

COMMUNE D'IXELLES
Collège des Bourgmestre et Echevins
Chaussée d'Ixelles, 168
1050 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/réf. : Urb/ML/2016/3.781
N/réf. : AA/XL-4-19/s.565
Annexe : 1 dossier

Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins

Objet : IXELLES. Projet de PPAS « Campus universitaires »
Dossier traité par M. Louis

En réponse à votre courrier du 24/10/2016 sous référence, réceptionné le 24/10/2016, et en application de l'article 48 §3 du Cobat, nous vous communiquons les remarques émises par notre Assemblée en sa séance du 9/11/2016, concernant l'objet susmentionné.

Objet de la demande et objectifs

La demande concerne le projet de PPAS «Campus Universitaires» à Ixelles. Le projet de PPAS vise à cadrer l'évolution du territoire, compris entre les boulevards du Triomphe, de la Plaine et Général Jacques, qui s'est progressivement morcelé avec, outre la présence de l'ULB et la VUB, une école européenne, des logements pour étudiants (e.a. les kots Willy **Van Der Meeren**), la caserne des pompiers, un projet immobilier privé sur la partie des terrains vendue par l'ULB (+/- 85.000m² dont un terrain non bâti de 65.000 m²), dans la zone sud du site. Le projet de PPAS est de structurer les programmes suivants : les projets d'extension de l'ULB (intention de 45000m² de développement) et de la VUB (quantité et nature à déterminer), l'extension éventuelle du Centre d'action laïque, l'extension éventuelle de l'école européenne, et une redensification du site par des logements étudiants, du côté du boulevard de la Plaine. Il s'agit aussi de permettre le développement de bureaux et de logements, ainsi que d'activités commerciales, productives ou hôtelières.

Le projet de PPAS vise aussi à préciser les affectations d'un site qui, au PRAS, est en « Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

En résumé, le projet est motivé par 3 objectifs à savoir protéger le pôle universitaire, maîtriser les développements et densités et améliorer la qualité de vie au sein du site et l'intégrer dans le tissu urbain environnant. Ces objectifs sont décomposés en sous-objectifs.

La structure de base du PPAS repose sur un réseau de circulation « modes actifs » avec 4 portes principales (Gare d'Etterbeek, Fraiteur, Delta, Chasse) convergeant vers une esplanade centrale (à border de bâtiments emblématiques et sous laquelle on trouverait un parking), à cheval sur les domaines de l'ULB et de la VUB. A chaque porte correspond, dans le plan des affectations, une surimpression en « zones structurantes ».

- La Porte « Gare d'Etterbeek » est un espace qui s'étend devant le rectorat classé de la VUB. Cet accès est destiné à gagner en importance, avec la conversion annoncée de l'ancienne Caserne de Gendarmerie à l'angle Grande Ceinture / Couronne (extensions universitaires dans un nouveau quartier mixte) et la réalisation prévisible à long terme d'une station de semi-métro sous le carrefour.
- La Porte « Fraiteur » est l'accès obligé vers le campus historique de l'ULB via les avenues Arnaud Fraiteur (ex Maréchal Pétain), de la Couronne et de l'Université. L'axe est à requalifier dans sa totalité, avec l'élargissement impératif du pont. Pour rappel, il s'agit du passage de la ligne 71 qui ne sera pas "tramifiée" (décision GRBC 2016).
- La Porte « Delta » est l'accès le plus direct vers la périphérie et donne accès à la station de métro Delta.

- La porte « Chasse » est un accès vers la Grande Ceinture et au-delà le pôle commercial du même nom. Accès aussi vers la chaussée de Wavre et des logements pour étudiants.

Les cheminements intérieurs sont symbolisés en plan, sous forme de surimpression « trame d'intérêt paysagère ». L'espace vert et sportif de la VUB est confirmé, tandis qu'un nouvel espace vert est prévu au cœur du nouveau quartier mixte à construire sur les terrains vendus par l'ULB au privé. La ceinture périphérique verdoyée est préservée mais rendue plus perméable.

Dans la zone du PPAS, on retrouve le bâtiment classé du rectorat de la VUB (Renaat Braem) et sa zone de protection. Le pourtour du périmètre est composé d'espaces structurants et la grande ceinture est en ZICHEE

Avis

La CRMS regrette que le projet de PPAS soit majoritairement conçu sur une base programmatique sans avoir suffisamment exploité les atouts et les points faibles du paysage et des formes urbaines existantes à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre comme potentiel pour son développement et en particulier du campus universitaire édifié dans les années '70 (voir e.a. La brochure « Université Libre de Bruxelles – 20 novembre 1974 »).

Il convient de dégager les lignes de forces des axes actuels de composition du site pour intégrer valablement la trame paysagère, les cheminements et les bâtiments des projets urbains futurs. Dans ce même ordre d'idées, il faudrait tenir compte (et donc pouvoir les identifier sur plans) des formes et gabarits des projets en cours (permis délivrés et/ou déposés).

Trop de points sont traités en recommandations sans valeur contraignante. Par ailleurs, les impacts négatifs des options (e.a. importante densification) sont relevés mais ils sont directement minimisés sans que l'on puisse en mesurer les motivations.

Les grandes principes du projet de PPAS (voir schéma des affectations) posent question dès lors qu'ils ne semblent pas tenir compte du réalisme de la situation existante. Plusieurs zones structurantes, notamment la zone centrale, sont implantées sans que l'on comprenne les motivations de leur implantation ni le raccord avec l'environnement au-delà du périmètre

- zone structurante côté Triomphe face au parcellaire existant
- zones structurantes qui passent au travers de bâtiments existants (idem pour les trames piétonne et cycliste)
- quid de la zone structurante au niveau du bâtiment Braem ?
- ...

Il n'existe en outre pas de réelle trame paysagère assurant un véritable maillage vert connecté au maillage existant à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre. Le projet ne permet pas de se figurer comment les nouveaux axes, cheminements, espaces verts accessibles et publics, parkings, constructions (gabarits, niveaux et « émergences volumétriques ») cohabiteront harmonieusement entre eux et avec les éléments en place. Le projet de PPAS ne permet pas non plus d'assurer que les objectifs de densification pourront s'inscrire dans le respect du tissu urbain environnant en tenant compte des spécificités et caractéristiques typologiques du site, de ses immeubles et de ses arbres remarquables ?. Si les zones bâties semblent contrôlées par un indice de création d'espaces verts CBS (pourquoi pas dans les zones blanches ?), celui-ci devrait être réévalué en tenant compte d'une composition paysagère cohérente en amont. L'aménagement paysager (y compris les espaces verts) doit dicter la composition des aménagements et non pas intervenir en compensation des surfaces bâties.

Pour ce qui est de la mobilité, la CRMS s'interroge sur plusieurs points. Dès lors que la suppression du trafic de transit est un objectif, louable, du projet, est-il opportun de placer un parking sous l'esplanade centrale (voir note résumé non technique) ? Cette option n'entre-t-elle pas en conflit avec les modes de circulation doux soutenus dans le projet (idem pour l'axe de transit qui relie les deux espaces structurants : Fraiteur et Delta) ? Quel est l'impact en termes de mobilité (pression automobile) des aménagements sur le pourtour de l'anneau ? Est-il pertinent d'enfermer l'espace vert au sud du site à l'intérieur d'un circuit

viaire ? La trame piétonne et cycliste dessinée parallèlement au boulevard de la plaine est-elle justifiée par un projet en cours ou trouve-t-elle sa justification dans le plan d'ensemble ?

Il s'agit aussi de préciser comment seront traités les abords et la zone de protection du bâtiment classé (bâtiment Braem) en cohérence avec les aménagements du site d'autant que la nouvelle porte d'Etterbeek est comprise dans le périmètre légal de protection.

Conclusion

Pour conclure, la Commission demande une meilleure approche globale paysagère de l'ensemble du périmètre du PPAS. L'aménagement d'un campus, et plus largement d'un morceau de ville où doivent cohabiter plusieurs fonctions, doit être un modèle sur les plans urbanistique, paysager et environnemental. Les futurs aménagements doivent se fonder sur une analyse fine des qualités paysagères de l'ensemble du site et permettre d'hiérarchiser les interventions, de mettre en valeur les points forts du site et de préserver les vues et les perspectives majeures. Ceci était déjà mis en évidence dans l'avis de la CRMS rendu le 04/02/2015 (sur la demande de classement – non retenu - du campus de la Plaine) et auquel il convient de s'y référer.

Au vu de ce qui précède, la CRMS demande donc de poursuivre le travail en tenant compte des remarques et/ou interrogations formulées.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : BDU - DMS : T. Wauters et M. Muret /
BDU - DU : A. Goffart