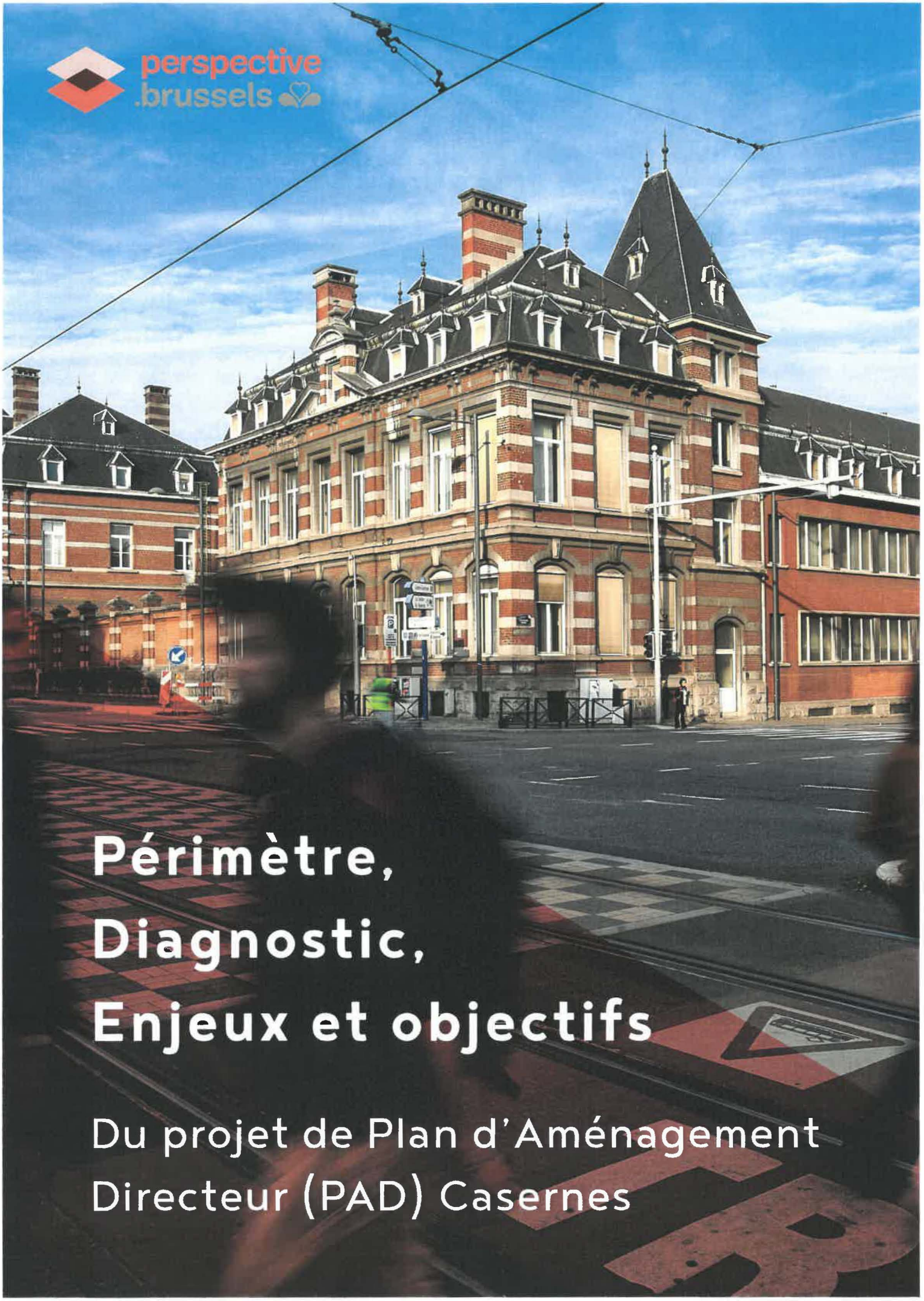



# Périmètre, Diagnostic, Enjeux et objectifs

## Du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Casernes

# PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

- Date de la décision ministérielle : **8 mai 2018**
- Développements principaux : **logements étudiants et familiaux, équipements**
- Thématiques clés : **Cité internationale, universités, développement durable**
- Maîtrise d'ouvrage : **perspective**

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.

# PÉRIMÈTRE

Le périmètre concerné par l'élaboration du projet de plan d'aménagement directeur envisagé qui fait l'objet de l'arrêté du 8 mai 2018 porte sur le territoire compris entre les rues Juliette Wytsman, Fritz Toussaint, l'avenue de la couronne et le boulevard Général Jacques à Ixelles, périmètre désigné par la carte ci-dessus.

Le projet de PAD s'inscrit dans l'enceinte de l'ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles.

Le site couvre 3,85 ha pour une surface construite actuelle d'environ 44.200m².

## Localisation dans la Région

## Carte du périmètre

Périmètre envisagé pour le projet de PAD Casernes/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Kazerne
Légende
Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA
Limites Communales/ Gemeentegrenzen

# DIAGNOSTIC

Les casernes d'Ixelles sont identifiées par la Région de Bruxelles-Capitale comme site d'intérêt régional. Effectivement, la libération progressive de cet ensemble par la police fédérale offre des opportunités de développement urbanistique dans un quartier habité, bien desservi par les différents modes de transport et marqué par son caractère universitaire.

*Figure 1: vue aérienne Casernes d'Ixelles (source : Google Earth)*

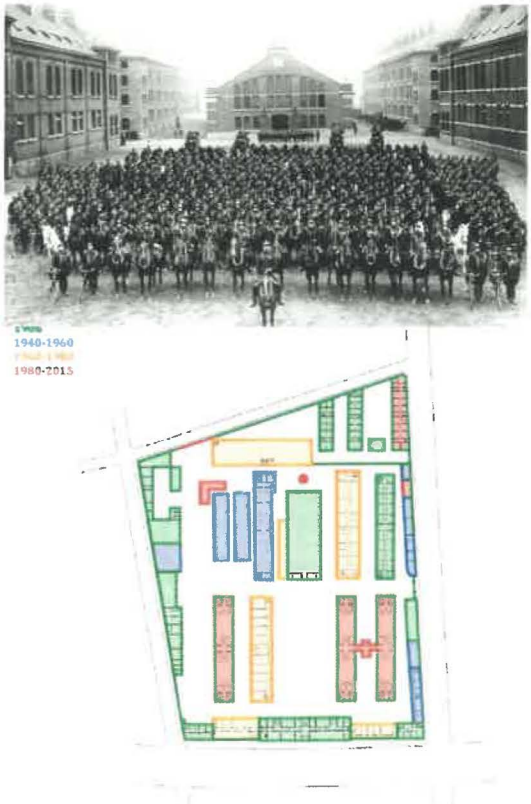
Ce site est affecté au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

## Histoire et patrimoine

Les Casernes, le boulevard Militaire (Général Jacques, 1890), l'avenue de la Couronne, le site de la Plaine des Manœuvres, la gare d'Etterbeek constituent un ensemble urbanistique cohérent imaginé et bâti au tournant des 19ème et 20ème siècle, notamment sous la houlette de l'inspecteur-voyer Victor Besme. Orientés vers la fonction militaire, « accrochés » aux grands boulevards, ces sites sont demeurés longtemps très enclavés, voire inaccessibles pour le grand public.

C'est ainsi que le site de la Caserne d'Ixelles est entouré d'un mur d'enceinte de 540 mètres. Le complexe est composé d'une trentaine de bâtiments érigés à différentes époques à partir de 1906. L'immeuble le plus remarquable – et pourtant peu connu du grand public - est le Manège situé en son centre qui date de 1906.

La caserne a subi des modifications régulières au cours du XXème siècle, notamment à la suite d'un bombardement en 1943. En raison de sa fonction initiale, et notamment les manœuvres de cavalerie, le site est pour l'instant fortement minéralisé.




*Figures 2: Année de construction des bâtiments (source : MSA-Origin) et 3 : les casernes en 1927 avec en arrière plan le manège (© Irismonuments)*

Quelques bâtiments ont été construits plus récemment pour accueillir les activités de la police fédérale.

En janvier 2018, la Région de Bruxelles-Capitale a racheté le site de la Caserne d'Ixelles à l'État fédéral suite au départ de la la Police fédérale.

### Ancrage universitaire

Le site est situé à proximité immédiate du campus de la Plaine qui accueille la Vrij Universiteit Brussel (11.000 étudiants) et une partie des facultés (essentiellement scientifiques) de l'Université Libre de Bruxelles. En outre, la VUB et l'ULB dans une moindre mesure dispose d'immeubles situés le long du boulevard de la Plaine.

Le campus du Solbosch, cœur historique de l'ULB depuis 1924 qui accueille notamment le Rectorat et la plupart des facultés (à l'exception d'une partie des sciences et de l'architecture et de la médecine), est situé à moins de 1,5 km du site.
Le quartier du Cimetière d'Ixelles constitue le véritable « quartier latin » de Bruxelles avec une offre commerciale (horeca, librairies...) et résidentielle destinée aux étudiants, chercheurs et enseignants.

Les communes d'Ixelles et d'Etterbeek concentrent environ 37% des logements étudiants en Région bruxelloise.

Le caractère international des universités a tendance à s'accentuer, notamment en raison des nombreux programmes d'échanges et masters complémentaires. A titre d'exemple, on compte à l'ULB 33 % d'étudiants et 20 % du personnel de nationalité étrangère.

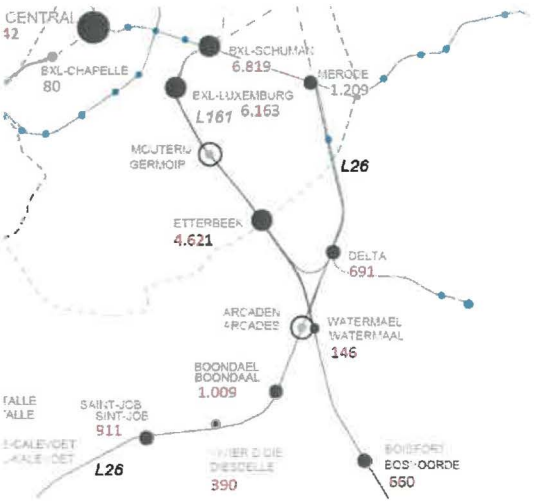
### Mobilité

Le site est situé au cœur de réseaux - tous modes - structurant la mobilité du cadrant sud-est de la Région de Bruxelles-Capitale.

En terme de structure viaire, les casernes ont été érigées au croisement d'un axe radial majeur (l'avenue de la Couronne) et de la rocade de moyenne ceinture (les boulevards militaires).

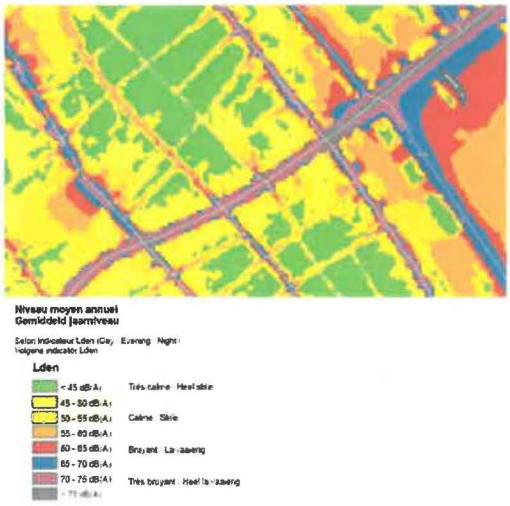
Ce carrefour est particulièrement bien desservi par les transports en commun :

- la gare d'Etterbeek (4.621 montées en gare en 2013, 6ème gare la plus fréquentée de la RBC)
- les tramways 7 et 25, disposant de matériel roulant récent (T3000 et T4000) et circulant en partie en site propre ;
- le bus articulé 95 (une des lignes les plus fréquentées de la STIB) qui dispose depuis 2006 d'une bande séparée tout le long de l'avenue de la Couronne ;
- une desserte TEC et De Lijn.



*Figures 4 : chiffres fréquentation des gares en nombre de voyageurs (©SNCB) et 5 : Accessibilité en transport en commun et vélo (Sources : STIB, SNCB, Villo)*

Au niveau de son accessibilité voiture, la zone concentre un flux important aux heures de pointe et une saturation du parking en voirie. La principale desserte depuis ou vers l'extérieur de la ville se fait via la E411 qui se situe à 2km.
Les niveaux de pollution atmosphérique et sonores liés notamment au trafic automobile ont été mesurés comme problématiques. Le boulevard Général Jacques est actuellement en cours de réaménagement avec un reprofilage de la chaussée visant à créer une piste cyclable intégrée au trottoir, planter des arbres, améliorer les cheminements piétons. Ce réaménagement implique une réduction du nombre de bandes de circulation automobile et contribuera à améliorer les conditions d'habitabilité du quartier.




Extrait de la carte exposition au bruit du trafic routier de Bruxelles Environnement - Année 2006 - Semaine - Indicateur global Lden

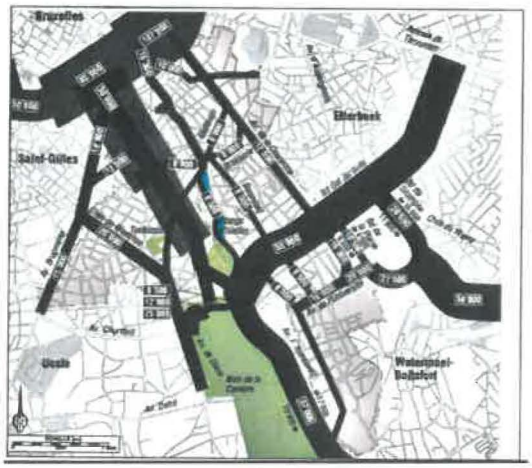



*Figure 6 : nombre de véhicules automobiles par jour en 2012 (© Commune d'Ixelles)*

*Figure 7 : image du projet de réaménagement du boulevard Général Jacques (© Bruxelles Mobilité)*

**● Population - logement**

Le diagnostic socioéconomique a fait ressortir :

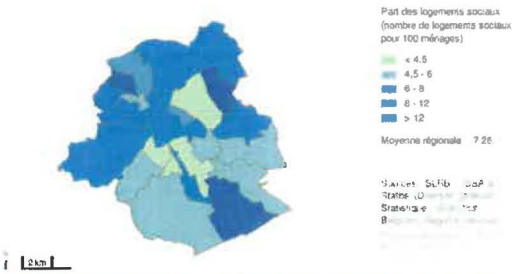
1. Un déficit en logements sociaux dans la commune d'Ixelles au sens large (3.2 %, moyenne RBC = 7,25%) et dans le quartier immédiat (< 5 logements sociaux).

2. Une situation contrastée de l'offre de logements avec, dans les quartiers situés au nord du boulevard Général Jacques, une part de grands logements égale ou supérieure à la moyenne régionale (moyenne RBC = 16,4 % (2001)) alors qu'au sud du boulevard, le quartier de la rue de l'été et du Cimetière d'Ixelles présente un déficit (9,5%).

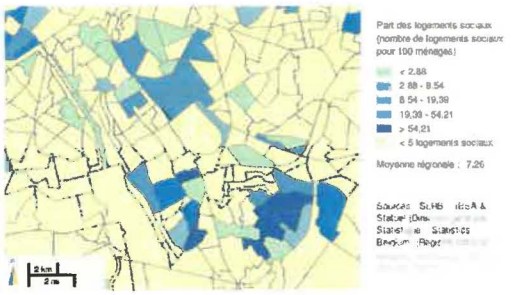
3. Au sein des communes d'Ixelles et Etterbeek où les petits ménages et des personnes isolées sont surreprésentés, les quartiers qui bordent l'avenue de la Couronne au nord du boulevard et l'avenue Nouvelle font figure d'exception. On y trouve en effet un peu plus de couples et familles (taille moyenne des ménages pour le quartier des casernes d'Ixelles = 2,01 personnes alors que le quartier de la rue de l'été et du Cimetière d'Ixelles = 1,70 et la moyenne RBC = 2,15)

4. Un déficit en logements étudiants en raison d'une demande importante et en augmentation. Sur base des études réalisés par Perspective, le nombre d'étudiants à Bruxelles est évalué à +/- 80.000. On estime que la population étudiante devrait continuer à croitre d'ici 2020 pour atteindre les 100.000 étudiants. L'offre

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

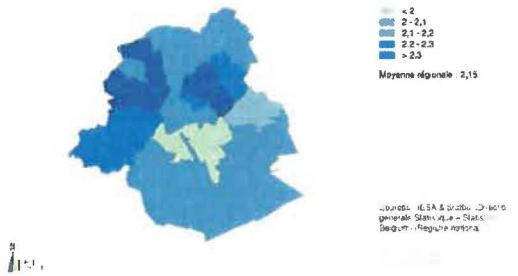



Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2016 (logt/100 ménages)

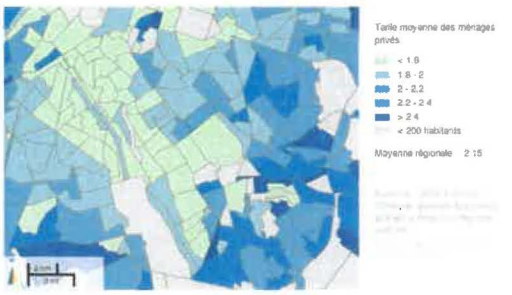



Part des logements de plus de 104m² 2001 (%)

Taille moyenne des ménages privés 2016




Taille moyenne des ménages privés 2016




en logements étudiants sur Bruxelles varie actuellement entre 7.000 et 9.000 logements avec une demande particulière pour les logements étudiants à loyer mensuel inférieur à 350 €. La demande en logements étudiants supplémentaire à l'échelle régionale est estimée entre 6.500 et 7.000 logements supplémentaires à l'horizon 2025. La majorité des logements étudiants se situent à proximité des établissements avec une concentration encore plus significative autour des campus.

Dans ce cadre, en 2015 la Région de Bruxelles-Capitale a adopté « le plan logement étudiant» constitué de dix mesures visant à développer le logement étudiant à Bruxelles.

# ENJEUX ET OBJECTIFS

Compte tenu des éléments de diagnostic précité, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est de reconvertir le site en un quartier ouvert, mixte et dynamique, urbain et convivial, universitaire et international, durable et innovant, Usquare.brussels.

Le projet pourrait comprendre des logements étudiants, des espaces pour les chercheurs, les entreprises, des écoles supérieures, du commerces, du bureaux, tout en créant un nouveau quartier connecté à la trame urbaine existante via la construction de logements familiaux et des équipements de quartier.
Le projet de PAD étudiera les possibilités d'accueillir sur le site un projet pionnier de l'ULB et de la VUB axé sur développement durable et qui comprend diverses composantes : recherche, diffusion et de partage du savoir, échanges internationaux, entreprenariat et innovation, alimentation...

L'objectif est que le développement du site bénéficie à l'ensemble de la Région de Bruxelles Capitale. Celui-ci permettra la création d'un réseau international de relations académiques et professionnelles centré sur la reconnaissance du constat « Bruxelles, ville étudiante ».

Les enjeux auxquels le projet de PAD s'attachera à répondre sont donc :

- ouvrir le site au public, en assurer sa traversabilité et le connecter aux rues et quartiers avoisinant ;
- créer un véritable morceau de ville et pas un campus ;
- créer du logement (étudiants et familles) dans des proportions importantes, ce qui permettra de répondre à la pénurie de kots et de libérer une partie du logement résidentiel à proximité des universités tout en ayant une réelle maitrise des loyers et de la qualité des logements ;
- créer des équipements avec une part très importante d'équipements universitaires ;
- favoriser l'accessibilité en transport en commun (notamment depuis les aéroports et les gares) ;
- favoriser l'interaction du nouveau site avec les universités ULB/VUB de la Plaine et du Solbosch ;
- assurer l'attractivité et la viabilité du site en implantant des fonctions commerciales et en installant des services de proximité accessibles aux riverains ;
- valoriser le patrimoine ;
- développer des espaces publics qualitatifs et conviviaux.

## Projet FEDER

Le projet de reconversion des Casernes d'Ixelles se fait en partenariat avec les universités VUB-ULB. A cette fin, celles-ci ont présenté un dossier de candidature au programme opérationnel FEDER 2014-2020 en vue d'obtenir un financement. Ce dernier ayant été obtenu, le projet 'FEDER' des universités est une donnée du processus de planification du projet de PAD.

Le dossier de candidature FEDER sur un projet de Cité internationale à Bruxelles de l'ULB et de la VUB a été sélectionné, à l'issue de l'appel à projet 2014 du PO FEDER bruxellois, comme projet de l'axe 3. Le projet actuel propose un véritable centre universitaire dédié au développement durable organisant des activités de sensibilisation du public, de la recherche fondamentale et participative sur le thème du développement durable, de la consommation écoresponsable et durable et contribuerait à favoriser la création d'emplois locaux non délocalisables et le développement des entreprises « jeunes pousses » bruxelloises.

perspective
.brussels

Illustrations : Droits Réservés

Mai 2018

Rue du Namur 59 / B-1000 Bruxelles / www.perspective.brussels