



AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur

« Anciennes casernes d'Ixelles »

21 février 2019

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	4 février 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Demande traitée le	14 février 2019
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	21 février 2019

Préambule

Le Conseil rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement et il détermine :

- les affectations
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- les caractéristiques des constructions
- la protection du patrimoine
- l'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Les ambitions du projet de PAD « Anciennes casernes d'Ixelles » sont les suivantes :

- un projet universitaire innovant pour Bruxelles (création d'un pôle universitaire répondant aux objectifs régionaux d'ouverture au monde, d'attractivité académique et culturelle, de réponse aux défis de l'internationalisation et de contribution à l'économie et à l'emploi)
- un nouvel espace de rencontre pour le quartier
- un programme innovant et mixte
- un projet cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site
- un projet durable et tourné vers l'économie circulaire.

Le projet de PAD « Anciennes casernes d'Ixelles » porte sur le territoire compris entre le boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue Juliette Wytsman et la rue Fritz Toussaint à Ixelles.

Avis

1. Considérations générales

Dans un premier temps, **le Conseil** tient à souligner positivement les ambitions qui sont développées dans ce projet de PAD. Ce projet est positif tant pour le quartier (ouverture du site) que pour la Région puisqu'il devrait permettre de rencontrer plusieurs objectifs régionaux (création de logements, projet universitaire, ...).

Pour **le Conseil**, ce site des « Anciennes casernes d'Ixelles » présente un certain intérêt patrimonial et historique qu'il importe de préserver et de mettre en valeur tout en permettant des ouvertures sur le mur d'enceinte afin de désenclaver le site du reste du quartier.

Dans un second temps, **le Conseil** formule les quelques points d'attention suivants :

1.1 Logements

Le Conseil souligne positivement la volonté affichée de développer des logements publics étudiants à un prix qui reste accessible (à savoir avec un loyer inférieur au loyer demandé sur le marché locatif privé). En effet, vu le manque de logements étudiants disponibles et abordables en Région bruxelloise, le site des « Anciennes Casernes d'Ixelles » avec la proximité des deux universités est une réelle opportunité.

Même si le PAD n'est pas l'outil permettant de déterminer le type de logements à développer sur le site, **le Conseil** se permet d'insister sur la nécessité d'avoir une mixité dans le type de logements proposés : une proportion claire et définie à l'avance doit être consacrée aux logements sociaux.

1.2 Services et équipements collectifs

Vu le nombre de logements tant universitaires que familiaux qu'il est prévu de construire sur le site, **le Conseil** déplore qu'il n'y ait pas eu plus de réflexion autour des services et équipement collectifs favorisant justement le bien-être dans et la cohésion sociale d'un quartier. **Le Conseil** insiste sur le fait que ceux-ci doivent être développés concomitamment aux logements et accessibles tant pour les étudiants et pour les familles qui s'établiront sur le site que pour les habitants actuels du quartier. Ainsi, pour **le Conseil**, le projet de PAD doit comprendre la création de places en crèche déjà peu nombreuses dans le quartier, le développement de service de soins (type centre ou cabinet médical, ...), d'espaces culturels (type cinéma, bibliothèque, centre culturel), ...

À cet égard, **le Conseil** estime qu'il serait, d'ores-et-déjà, important d'identifier quels sont les besoins en services et équipements collectifs du quartier et de les prendre en compte dans le développement du PAD afin d'adapter l'offre aux besoins tant du quartier que du futur projet développé sur le site des « Anciennes casernes ».

1.3 Activités productives et commerces

Afin de renforcer les liens entre le monde académique et la sphère économique et vu le manque de places pour des activités productives de biens matériels en Région de Bruxelles-Capitale, **le Conseil** estime que ce projet de PAD devrait prévoir des affectations afin que des start-up et spin off puissent se développer sur le site des « Anciennes casernes d'Ixelles ». Ceci permettrait également de renforcer la mixité des fonctions sur le site avec par exemple au niveau des rez-de chaussée, la présence de commerces, de petites entreprises et au niveau des étages, des logements.

En outre, le projet prévoit que les rez-de-chaussée des bâtiments puissent accueillir des fonctions commerciales. **Le Conseil** demande à cet égard de veiller à développer une offre commerciale qui soit complémentaire à ce qui existe déjà dans le quartier. Pour ce faire, il est nécessaire d'identifier pour le quartier quelle est l'offre actuelle, quels sont les éventuels manques voir l'éventuelle suroffre et adapter en conséquence l'offre commerciale sur le site des « Anciennes casernes » pour qu'elle soit cohérente par rapport aux besoins.

Ainsi, **le Conseil** plaide pour une approche globale et méthodologique, éventuellement par l'utilisation du Schéma de Développement Commercial, pour définir l'offre commerciale utile et nécessaire, entre autre aussi pour la halle alimentaire.

1.4 Mobilité

Le Conseil souligne positivement la volonté de favoriser la mobilité active sur le site eu égard au fait que celui-ci est bien desservi par les transports en commun. **Le Conseil** demande que des emplacements de vélo sécurisés soient prévus pour l'ensemble du quartier sur le site des « Anciennes casernes » et que la desserte en transport en commun puisse éventuellement être renforcée (notamment en termes de cadences) en fonction du nombre potentiels de navetteurs supplémentaires sur le site.

Le Conseil insiste pour qu'à côté de la mobilité active, la mobilité partagée soit également mise en valeur et promue : la création d'emplacements pour des voitures partagées, électriques notamment, doit être prise en compte. En effet, il faut sensibiliser au plus tôt les jeunes générations et les étudiants aux alternatives à la voiture individuelle.

Par ailleurs, **le Conseil** constate une pression forte en termes de stationnement dans le quartier, notamment depuis les travaux effectués sur le boulevard Général Jacques. Donc, comme c'est davantage la mobilité douce et partagée qui doit être encouragée sur le site, **le Conseil** demande que la réflexion sur le stationnement prenne en compte les besoins en stationnement de l'ensemble du quartier et pas seulement du PAD, pour garantir un accès multimodal de la zone. Ainsi, à minima si le ratio 0,77 place/logement est utilisé, **le Conseil** estime que le ratio restant de 0,23 place/logement devrait être utilisé d'une part, pour promouvoir la mobilité partagée et d'autre part, pour permettre aux véhicules des particuliers qui souhaitent profiter des autres fonctions que celle du logement présentes sur le site de pouvoir se stationner.

1.5 Economie circulaire & développement durable

S'il comprend l'utilité de préserver la place minéralisée sur le site (notamment pour les livraisons, ...), **le Conseil** insiste pour maximaliser la verdurisation du reste du site en prévoyant des espaces verts, des jardins, des toitures végétalisées, des potagers collectifs, ...

Enfin, **le Conseil** souligne positivement l'ambition de développer un projet qui soit durable (gestion des déchets, de l'eau, ...) et tourné vers l'économie circulaire.

*
* *