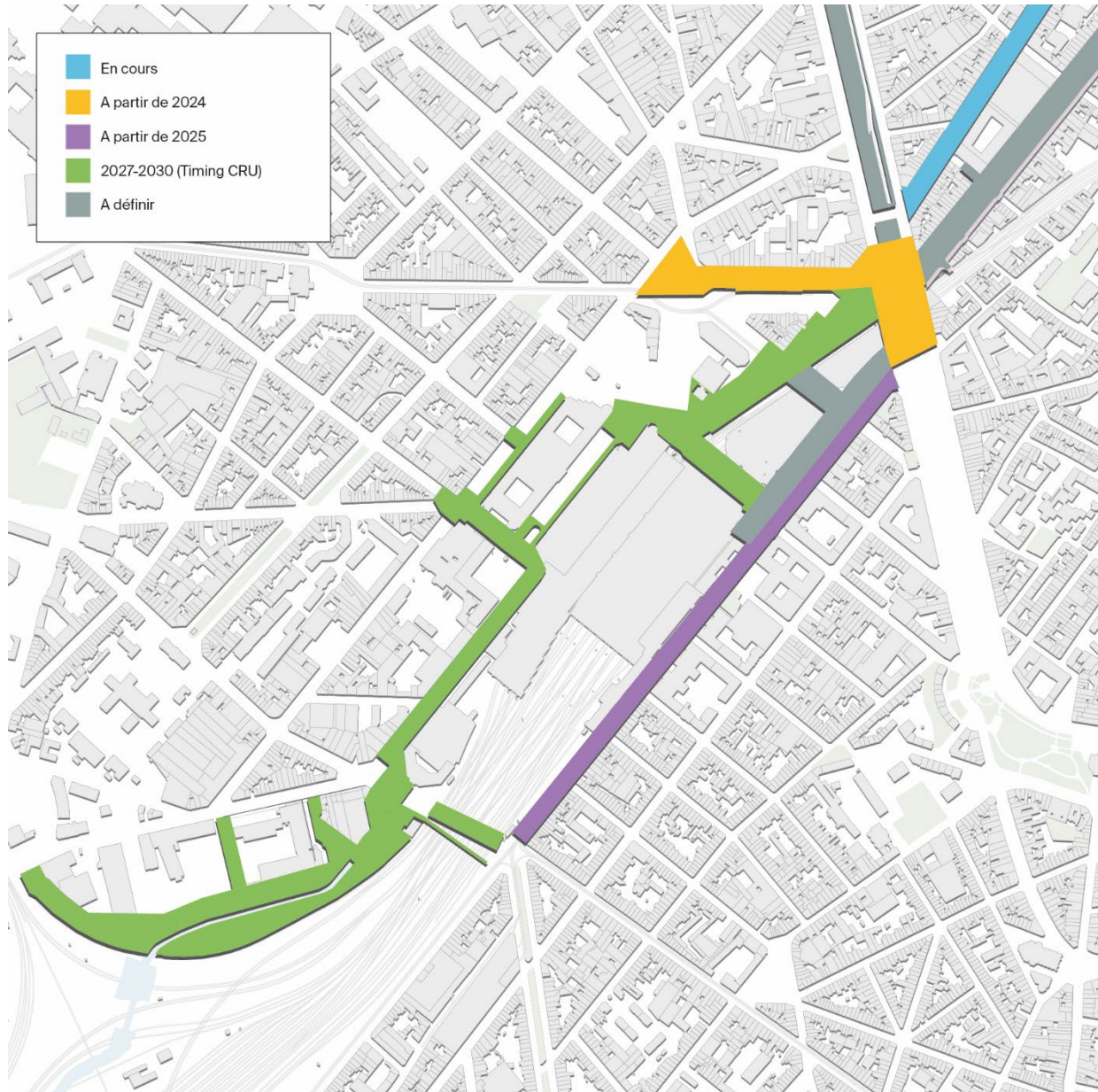
En avril 2021, le CRU n°7 « Autour de la gare du Midi » a été lancé. Le projet de programme a été approuvé le 15 septembre 2022 et propose :

- > La requalification des espaces publics autour de la gare du Midi permettant d'offrir des espaces qualitatifs aux modes actifs et de relier les quartiers : la rue Couverte, l'esplanade de l'Europe, la place Victor Horta, la rue de France, les carrefours Bara et Vétérinaires ;
- > La création d'un nouvel espace vert public sur l'îlot des Deux Gares, le long de la Senne à ciel ouvert, et dont l'entrée principale sera prévue rue des Vétérinaires ;
- > L'implantation d'équipements de proximité : un pôle de sport urbain et un pôle soin proposant des douches et toilettes publiques ainsi qu'une laverie dans le petit quadrilatère, un hébergement pour MENA (Mineurs étrangers non accompagnés) boulevard du Midi et un équipement lié au futur parc dans la pompe à essence rue des Vétérinaires ;
- > Les actions de cohésion sociale et de vie collective accompagnent les habitants et usagers du quartier dans l'appropriation des nouveaux lieux de vie, des équipements et des espaces publics créés par le CRU et s'articulent autour de plusieurs thématiques : sans-abrisme, propreté publique, marché du Midi et l'occupation temporaire du petit Quadrilatère et de l'ancienne pompe à essence, située rue des Vétérinaires.



Axonométrie projets CRU7 © Citytools - Lab705

Ces projets visent l'amélioration de la qualité du cadre de vie et la qualité environnementale du périmètre. Le programme s'inscrit pleinement dans la vision stratégique du quartier Midi et a pour objectif d'opérationnaliser certains de ses enjeux immuables depuis le schéma directeur Midi.



Carte timing des investissements sur l'espace public © Citytools - Lab705

Par ailleurs, un certain nombre de projets publics / privés sont en cours de développement dans le quartier Midi :

- > L'extension du métro 3. Le projet de métro 3 propose la transformation du pré-métro existant entre Albert et la Gare du Nord, la construction d'une nouvelle station Toots Thielemans entre la gare du Midi et Anneessens (piloté par la STIB) et la construction d'un tunnel de jonction sous les voies de la gare du Nord (piloté par Beliris).
- > Les quadrilatères. Les quadrilatères sont des espaces sous les voies, situés entre la place de la Constitution et l'esplanade de l'Europe. Ils sont inoccupés depuis plusieurs années. La SNCB a décidé de s'en saisir en lançant un appel à manifestation d'intérêt en mars 2021 afin de réactiver ces quadrilatères et d'évaluer l'intérêt potentiel qu'ils pouvaient susciter.
- > Le projet Tri Postal de la SNCB. Le projet de siège social de la SNCB propose de centraliser les activités de l'opérateur à un seul endroit sur l'îlot Fonsny, plutôt que 3 actuellement (îlot Russie-Mérode, îlot France-Vétérinaires, îlot France-Bara). Ce projet comprend des bureaux, des équipements/installations de chemin de fer et des commerces. Le futur siège sera le bâtiment du Tri Postal totalement rénové ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment accolé, du côté des voies de chemin de fer.
- > Le projet Infrabel. Suite à la vente de ces terrains par la SNCB, Infrabel a décidé de construire son propre siège social sur une de leur parcelle rue de France.
- > Projets sur les parcelles de la SNCB. Les 3 sites (îlot Russie-Mérode, îlot France-Vétérinaires, îlot France-Bara) seront développés par le consortium Besix, BPC-BPI et Immobilier après le départ de la SNCB et d'Infrabel vers leurs nouveaux sièges sociaux. Le programme de développement de ces îlots sera essentiellement résidentiel, accompagné d'équipements.
- > Projet Move-Hub. Le projet Victor est devenu Move-Hub. Lors de l'approbation du PAD Midi en 1ère lecture, le Gouvernement a demandé que la densité du projet soit revue à la baisse, suivant les recommandations du Rapport sur les incidences environnementales (RIE).

Outre ces différents projets, d'autres développements sont prévus sur l'îlot des Deux Gares et aux alentours immédiats de celui-ci.

Ceux-ci sont encadrés par la Région pour répondre d'une part aux ambitions fixées depuis le schéma directeur et d'autre part en tentant de répondre à la fois aux besoins locaux et métropolitains.

Comme le traduisent ces différents programmes et projets publics, beaucoup d'investissements sont déjà consacrés aux espaces publics et espaces verts autour de la gare du Midi. Rien que pour le CRU7, 2/3 du programme y sont consacrés. La carte ci-dessous met en évidence les projets d'espaces publics en cours ou programmés sur la quasi-totalité du périmètre autour de la gare.

5. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LE QUARTIER MIDI

Les ambitions régionales et les projets et programmes décrits ci-dessus s'inscrivent dans une vision stratégique à long terme pour le développement du quartier. Cette vision est en cours d'actualisation pour répondre d'une part à l'évolution du contexte et d'autre part prendre en considération les réclamations faites lors de l'enquête publique du projet de PAD en 2021.

En attendant cette actualisation, les principes d'aménagement repris ci-dessous ont pour objectif de baliser les contours du bon aménagement des lieux dans le cadre réglementaire en vigueur pour les demandes de permis d'urbanisme en cours ou à venir.

Ceux-ci s'inscrivent dans les objectifs soutenus et poursuivis par la Région bruxelloise pour le développement du quartier Midi selon les thématiques suivantes : la densité du bâti, les gabarits, l'équilibre des fonctions, les espaces publics ...

6. DENSITÉ MAITRISEE DU BÂTI

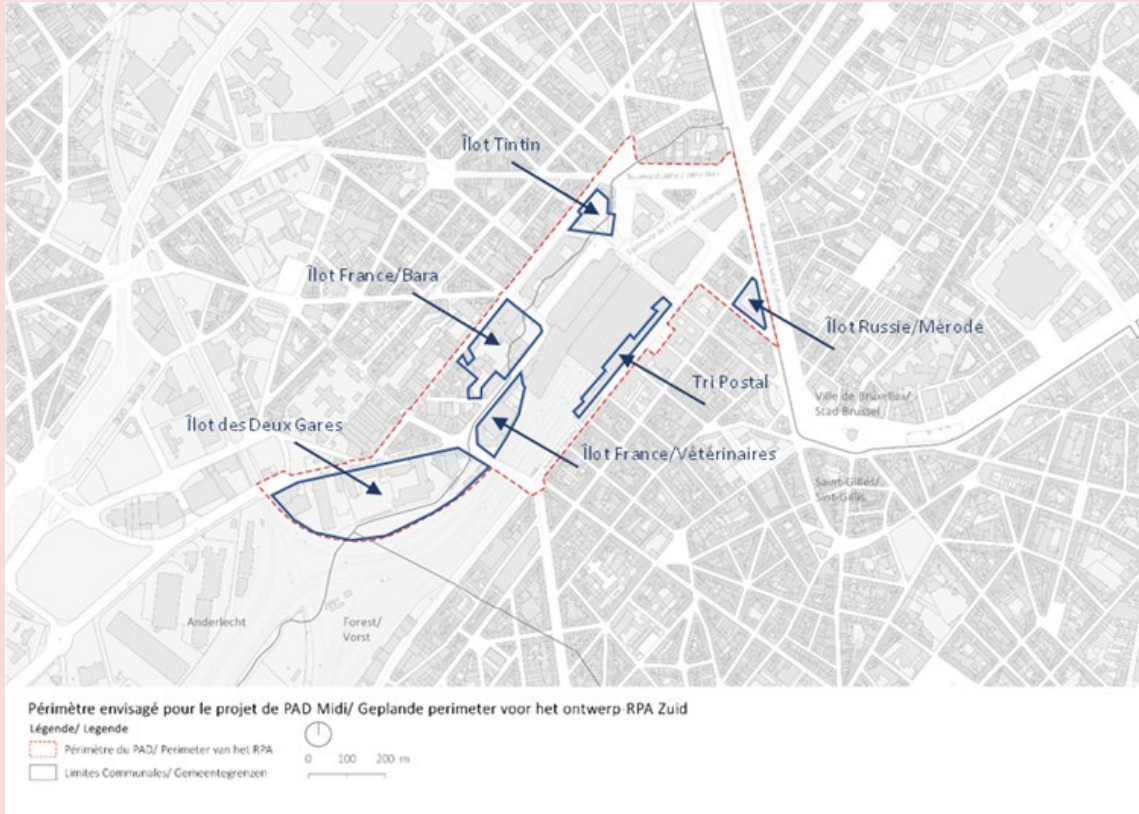
La densité proposée dans le projet de PAD a suscité beaucoup de réactions au vu du contexte déjà densément bâti et dépourvu de grands espaces verts. La Région soutient la production d'une densité équilibrée pour ce quartier qui s'accompagne par une activation des rez-de-chaussée. Toutefois, la marge de manœuvre pour réduire la densité proposée dans le projet de PAD doit s'apprécier au regard de la situation existante de fait et de droit.

Lignes directrices :

- > Pour les projets en cours d'instruction (Move-Hub, SNCB / Tri postal, Infrabel), la densité sera revue globalement à la baisse ;
- > Pour les projets à venir, une densité maîtrisée et raisonnable sera recherchée dans les limites du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du bon aménagement des lieux ;
- > Pour certains ilots (voir carte ci-dessous), un travail de Research by Design doit être élaboré en collaboration avec urban.brussels et le BMA afin d'en définir la densité acceptable;
- > L'équilibre entre la densité et les espaces ouverts doit être recherché pour garantir un cadre de vie agréable et limiter les effets négatifs de déplacements routiers plus importants. Cet équilibre dépendra également de la qualité des espaces créés et de leur activation (rez actif, équipement, espace verdurisé) ;
- > La question de la reconversion par rapport à la démolition/reconstruction mérite également plus d'attention (voir les principes liés à la mixité des fonctions) ;
- > La mixité des fonctions globale du périmètre doit être garantie en renforçant son caractère résidentiel (voir les principes liés à la mixité des fonctions).



Périmètre du PAD Midi et identification des îlots visés par les enjeux de densité



Les îlots ou parties d'îlots entourés d'un trait bleu sur la carte sont visés par les enjeux de densité/gabarit pour lesquels un travail de Research by design sera organisé.

7. GABARITS DES BÂTIMENTS

Les gabarits des bâtiments proposés dans le projet de PAD ont suscité de nombreuses réactions tant pour les effets d'immeubles élevés sur le paysage urbain que sur la qualité du cadre de vie.

Lignes directrices :

- > Les gabarits des nouvelles constructions devront s'inscrire dans le cadre du RRU existant, parallèlement à la volonté de diminuer la densité (voir le principe précédent).
 - Pour veiller à la bonne insertion dans le contexte environnant qui garantit la qualité d'ensemble morphologiquement cohérent ;
 - Pour garantir la qualité des espaces publics et espaces ouverts existants et à créer et favoriser un cadre de vie agréable ;
 - Pour diminuer/éviter les nuisances potentielles que pourrait créer le développement de bâtiments élevés (vent, ombrage, effet canyon...) ;
 - Pour définir les meilleures implantations du bâti et de maintenir une percée visuelle (perspective urbaine) depuis le haut de Saint-Gilles (par rapport aux incidences du skyline).
 - > La traversabilité de certains bâtiments/ilots devra être analysée pour garantir le renforcement des cheminements des modes doux (ex : traversabilité du bâtiment entre la place Horta et la rue Bara ou sur l'îlot France/Bara).
- > Certains projets d'îlot, comme les îlots Tintin et Horta-Bara, ne comprendront, in fine, pas de tours/d'immeuble plus haut que les hauteurs du quartier.
 - > Les 3 terrains de la SNCB (sur les îlots : France-Vétérinaire, France-Bara, Russie-Mérode (Atrium)) seront développés en tenant compte du contexte environnant et des gabarits de référence. Aucune émergence n'y sera prévue.
 - > Sur l'îlot de Deux Gares, une attention particulière devra être portée sur la proportion entre la hauteur du bâti et la largeur du nouvel espace vert accessible au public le long de la Senne afin de garantir un espace vert de qualité. Par ailleurs, les qualités architecturales et végétalisées de ces façades seront également à considérer.

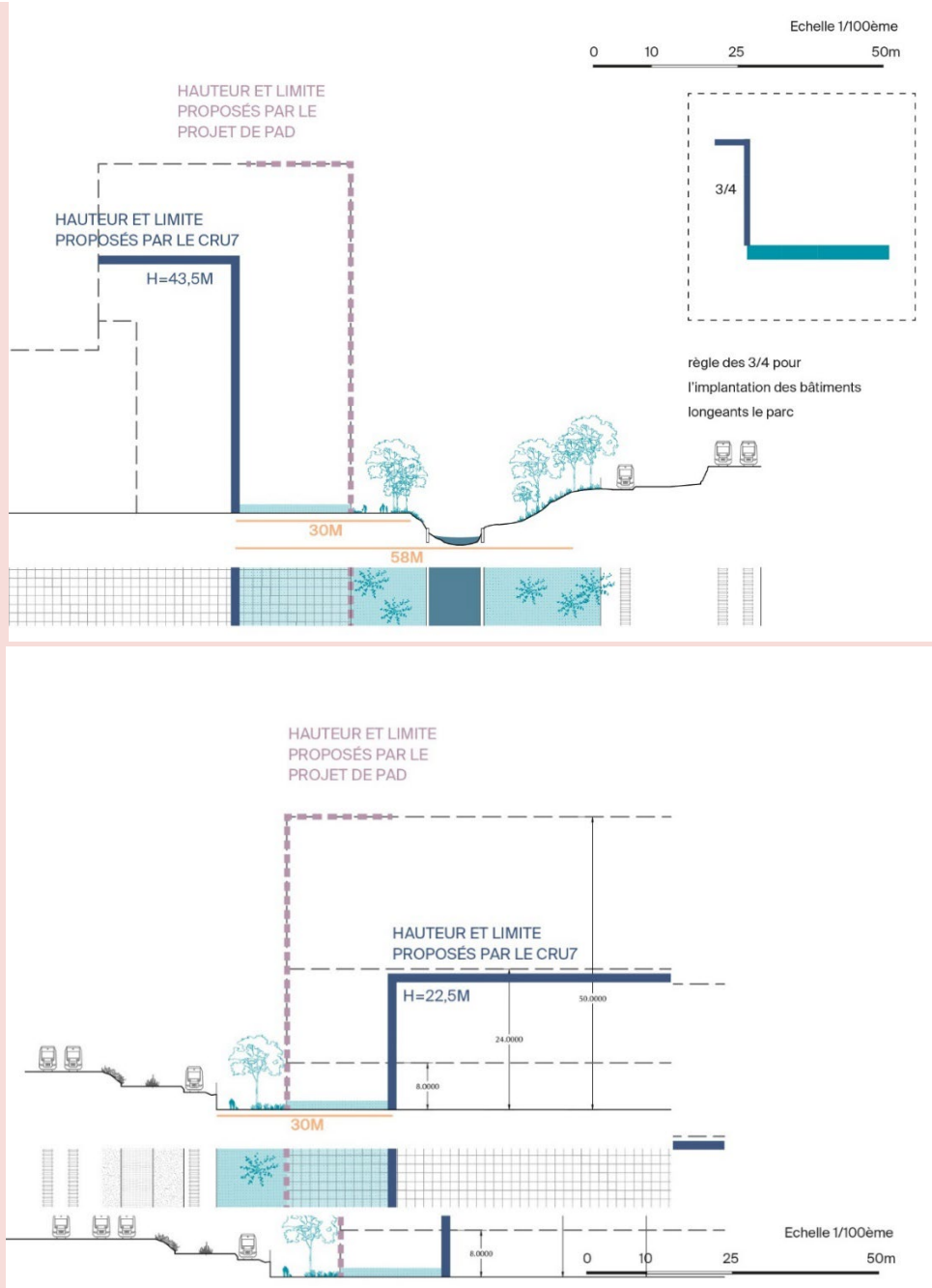
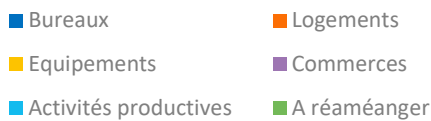
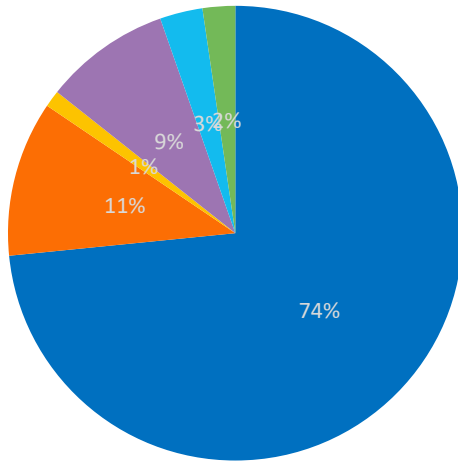


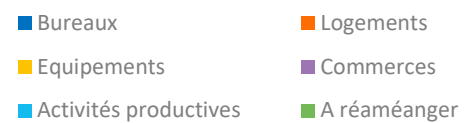
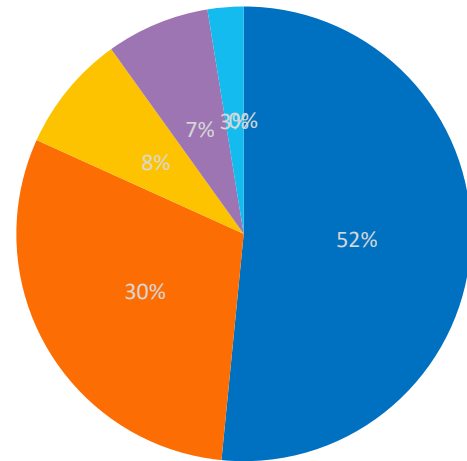
Schéma règle des 3/4 © Citytools - Lab705

8. ÉQUILIBRE DES FONCTIONS

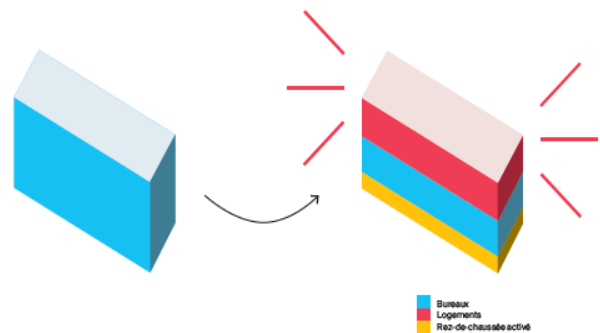
Répartition des fonctions existantes



Répartition des fonctions projetées



Conformément aux ambitions du concept de « gare habitante », la mixité fonctionnelle au niveau du quartier constitue un élément primordial de qualité qui doit être renforcée à toutes les échelles, depuis celle du quartier jusqu'au bâtiment. Le développement de la fonction logement peut d'une part apporter une réponse à la demande forte en Région bruxelloise, mais surtout inciter l'installation d'équipements et de commerces et faire naître une véritable polarité urbaine, un lieu d'échanges et de rencontre, un espace public animé.



Dans ce cadre, l'activation des rez-de-chaussée, des socles des bâtiments avec des fonctions animatrices d'espace public, ouvertes et accessibles au public aura un impact sur la qualité de vie et participera à la revitalisation du quartier Midi qui souffre d'une certaine mono-fonctionnalité (Skyline bas).



© Gordon Bunshaft, New York

4 sujets sont à prendre en considération dans l'équilibre des fonctions :

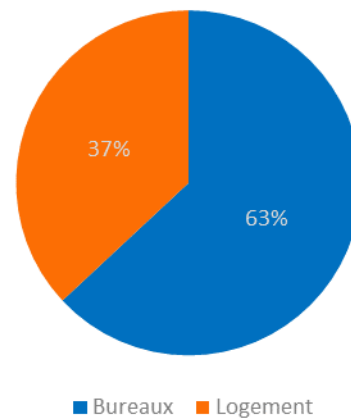
- > L'équilibre des fonctions bureau / logement ;
- > Les types de logements à créer ;
- > Le niveau d'équipements et de commerces pour le quartier ;
- > Le maintien d'activités productives.

9. ÉQUILIBRE DES FONCTIONS BUREAU / LOGEMENT

La fonction bureau étant largement prédominante dans le quartier Midi (73% - Sitex), l'ambition régionale est de renforcer la fonction résidentielle et la fonction équipement pour garantir une plus grande mixité.

Ces 2 fonctions étant faiblement représentées (11% pour le logement et 1% pour l'équipement), celles-ci sont favorisées par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et permises dans les différentes zones du périmètre (zone administrative, de forte mixité, de mixité et zone d'entreprise en milieu urbain), excepté pour la zone de chemin de fer qui ne permet pas de logement.

Situation projetée



Lignes directrices :

- > L'équilibre des fonctions de 52% pour les bureaux et 31% pour le logement, prévu dans le projet de PAD Midi, devra rester l'objectif. Il conviendra de défendre l'équilibre des fonctions et de stimuler de manière plus volontaire l'introduction de logements pour créer un tissu urbain plus équilibré. Si la proportion de logement devait augmenter alors celle-ci serait pris sur la fonction bureau.
- > Au minimum 30% de logements devra être développé dans les projets d'envergure déployés dans le périmètre. Pour garantir l'équilibre des fonctions annoncé ci-dessus, cela impliquera que certains projets d'envergure devront comprendre principalement du logement et devront globalement diminuer le nombre de m² de bureau dans les futurs développements.
- > Le maintien du cadre bâti existant sera interrogé afin de respecter l'objectif d'un renforcement de la mixité fonctionnelle à créer dans ce quartier. Le potentiel de reconversion des surfaces de bureaux existantes en logements et équipement sera à évaluer, notamment sur les îlots France-Vétérinaires (partie SNCB), France-Bara, Horta-Bara, Russie-Mérode. Un équilibre devra être identifié entre réutilisation, introduction de nouvelles fonctions et degré de réversibilité (voir principe de reconversion).

10. TYPES DE LOGEMENTS À CRÉER

En ce qui concerne le logement à finalité sociale, il manque 22 000 logements en 2022 pour atteindre l'objectif des 15% à l'échelle de la Région, dont environ 12 500 sont en projet. Il reste donc 9 500 logements à finalité sociale à prévoir dans la Région pour atteindre l'objectif régional.

Le quartier Midi comptabilise pour sa part un faible pourcentage de ce type de logements et nécessite des moyens importants vu l'impact élevé du foncier dans cette partie de la Région.

La Région souhaite assurer la mixité et l'accessibilité de ce quartier où la possibilité de construire de nouveaux logements publics est réduite (beaucoup de terrains et projets privés).

Lignes directrices :

- > Un objectif de 25% de logements sociaux et assimilés sociaux sera visé et soutenu par Urban dans les projets d'une certaine ampleur (la taille des projets concernés par cette disposition sera déterminée ultérieurement, au regard des dispositions adoptées dans d'autres plans stratégiques et à la suite d'études spécifiques).
- > Les appels à projets annuels initiés par la SLRB ainsi que par CITYDEV serviront de cadre pour permettre la production de logement public hors charges d'urbanisme (car acquis au prix du marché par les opérateurs visés). Dans ce cadre, les autorités inviteront les développeurs de projets immobiliers résidentiels d'envergure à s'inscrire dans cette dynamique pour minimum 25% de leur programme.

11. NIVEAU DE SERVICES POUR LE QUARTIER

Le renforcement de la fonction résidentielle nécessite d'être accompagné par des équipements qui répondent aux besoins des habitants.

Par ailleurs, comme évoqué ci-dessus, les équipements peuvent servir l'ambition d'activer les rez-de-chaussée/socles des bâtiments et d'animer les espaces publics pour augmenter la qualité de vie dans le quartier (Skyline bas).



Lignes directrices :

- > Les projets d'envergures devront comprendre un certain nombre de surface d'équipements répondant aux besoins du quartier et aux logements nouvellement créés.
- > La diminution des superficies commerciales par rapport au projet de PAD sera étudiée (sans pour autant passer sous le nombre de m² existant - 53 628 m²).
- > Les superficies d'équipement seront augmentées par rapport au projet de PAD (53 551 m²). La diminution des superficies commerciales se fera au profit d'équipements, notamment dans le grand et le petit quadrilatères.
- > Une part significative des charges d'urbanisme sera consacrée à la production des équipements déficitaires, sans néanmoins porter préjudice aux possibilités de développer des logements publics.



Visuel d'ambiance esplanade de l'Europe – quadrilatères © Citytools - Lab705

12. MAINTIEN D'ACTIVITÉS PRODUCTIVES

La typologie de lieux de travail et de production adaptables pouvant accueillir des ateliers, des entreprises ou de grands lieux de productions est l'un des enjeux de la mixité des fonctions notamment sur l'îlot des Deux Gares repris en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU). Cette richesse d'échelle induira également une richesse de mixité de population, d'usages et de typologies d'espaces.

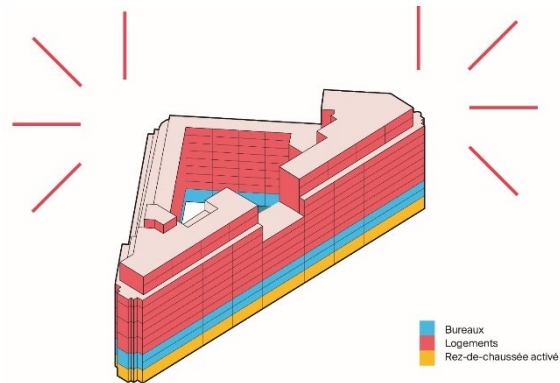
Lignes directrices :

- > Le maintien et le déploiement de cette fonction faible devront être soutenus pour préserver le développement de l'économie au sein du quartier, en évitant notamment leur remplacement par des services.

13. UNE PRIORITÉ AUX RECONVERSIONS

Il est primordial de prendre en compte l'impact environnemental des développements proposés dans le quartier Midi.

Celui-ci devra s'apprécier compte tenu de l'ambition de mixité fonctionnelle à créer qui pourrait questionner la possibilité du maintien du cadre bâti existant.



Lignes directrices :

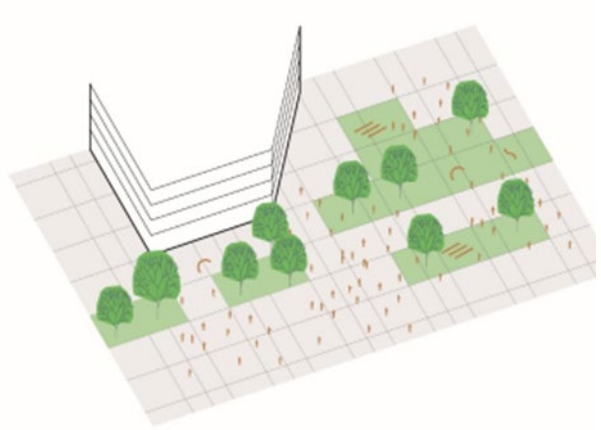
- > L'identification du potentiel reconvertible de certains ilots/bâtiments (notamment France-Vétérinaires (partie SNCB), France-Bara, Horta-Bara, Russie-Mérode) vers une affectation différente dans les projets en cours de développement, entre autres du bureau vers le logement, représentera un enjeu pour encourager la reconversion plutôt que la démolition/reconstruction. Il faudra parvenir à trouver un équilibre entre réutilisation, introduction de nouvelles fonctions et degré de réversibilité.
- > Plus spécifiquement, la reconversion de l'îlot Russie-Mérode (Atrium) de bureaux en logements sera soutenue (dans la mesure du possible et en étroite collaboration avec le BMA).
- > Toute possibilité de démolition/reconstruction ne sera cependant pas écartée, notamment en vue de créer des porosités qui renforcent les liens entre les quartiers, des espaces végétalisés ou si la réaffectation du bâti existant n'est pas réalisable pour maintenir la mixité fonctionnelle.



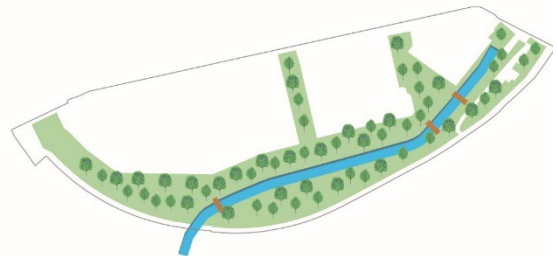
Visuel bâtiment Atrium © Citytools - Lab705

14. ESPACES PUBLICS, ENVIRONNEMENT ET GESTION DE L'EAU

Le réaménagement, l'amélioration, la verdurisation des espaces publics et la création d'espaces verts constituent des enjeux importants pour le quartier. L'augmentation du nombre de logements et donc d'habitants doit en effet s'accompagner d'un développement significatif de la présence du végétal, en termes qualitatif et quantitatif. Outre son rôle paysager et écosystémique, ceci améliore largement le cadre de vie, les cheminements piétons/cyclables et la fonction de séjour que doit aussi assurer l'espace public. Par ailleurs, cela permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur de ce périmètre minéral et de limiter les risques causés par les épisodes de fortes précipitations.



L'aménagement du quartier intégrera les enjeux de développement de la nature en ville (à la fois pour ses services socio-culturels et pour ses services écosystémiques) et de décarbonation des pratiques urbaines (en matière de mobilité et de bâti notamment).

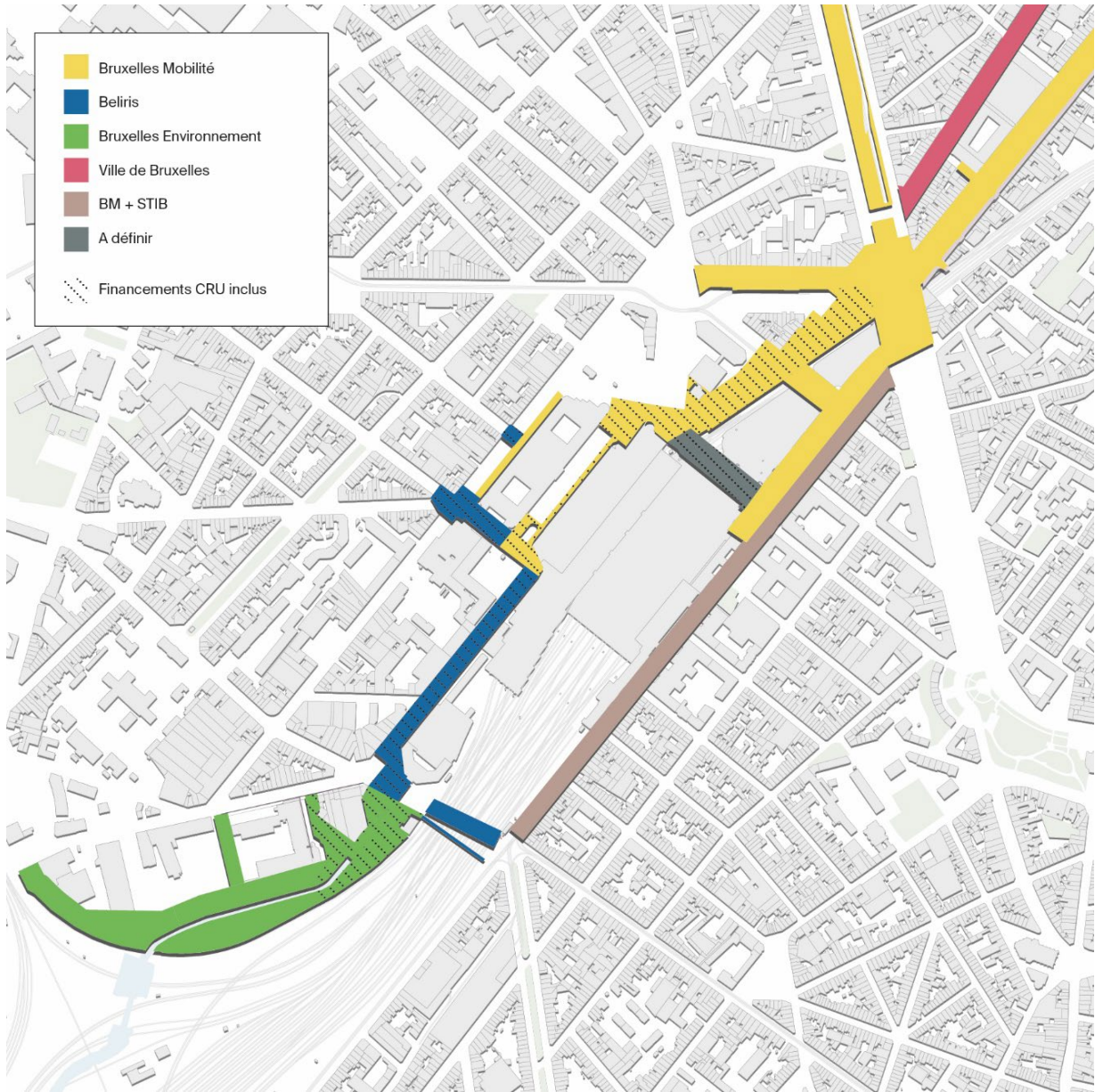


Lignes directrices :

- > Les projets en cours de développement devront s'appuyer sur les réflexions menées dans le cadre du CRU 7 « Autour de la gare du Midi » et de son programme d'opérations et actions (voir en annexe). Outre l'amélioration de la mobilité et de l'accessibilité de la gare par les modes de transport durables, l'une des lignes directrices de ce CRU, pour le réaménagement des espaces publics est de recréer une trame paysagère végétalisée, à la fois support de qualité de vie pour le quartier et de qualité environnementale.
- > De manière générale, une attention devra être portée sur :
 - Le maintien des arbres existants ;
 - Le renforcement des surfaces perméables végétalisées sur les espaces publics tels que l'esplanade de l'Europe, la place de la Constitution, la place de France, les rues, les places de stationnement en voirie ;



- L'élargissement de l'espace vert dans l'îlot des 2 Gares (promenade verte le long de la Senne) ;
 - La création de cheminements, espaces de liaisons végétalisés et ouverts aux publics dans des projets en développement ;
 - La végétalisation des espaces privés, d'intérieur d'îlot ou de toitures plates.
 - Cette végétalisation doit être améliorée en tenant compte de la situation des sous-sols (parkings souterrains, infrastructures) et d'autres usages de l'espace public tel que le marché hebdomadaire.
 - Les projets à venir devront être pensés dans cette perspective, pour donner plus de place aux espaces ouverts perméables, favorisant les cheminements cyclo-piétons, une gestion intégrée des eaux pluviales et le développement de la végétation et de la biodiversité.
- > Le maintien du bâti existant et sa reconversion dans un souci de limitation de l'impact environnemental doivent également être étudiés (voir principe de reconversion).



Carte des investissements sur l'espace public © Citytools - Lab705



Visuel d'ambiance place Horta et esplanade de l'Europe © Citytools - Lab705



Visuel d'ambiance entrée du parc des Deux Gares © Citytools - Lab705

15. STRUCTURE DE COORDINATION

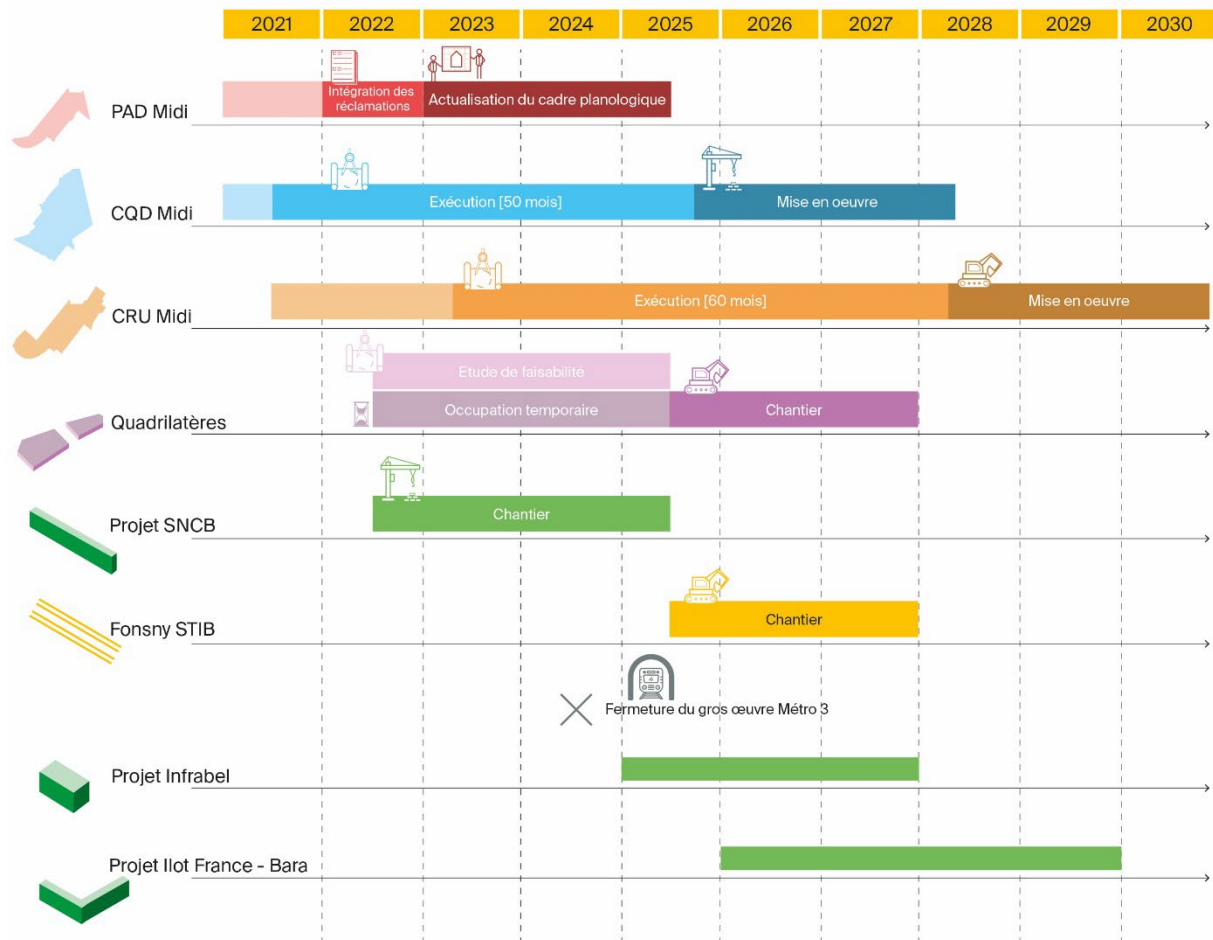
La Déclaration de Politique Régionale (DPR) indique que, pendant cette législature, une exécution opérationnelle doit être prévue pour le développement d'un certain nombre de zones stratégiques, afin de pouvoir développer des quartiers durables et mixtes avec une qualité de vie élevée : « *Le Gouvernement veillera à la coordination entre les différents acteurs régionaux au travers d'un réseau de référents, identifiés par zone prioritaire.* »

Dans ce cadre, une équipe de projet pour le quartier Midi sera constituée pour assurer le suivi des enjeux opérationnels décrit ci-dessus et encadrer les projets d'envergure dans le quartier Midi.

- > **Nature** : Instance de coordination
- > **Présidence** : conjointe entre Ministre-Président et Secrétaire d'Etat à l'Urbanisme
- > **Secrétariat** : perspective.brussels
- > **Participants (non-exhaustif)** :
 - Décideurs : représentants Ministre-Président, Secrétaire d'Etat à l'Urbanisme, Ministre de l'Environnement et Ministre de la Mobilité, Bourgmestres et/ou échevin en charge de l'Urbanisme et de la Mobilité des communes Bruxelles, Saint-Gilles et Anderlecht.
 - Techniciens - équipe projet : Perspective, Urban, BMA, Bruxelles Environnement, SAU, Bruxelles Mobilité, STIB, Agence de stationnement, Infrabel, SNCB, Bruxelles-Propreté, Bruxelles Ville, Saint-Gilles et Anderlecht, Bruxelles Facilities (opérateur CRU 7), Opérateurs de logement,...
- > **Objet** : développer une vision commune sur le site, suivre l'avancée de la mission d'actualisation du cadre planologique pour le quartier Midi / encadrer les projets / demandes de permis dans la zone, à titre d'information.
- > **Rythme de réunion** : 1 fois par trimestre – à des dates fixes (ex : 1er mercredi de chaque trimestre). Les documents seront transmis une semaine avant la date des réunions.



16. SUITE DU PROCESSUS



Timeline © Citytools - Lab705

Tenant compte des avis CRD, des réclamations formulées lors de l'enquête publique, des projets en cours, des programmes opérationnels approuvés ou en cours de finalisation, il est proposé d'actualiser le cadre planologique appelé à traduire les ambitions du Gouvernement pour le quartier Midi.

D'une part, les projets en cours d'élaboration et/ou d'instruction peuvent être analysés sur base du cadre réglementaire actuellement en vigueur, notamment le RRU, et sur base des principes d'aménagement de la présente note et poursuivre leur processus de mise en œuvre.

D'autre part, il convient d'actualiser la stratégie urbaine pour le quartier Midi et de décider, dans la foulée de cet exercice, quel outil doit le cas échéant être mobilisé pour la suite (PAD réglementaire, PAD stratégique...). Les objectifs généraux définis tant dans le Schéma directeur de 2016, du PRDD de 2018 et de l'arrêté ministériel de 2018 restent globalement d'application.

Dans l'attente, le RRU et le PRAS demeurent le cadre réglementaire d'application pour tout projet de construction dans le Quartier Midi. Toutefois, les autorités compétentes sont invitées à s'inspirer des grandes orientations décrites ci-dessus et s'en servir dans l'instruction des demandes de permis d'urbanisme afin de nourrir leur appréciation du bon aménagement des lieux.