



AVIS

Projet de PPAS Campus universitaires de la commune d'Ixelles

24 novembre 2016

Demandeur	Commune d'Ixelles
Demande reçue le	24 octobre 2016
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire- Mobilité
Demande traitée le	9 novembre 2016
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	24 novembre 2016

Préambule

Le Conseil remet son avis sur base de l'article 48, § 3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'arrêté du 30 septembre 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les administrations et instances appelées à émettre leur avis sur le projet de PPAS et, le cas échéant, sur le rapport sur les incidences environnementales.

Les objectifs du projet de PPAS Campus universitaires sont les suivants :

- protéger le pôle universitaire ;
- maîtriser les développements et densités ;
- améliorer la qualité de vie au sein du site et l'intégrer dans le tissu urbain environnant.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Objectifs du PPAS

Le Conseil souligne positivement la concertation qu'il y a eu avec les différents acteurs présents sur le site pour l'élaboration de ce PPAS Campus universitaires, notamment avec les instances universitaires que sont la VUB et l'ULB.

Le Conseil soutient les trois grands objectifs poursuivis par ce PPAS. En effet, pour **le Conseil**, il importe que dans le but de faire de Bruxelles, une Ville étudiante, les deux pôles universitaires présents sur le site, à savoir la VUB et l'ULB, puissent continuer à se développer individuellement tout en se rapprochant tant d'un point de vue opérationnel (organisation de cours en commun, ...) que physique (place centrale projetée dans le PPAS, bâtiment commun, ...). Ce lien est nécessaire et important pour l'avenir du site et de la Région. Ainsi, pour rencontrer pleinement cet objectif, **le Conseil** se demande s'il ne faudrait pas prévoir un élargissement de la zone de forte diversité (voir point 1.2).

Le Conseil salue également la possibilité qui est permise par le PPAS d'intégrer davantage de mixité (logements, activités productives, commerces) sur le site en lien avec l'affectation principale qui reste celle des équipements d'intérêt collectif. Ceci permettra de rompre avec la mono-fonctionnalité actuelle du site et d'améliorer la qualité de vie. De fait, face à la demande, il est nécessaire de pouvoir accueillir davantage de logements étudiants sur le site du PPAS ainsi que des activités productives/bureaux en lien avec la recherche universitaire.

Dans le but d'améliorer la qualité de vie sur le site, **le Conseil** insiste pour que des espaces verts soient effectivement préservés et que la qualité biologique de ceux-ci puisse être améliorée. Il souligne positivement la volonté affichée de favoriser la mobilité douce au sein du périmètre du PPAS.

Par ailleurs pour **le Conseil**, il est important de réfléchir aux liens qui peuvent être faits entre ce projet de PPAS et les projets qui sont en cours ou à venir, et ce dans un contexte de développement urbanistique qui n'est pas toujours très stable (ainsi plusieurs projets à proximité du site n'ont pas abouti : tramification du 71, schéma directeur Delta, ...).

1.2 Elargissement de la zone de forte diversité

Le Conseil considère qu'il faut étudier l'élargissement de la zone de forte diversité sur le schéma des affectations (zone mauve) qui est conçue en bordure de la limite des propriétés de l'ULB et VUB. En effet, la contrainte dans cette zone est que ses dimensions ainsi que sa topographie ne permettront pas individuellement ni à la VUB, ni à l'ULB d'envisager un quelconque projet (hors équipements) sur leur propre parcelle.

Pour **le Conseil**, un élargissement de la zone sur une distance à définir semble indispensable pour permettre le développement d'un panel de projets immobiliers divers répondant au défi de la démographie étudiante galopante et à la réalisation complète du pôle sciences et techniques sur ce campus.

1.3 Mobilité

Le Conseil demande qu'une attention particulière soit prêtée à la mobilité dans le développement de ce projet de PPAS vu la densification du site et de ses alentours.

1.4 Bâtiment emblématique pour la porte « Delta »

Le Conseil constate que le PPAS laisse la possibilité pour la création d'un bâtiment emblématique pouvant monter jusqu'à une hauteur de 110 m au niveau de la porte Delta.

La CGSLB et la FGTB attirent l'attention sur les potentiels effets négatifs qui peuvent être rencontrés avec un bâtiment de cette hauteur : zones d'ombre et d'ensoleillement, vent, impacts visuels depuis le site concerné par le PPAS. Elles demandent donc que des alternatives puissent être trouvées, afin de limiter la hauteur de la construction à celle des bâtiments les plus élevés programmés sur le campus par ailleurs.

Les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes considèrent positif de densifier le site et d'autoriser des constructions élevées au niveau de la porte Delta car la construction d'une tour à cet endroit à une portée symbolique et emblématique. Outre cet aspect, une tour offre la possibilité de minimiser les emprises au sol par sa morphologie verticale et permet donc de maximaliser la sauvegarde des espaces verts et de densifier la ville en limitant son impact sur les espaces publics. De plus, pour **ces organisations**, une tour est compatible avec les développements alentours. Le voisinage urbain permet la création d'une tour sans nuisance sur les alentours. La tour serait située à l'extrême sud du site, l'impact de l'ombre sur les riverains actuels est limité et la topographie des alentours offre des vues en hauteur intéressantes et rendent la tour pertinente du fait de ces vues (qualité de vie) ;

La CSC reconnaît qu'il existe certains avantages, dans ce cas précis, à construire une tour pour densifier la ville. Cependant, les inconvénients soulignés par les autres organisations des travailleurs restent bien réels. Les problèmes de mobilité engendrés par la densification du site s'y ajouteront. C'est pourquoi **la CSC** demande que toutes les alternatives concernant la hauteur des bâtiments soient étudiées indépendamment d'un projet immobilier particulier, pour trouver la meilleure solution pour le site.

Le Conseil estime qu'une attention particulière devra être portée à l'architecture (via le bouwmeester, par exemple) pour assurer la convivialité, la cohésion sociale et l'intégration à l'environnement .