

9^{ème} objet : REPORT : projet de plan particulier d'affectation du sol "Campus Universitaire" délimité par les boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine

14:00

- *projet de plan particulier d'affectation du sol "Campus Universitaire" délimité par les boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine*

Demandeur : Commune d'Ixelles

PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

PPAS : /

Motif de la procédure :

- art. 49 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Enquête publique : du 14/09/2016 au 13/10/2016

Réaction : 108

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 07 DECEMBRE 2016 / DELIBERATION DU 07 DECEMBRE 2016

LA COMMISSION, composée de :

- trois représentants de la Commune d'Ixelles (3 voix),
- un représentant de la Commune d'Auderghem (1 voix),
- un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B., 3 voix),
- un représentant de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (B.D.U.-D.U., 3 voix),
- un représentant de la Direction des Monuments et Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (B.D.U.-D.M.S., 3 voix),
- un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E., 3 voix),

DECIDE à la majorité d'émettre l'avis suivant :

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004, notamment son article 48;

Vu la décision du Conseil communal du 20 septembre 2007 d'élaborer un projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) sur la partie sud du Campus de la Plaine (boulevard du Triomphe et boulevard de la Plaine) et de solliciter, conformément à l'art. 44 du CoBAT, l'avis de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement sur l'absence d'incidences notables du plan projeté ;

Considérant qu'en date du 7 novembre 2007, l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement ont conclu à la nécessité d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Vu la décision du Conseil communal du 18 décembre 2008, réitérée dans sa délibération du 30 avril 2009, d'approuver l'élaboration d'un PPAS « Campus universitaires », en ce compris un rapport sur les incidences environnementales, couvrant le périmètre délimité par les boulevards Général Jacques, du Triomphe et de la Plaine ;

Vu le projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales (RIE) relatif au projet de PPAS « Campus universitaires » approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en sa séance du 28 février 2011 après avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2011 fixant la composition du Comité d'accompagnement du RIE ;

Considérant qu'en date du 9 mai 2011, le Comité d'accompagnement a établi la version définitive du cahier des charges du RIE et a statué sur le choix du bureau d'étude ARTER comme chargé d'étude du RIE ;

Considérant que ce Comité d'accompagnement a été régulièrement informé de l'avancement de l'élaboration

du PPAS et de son RIE ;

Vu la déclaration de clôture du RIE par le Comité d'accompagnement, datée du 15 avril 2016 ;

Vu le projet de plan élaboré par le bureau d'étude ARTER, comprenant un cahier des notes et des rapports et exposé des motifs, un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, des recommandations et des prescriptions littérales, un inventaire photographique et un rapport sur les incidences environnementales ;

Vu la décision du Conseil communal du 19 juin 2016 de charger, conformément à l'article 48 du CoBAT, le Collège des Bourgmestres et Echevins de soumettre à enquête publique le projet de PPAS « Campus universitaires », en ce compris un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que le projet de PPAS se situe sur un périmètre limitrophe aux communes d'Auderghem et d'Etterbeek ;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2016 a arrêté que les Conseils communaux des communes d'Auderghem, Etterbeek et Ixelles sont invités à réaliser les enquêtes publiques concernant le projet de PPAS et que les enquêtes publiques devront être clôturées au plus tard à la date du 15 octobre 2016 ;

Attendu que 108 lettres de réclamations ou demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 14 septembre au 13 octobre 2013 sur les communes d'Auderghem, Etterbeek et Ixelles ;

Que la séance publique de la Commission de concertation s'est tenue le 9 novembre 2016 ;

Que les réclamations et les observations émises lors de l'enquête publique et en séance de la Commission de concertation portent principalement sur :

- le constat que le projet de PPAS répond à la possibilité de développement des universités ;
- la demande de revoir la zone de forte mixité située à la limite des campus de l'ULB et de la VUB (dimensions, configuration, CBS) afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les fonctions autorisables dans cette zone ;
- le soutien au projet de plan, moyennant l'ajout des servitudes existantes (droits de passage), ainsi que le renforcement de la motivation des raisons économiques et sociales afin de pouvoir bénéficier au PPAS des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité du PRAS, tant pour les bureaux que pour les établissements hôteliers ;
- le choix judicieux du projet de PPAS d'offrir la possibilité d'un développement de bureaux en vue de répondre à des besoins nouveaux, notamment en termes de croissance des activités de recherche et de développement et d'utilisation de technologies de pointe, liés au rayonnement des universités (création de « spin off », principalement dans le domaine scientifique) ;
- la nécessité de permettre le développement d'un véritable pôle scientifique afin de pouvoir, à l'instar d'autres universités, accueillir les activités de création et de commercialisation de produits de recherche scientifique, externaliser des services connexes, bénéficier de contacts avec les universités ou tirer parti de l'accessibilité du site en transports en commun ;
- préciser que la superficie de plancher de bureaux autorisable peut être portée au-delà de 3.500 m² par immeuble (et non par zone) afin de se conformer à la condition de la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- la proposition d'indiquer les limites de lots destinés à la construction d'habitation, tant dans les prescriptions graphiques que littérales, en vue d'une simplification de procédure ;
- la demande de prévoir la possibilité de réaliser une liaison souterraine dans la zone verte entre les zones constructibles longeant la partie Nord-Ouest de cette zone ;
- la demande de faire figurer au projet de PPAS l'ensemble des logements réalisés par Willy Van Der Meeren et l'Atelier Alpha comme patrimoine à préserver ;
- l'opposition au projet de PPAS en ce qu'il a été élaboré non pas sur base d'une situation existante, mais afin de permettre la poursuite de projets immobiliers sur le site de la Plaine et ses espaces verts ;
- l'importance donnée à la rentabilité financière dans l'élaboration du PPAS, notamment à travers le regain d'intérêt pour les logements étudiants ;
- l'arrivée tardive du projet de PPAS par rapport à l'avancée des projets sur le site de la Plaine et aux alentours qui ne permet pas de trouver des solutions à l'incohérence urbanistique et à leurs impacts importants sur la qualité de l'environnement et la mobilité ;
- le non respect du projet de plan par rapport à l'affectation du site au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- le fait que l'aménagement prévu au projet de PPAS hypothéquerait les besoins futurs du campus universitaire ;
- le peu de réalisme de la proposition visant à réunir les deux universités à l'aide d'une plate-forme plutôt que de réaliser des efforts d'aménagement autour du futur bâtiment des sciences appliquées sur le campus de l'ULB et d'en faire un endroit bien adapté avec des cheminements piétons et la préservation de l'esthétique et du patrimoine arboretum des essences présentes ;

- la surévaluation du site Delta comme nœud modal de communication étant donné qu'il n'a pas été développé dans les projets du RER ;
- l'absence de prise en considération de la réalité patrimoniale du site et de la biodiversité et l'absence de prise en compte de données ou d'études relatives à la faune et la flore ;
- l'importance de maintenir des surfaces continues d'espaces verts plutôt que des parcelles isolées sans intérêt biologique pour le maillage vert ;
- la perte des services écosystémiques par une fragmentation des espaces verts de la Plaine tant à l'échelle globale qu'à l'échelle régionale et locale ;
- les manques de cohérence et les contradictions par rapport aux éléments concernant la richesse biologique des lieux et les qualités environnementales et écologiques du site (préservation des atouts des espaces verts, grande biodiversité des espèces, patrimoine naturel à l'inventaire scientifique, superficies des constructions ne permettant pas d'améliorer la biodiversité, qualité de l'air) ;
- la perception subjective de la situation actuelle de l'environnement urbain de la Plaine (négarion d'une bonne intégration actuelle aux quartiers étudiants, amplification du sentiment d'insécurité, attractivité et non barrière de la ceinture verte) ;
- l'illusion d'un bon résultat d'une mixité sociale par le mélange de fonctions qui risque au contraire d'engendrer des conflits (cohabitation, bruit) ;
- l'adéquation à une mixité sociale des espaces verts et des activités susceptibles de s'y dérouler ;
- le regret que l'espace situé sur le campus de la VUB soit actuellement grillagé ;
- la demande de libre accès piéton sur les zones vertes du projet de PPAS ;
- la contradiction entre activités attractives et promotion de bureaux et de logements haut-standing ;
- le sentiment d'enfermement émanant de l'agencement de la partie Sud, peu propice à une mixité ;
- l'aptitude du site à la construction d'immeubles (nappes aquifères, cavités souterraines...) ;
- les incidences négatives sur la mobilité dans le quartier par rapport à des axes déjà saturés et à de nouvelles constructions aux abords, générant notamment des pics de pollution dommageables pour la santé ;
- la perte irréversible de richesse biologique dans la région que causera le PPAS par un maximum de construction au détriment du rôle joué par les espaces verts ;
- la mise à mal de l'intérêt paysager du site mêlant actuellement parc urbain et espaces semi-naturels ;
- le manque de description de la partie Sud de la Plaine par rapport aux autres zones ;
- la fonction écologique de poumon vert remplie par les espaces verts du site à proximité d'un trafic routier important ;
- l'effet tampon bénéfique procuré par les arbres sur la régulation de la température ;
- le risque de régression de la qualité des riverains en cas de destruction de la couronne arborée du site ;
- le rôle positif de la couronne arborée autour du site au niveau du bruit ;
- la mauvaise implantation du parc projeté par rapport aux emplacements des zones à forte valeur biologique ;
- la trop grande importance donnée aux voies carrossables ;
- la contradiction entre la limitation des entrées sur le site et l'ouverture au quartier ;
- le manque d'intégration d'une tour de bureaux de 110 m de haut à proximité de la station Delta par rapport à son environnement ;
- le rappel de la position défavorable de la commune pour une tour de 60 m de haut lors de la commission de concertation sur le dossier Chirec et la demande de limiter à 45 m la hauteur de la tour prévue sur le site de la Plaine ;
- la proposition de placer un ballon d'hélium à cet emplacement pour se rendre compte de la hauteur d'une telle tour ;
- l'absence de besoin d'un énorme bâtiment conçu essentiellement pour une lisibilité de la zone par les automobilistes, alors que la zone boisée et une bande d'arbres constituent un point de repère remarquable dans un milieu entièrement construit ;
- la bonne idée de placer un symbole fort à l'entrée d'Ixelles, tout en considérant que la hauteur n'est pas synonyme de symbole fort et qu'une tour va à l'encontre des besoins et envies de la population ;
- le manque d'intérêt de la tour étant donné que les documents du projet de PPAS mentionnent que la densité de population visée sera atteinte même en l'absence de tour ;
- le constat de l'augmentation d'une forte insécurité dans les bâtiments élevés à partir du cinquième étage ;
- les rectifications à apporter sur les informations à propos du SIAMU mentionnées ou manquantes au RIE (superficies, personnel, déplacements liés au poste...) ;
- le regret que les contraintes et besoins liés au SIAMU n'aient pas été pris en considération et le fait que le PPAS ne permette pas de fournir une vision d'avenir cohérente à cet égard ;
- les interactions négatives susceptibles de créer le nœud caserne SIAMU/entrée de ville/tour ;
- la demande de maintenir l'activité du SIAMU sur le site actuel avec doublement de sa superficie ;
- la demande de tenir compte des opportunités liées à une possible relocalisation de la caserne sur le site tout en gardant l'accès actuel ;
- la volonté du SIAMU de concevoir un bâtiment emblématique pour ce nouveau poste ;
- le regret que l'enquête publique ne figure pas sur le site internet communal ;
- le manque d'information donnée à la communauté universitaire à propos de l'enquête publique ;
- la nécessité de concertation entre citoyens et décideurs afin de porter un projet viable à long terme, tant du point de vue social qu'écologique ;

Attendu qu'en vertu de l'article 48, §3 du CoBAT, le Collège des Bourgmestres et Echevins a soumis le projet de plan à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement ainsi qu'aux administrations et instances désignées par le Gouvernement ;

Vu l'avis de l'Administration (Bruxelles Développement urbain, Directions Monuments et Sites, Urbanisme, Etudes et Planification) du 30 septembre 2016, portant principalement sur :

- le soutien à l'objectif du projet de PPAS et son optique de protéger le pôle universitaire afin d'y permettre le développement des fonctions qui y sont liées, de maîtriser les développements et densités et d'améliorer la qualité de vie par un respect des aspects naturels et par une meilleure accroche du site au quartier ;
- le souhait de limiter l'utilisation de recommandations en parallèle de dispositions réglementaires ;
- la nécessité de présenter dans les prescriptions littérales les explications nécessaires à la compréhension du caractère particulier de certaines dispositions (dérogations, application des prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS...) ;
- la nécessaire actualisation des données au vu du caractère obsolète de certaines parties du RIE au moment de sa conclusion ;
- la compatibilité des fonctions proposées par le projet de PPAS avec les affectations du PRAS ;
- la latitude laissée au développement du commerce (1.000 m² par immeuble et par projet) et la demande de limiter le commerce à la seule zone de forte mixité du projet de PPAS, voire à la zone de diversité ;
- le souhait d'introduire des prescriptions encadrant l'emplacement et les caractéristiques des commerces ;
- l'exigence de motivation du recours aux prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS ou le renoncement à ces dispositions ;
- le souhait d'assortir les prescriptions autorisant des activités productives ou des bureaux à des conditions liées au projet du PPAS (vocation universitaire et/ou de recherche en lien direct avec celle-ci) ;
- la demande de conditionner le développement de la zone de forte mixité afin d'éviter des bâtiments monofonctionnels ;
- la nécessité de tenir compte des contraintes patrimoniales à l'angle du boulevard Général Jacques et du boulevard de la Plaine ;
- la demande de prescriptions ou à défaut de prescriptions patrimoniales garantissant la valorisation et la composition paysagère de l'ensemble des logements conçu par Van Der Meeren ;
- l'aspect sommaire des dispositions relatives aux modes actifs et l'aspect schématique de la traversabilité du site pour ceux-ci ;
- la nécessité d'étudier plus en détail les accès pour lesquels une absence de coordination serait dommageable sur le plan paysager ;
- le manque d'ambition en matière de limitation de trafic automobile en regard de la densité en transport en commun à proximité et le souhait d'établissement d'un schéma des mobilités actives et des connexions aux réseaux de transports publics au regard de l'offre alentour ;
- la demande d'ajouter des schémas et des cartes en vue d'éclairer la situation actuelle en matière de mobilité et de vision urbanistique et fonctionnelle ;
- le manque de prise en compte du potentiel de réaffectation de la ceinture verte tenant compte d'un transport en commun en site propre ;
- la demande de mentionner l'arrêté n'entamant pas la procédure de classement comme site des espaces verts de la partie Sud du Campus de la Plaine du 26 mars 2015 et sa disposition prévoyant que « tout projet urbanistique concernant cette zone devra obligatoirement garantir la présence d'un espace vert (de 2 ha) accessible au public » ;
- la nécessité d'actualiser les données concernant les arbres remarquables ;
- la demande que les abords du rectorat de la VUB et l'ensemble formé par les logements réalisés par l'architecte Willy van Der Meeren fassent l'objet de recommandations visant à leur mise en valeur et à l'embellissement général du site ;
- pour les prescriptions littérales, la demande de :
 - maximaliser les intentions du projet de PPAS dans les prescriptions ;
 - préciser le terme de « superficie maximale autorisée » en « superficie de plancher maximale autorisée » ;
 - spécifier davantage la méthodologie de calcul des soldes de plancher à autoriser ;
 - revoir la rédaction de la clause de sauvegarde qui se résume à exiger une mise en conformité au prescrit du plan ;
 - détailler, en plus des prescriptions spécifiques pour certaines affectations, les règles relatives à l'implantation, au gabarit, aux perspectives et aux volumes des constructions ;
 - apporter davantage de détails, de nuances et/ou de zones pour s'adapter aux projets ;
 - lier les règles relatives aux implantations et aux gabarits ;
 - réaliser une étude approfondie et circonstanciée sur le bâtiment de grande hauteur de la porte Delta, en particulier ce qui concerne la mobilité et l'intégration environnementale (microclimat, ombrage...) et de compléter le RIE en conséquence ;
 - prévoir un traitement qualitatif de toutes les façades y compris celles invisibles depuis l'espace public ;
 - régler la circulation et l'accessibilité des zones de forte diversité depuis le boulevard ;
 - préciser la stratégie globale de stationnement ;
 - prévoir des prescriptions pertinentes et spécifiques pour les projets de plus de 10.000 m² ;
 - apporter des prescriptions détaillées pour l'esplanade centrale en vue de garantir l'identité de ce lieu de rencontre entre universités ;
 - spécifier les caractéristiques des places publiques qui constituent les points d'entrée sur le site ;
 - transformer la recommandation 0.1.7 d relative à la mobilité et à l'accessibilité en prescription et la modifier de sorte qu'elle devienne plus contraignante que l'art. 17 du Titre 2 du RRU concernant les locaux pour véhicules deux roues et voitures d'enfants des immeubles de logements multiples ;
 - autoriser sur la ceinture verte la réalisation des infrastructures nécessaires au passage d'un éventuel projet STIB ;
 - imposer dans la prescription 2.1.2.3 relative à la ceinture verte, le maintien ou la reconstitution du couvert végétal pour tous les travaux adjacents à cette aire ;
 - prescrire pour les toitures plates une toiture verdurisée avec minimum 60 cm de pleine terre, en remplacement des matériaux de lestage ;

- prévoir le CBS comme recommandation et non comme prescription, motiver le découpage des mailles, préciser les caractéristiques des mailles 1c et 1h ;
- assurer le maintien d'une dominante verte sur le site à travers la prescription 1.7 relative à la plantation d'arbres ;
- renforcer l'objectif de verdurisation générale dans la recommandation 01.8.a et renvoyer à une liste d'essences adaptées ;
- pour les prescriptions graphiques, la demande de :
 - tracer un schéma des circulations internes plus précis au regard du bâti existant ;
 - préciser les prescriptions graphiques en vue de permettre une meilleure appréhension par les futurs développeurs ;
 - mentionner au plan de localisation l'ensemble des PPAS en vigueur dans la zone ;
 - au plan de situation existante de droit, mentionner les dates des permis d'urbanisme, ne pas faire figurer comme inventaire légal les douze arbres inscrits à l'inventaire scientifique, indiquer les servitudes existantes ;
 - préciser l'implantation des bâtiments futurs dans les différentes zones et leurs options de desserte ;
 - vérifier la cohérence entre prescriptions graphiques et prescriptions littérales ;

Vu l'avis défavorable de Bruxelles Environnement du 30 septembre 2016, portant principalement sur :

- le constat du fondement du projet de PPAS uniquement sur le domaine social et économique et d'une conception basée avant tout comme une réponse aux besoins des universités en terme de programmation au détriment des qualités environnementales ;
- la crainte que les incidences négatives sur l'environnement du projet de plan tel que proposé actuellement soient plus élevées que si le site se développe selon le PRAS et les réglementations actuelles et dans un principe de bon aménagement des lieux ;
- la dépendance du projet de PPAS, pour ce qui concerne la majeure partie de l'éventuel caractère durable du plan, à des recommandations à valeur indicative et non pas l'indication dans des prescriptions à valeur réglementaire et contraignante ;
- la minimisation des incidences négatives, comme par exemple celles relatives à la qualité de l'air ou au microclimat ;
- suite au constat du déficit de demande de bureaux dans cette partie du territoire bruxellois et l'abandon du projet d'installation de l'Europe sur Delta sud, la demande de réattribuer la zone prévue pour accueillir les 70.000 m² de bureaux et/ou activités productives à la zone de parc (zone verte) et qu'à défaut, toute nouvelle proposition d'affectation hors bureau soit analysée au regard des incidences environnementales ;
- le manque d'analyse d'impact en terme de mobilité de la voirie projetée sur la partie Est du site ;
- l'erreur d'adapter un CBS à la valeur 1 pour une zone de sport dont le revêtement de sol est synthétique ;
- les faibles valeurs de CBS, prévues de 0 à 0,45, et de 0,3 sur la maille 2 la plus présente sur le projet de PPAS ;
- la crainte de voir les auteurs de futurs projets sur le site de se limiter à atteindre les seuils indiqués sans envisager des solutions pour atteindre un CBS maximum ;
- la crainte d'une urbanisation maximale au vu d'une implantation libre au projet de plan, couplée à un CBS peu élevé, sans prise en compte du cadre de verdure dans lequel les projets s'implanteront ;
- le manque d'ambition des prescriptions littérales en terme de développement durable, de gestion de l'eau, de qualité de vie (nuisances sonores, études de vent,...) ;
- le manque d'indication relative au traitement des zones de cours et jardins privatives des immeubles, ainsi que des implantations maximales en sous-sol ;
- l'absence de mise en place de mesures plus contraignantes en matière de mobilité que celles actuellement d'application ;
- le fait que la prescription 2.1.2.3 concernant les percées de la ceinture verte limitées à une largeur de 6,50 m ne permettra pas, dans un futur plus au moins lointain, d'implanter le terminus du 71 sur le site ;
- la proposition d'attendre l'aboutissement de l'« Etude de mobilité liée aux développements urbanistiques de la zone Delta » initiée par la Région avant d'envisager la validation du PPAS qui risque d'aller à l'encontre des recommandations de celle-ci ;
- le manque de prescriptions précises pour le développement des modes actifs (dimensionnement des cheminements piéton et cycliste, développement du stationnement vélo en fonction des affectations, mise en oeuvre du stationnement vélo,...) et le caractère vague des recommandations en matière de mobilité ;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement du 9 novembre 2016, portant principalement sur :

- la satisfaction du maintien d'un parc de 2 hectares ;
- la recommandation de :
 - préserver des espaces verts de qualité ainsi que la diversité biologique présente sur le site ;
 - assurer correctement la connectivité entre les espaces verts ;
 - préserver la bande verte de 15 mètres entourant le site ;

Vu l'avis du Conseil économique et social du 24 novembre 2016, portant principalement sur :

- l'aspect positif de la concertation qu'il y a eu avec les différents acteurs présents sur le site, les universités en particulier ;
- le soutien aux objectifs du PPAS consistant à protéger le pôle universitaire, maîtriser les développements et densités, améliorer la qualité au sein du site et l'intégrer dans le tissu urbain environnant ;
- l'aspect positif que constitue la possibilité, au moyen du PPAS, d'intégrer davantage de mixité sur le site, dont des activités productives/bureaux en lien avec la recherche universitaire ;
- la nécessité de préserver effectivement des espaces verts et d'en améliorer la qualité biologique ;
- l'aspect positif du plan de favoriser la mobilité douce ;
- la demande de prêter une attention particulière à la mobilité dans le développement du projet de PPAS vu la densification du site et de ses alentours ;
- la nécessité de réfléchir aux liens entre ce projet de PPAS et les projets en cours ou à venir, dans un contexte de développement

urbanistique peu stable ;

- la demande d'étudier l'élargissement de la zone de forte mixité situées en bordure de la limite de l'ULB et de la VUB, vu ses contraintes dimensionnelles et celles de sa topographie, afin de permettre le développement d'un panel de projets répondant au défi de la démographie étudiante et la réalisation complète du pôle sciences et techniques sur le campus ;
- la demande d'étudier des alternatives concernant la hauteur de l'immeuble tour prévu à la porte Delta, tenant compte de l'impact d'une densification à cet endroit, des aspects potentiellement négatifs d'un bâtiment de grande hauteur (ensoleillement, vent,...), ainsi que la compatibilité d'un immeuble de grande hauteur à cet endroit de portée symbolique et emblématique, permettant de minimiser l'emprise au sol et sauvegarder des espaces verts ;

Vu l'avis de la Commission régionale de la Mobilité du 21 novembre 2016, portant principalement sur :

- la faiblesse globale de mobilité du RIE, vu l'ampleur du programme du projet de PPAS ;
- le manque d'indication des accès carrossables en dehors des deux boucles du réseau viaire ;
- l'absence de localisation des accès vers les différents parkings ;
- le manque d'analyse et de recommandations concernant les liaisons piétonnes, cyclistes et PMR dans le site vers l'extérieur de son périmètre ;
- la dégradation, par le maintien des nombreux accès au site, de la qualité des cheminements piéton et cycliste le long des boulevards ;
- la demande d'un aménagement qualitatif qui réponde aux besoins de tous les modes de déplacement du boulevard du Triomphe entre la rue Jules Cockx et le pont Fraiteur, ce qui nécessite son élargissement, en prévoyant un profil à deux fois deux bandes de circulation et des bandes de virage à gauche pour rejoindre le CHIREC, l'élargissement du boulevard au détriment du talus du Campus, l'affectation d'une largeur minimale de 5 m, à l'extérieur de la ceinture verte, pour les piétons et les cyclistes ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 9 novembre 2016, portant principalement sur :

- la conception du projet de PPAS davantage sur une base programmatique que sur les atouts ou points faibles du paysage et des formes urbaines existantes comme potentiel de développement ;
- le traitement de nombreux points comme recommandations sans valeur contraignante ;
- l'absence de prise en compte, pour les grands principes du projet de plan, du réalisme de la situation existante, comme l'implantation de plusieurs zones structurantes pour lesquelles la situation ou la relation avec leur environnement est peu compréhensible (face au parcellaire existant côté Triomphe, à travers de bâtiments existants au centre, quid au niveau du bâtiment Braem ?) ;
- l'absence de réelle trame paysagère assurant un maillage vert connecté au maillage intérieur ou à celui de l'extérieur du périmètre ;
- la difficulté de compréhension de l'articulation des divers éléments entre eux ou avec ceux déjà en place (nouveaux axes, cheminements, espaces verts, gabarits,...) ;
- le manque d'assurance de l'inscription des objectifs de densification dans le respect du tissu urbain environnant tenant compte des spécificités et caractéristiques typologiques du site, de ses immeubles et de ses arbres remarquables ;
- la nécessité de dicter la composition des aménagements par l'aménagement paysager et non pas en compensation des surfaces bâties, malgré un contrôle des surfaces bâties et de création d'espaces verts par la mise en place d'un CBS ;
- l'éventuelle contradiction de placer un parking sous l'esplanade centrale alors que la suppression du trafic de transit est recherchée ;
- la question de la pertinence de l'enfermement de l'espace vert au sud du site à l'intérieur d'un circuit viaire ;
- la demande de préciser le traitement des abords et de la zone de protection du bâtiment classé (Braem) en cohérence avec les aménagements du site ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement et de la Rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 décembre 2016, portant principalement sur :

- la demande de préciser les proportions de chaque affectation avec une préférence marquée pour une proportion significative d'équipements ;
- la demande de spécifier le type de logements prévus sur le site et de prévoir une relative mixité entre logements libres, conventionnés, sociaux et pour étudiants ;
- l'incohérence de la possibilité de bureaux par rapport à la situation de sur-offre de bureaux en Région bruxelloise et la difficulté de mettre en œuvre les 70.000 m² de bureaux autorisés, plafonnés à 3.500 m² par immeuble, ce qui conduit à construire 20 immeubles pour atteindre le quota maximum de bureaux autorisés ;
- la nécessité de préciser l'affectation de l'immeuble projeté de 110 mètres de haut ;
- l'augmentation de la pression automobile et autre (vélo, transports en communs,...) qu'entraînera la densification du site et la demande de veiller à un développement fort des fonctions de mobilité aux alentours du PPAS ;
- la pertinence des objectifs du projet de PPAS qui risquent cependant d'être fragilisés, voire contredits par la volonté de densification ;
- la mise à mal de la lisibilité et de la cohérence spatiale du site par une densité très importante ;

Considérant que le périmètre du projet de PPAS est délimité par les boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine, qu'il couvre une superficie d'environ 46 ha ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS, arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001), dans lequel le périmètre du projet de PPAS est inscrit en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public, en espace structurant (boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement dans sa partie Nord située sur le boulevard Général Jacques ;

Vu le Plan Régional de Développement (PRD, arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002), où, principalement, le périmètre du projet de PPAS est repris en tant que « centre universitaire », où il est compris dans la zone levier numéro 13 « Delta » ;

Considérant que le périmètre du projet de PPAS ne comporte actuellement aucun PPAS ou permis de lotir ;

Vu le projet de PPAS « Campus universitaires », comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, des prescriptions littérales et un rapport ;

Considérant que les prescriptions littérales se composent de prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones du plan, de prescriptions particulières qui s'appliquent à chaque zone du plan, qu'elles sont accompagnées de recommandations générales qui définissent les principes d'aménagements à respecter afin de garantir la bonne mise en oeuvre du PPAS dans les domaines liés à l'architecture, au patrimoine, aux matériaux, à la mobilité, à la biodiversité, à l'énergie, à la gestion des eaux, aux déchets, à l'aspect social, à la qualité de vie ;

Considérant que les prescriptions littérales autorisent les équipements dans toutes les zones du plan tout en identifiant des zones qui leur sont exclusivement réservées afin de protéger leur développement sans pour autant limiter leur croissance à ces seules zones ;

Considérant que le programme du projet de PPAS prévoit une surface plancher maximale de 660.000 m² répartie sur l'ensemble du site de la Plaine ;

Considérant que le projet de PPAS confirme le pôle universitaire, qu'il crée des zones exclusivement réservées au développement d'équipements de manière à garantir le maintien et le développement des universités, qu'il soutient leur développement en mettant en place de nouvelles surfaces constructibles ;

Considérant que l'ouverture de la zone à d'autres affectations contribuent à renforcer la mixité de la zone mais que néanmoins il s'agit d'évaluer la nécessité de permettre du bureau au vu des conclusions de l'observatoire du bureau qui montre une vacance importante des m² administratifs dans cette zone de la Région ;

Considérant qu'il s'agit d'évaluer la nécessité pour le bon développement du campus universitaire de permettre l'implantation de surfaces d'activités productives de biens immatériels et d'activités de haute technologie en lien avec celui-ci ;

Considérant qu'il existe déjà un incubateur voisin du campus ainsi qu'un projet important de mise en place d'activités de haute technologies à proximité du campus, qu'il faut éviter la mise en concurrence et la compétition de ces activités pour permettre un bon développement de la zone ;

Qu'il est de nature à apporter une augmentation du nombre d'emplois avec le développement des équipements et des activités économiques (bureaux, commerces, horeca, hôtel...) ;

Qu'il prévoit la création de nouveaux logements et la création d'équipements collectifs répondant à une demande de la VUB, l'ULB et l'École Européenne ;

Qu'il vise à créer des liens avec le tissu urbain environnant, à structurer et relier les différents pôles du site afin d'éviter l'effet de mitage du territoire ;

Qu'il propose d'aménager des espaces ouverts et la construction d'éléments emblématiques identitaires au niveau de quatre « portes d'entrée » (gare d'Etterbeek, Fraiteur, Delta et Chasse) ;

Considérant qu'au niveau de la qualité de vie, le projet de PPAS est de nature à améliorer la sécurité par la présence de logements résidentiels, d'activités économiques (bureaux, commerces, horeca...), par la sécurisation des déplacements non motorisés, par l'amélioration du contrôle social sur les nouveaux espaces publics en particulier au niveau de la partie Sud ;

Qu'il offre aux nouveaux résidents la possibilité de disposer d'un grand espace vert à proximité de leur logement ;

Considérant que la majeure partie des incidences positives environnementales relevées par le bureau d'études ont trait au cahier de recommandations, que celui-ci n'a pas de valeur contraignante au regard des prescriptions pour les futures demandes de permis, qu'il y a lieu d'intégrer au maximum les recommandations sous forme de prescriptions ;

Considérant dès lors que les incidences positives sur l'environnement ont été surévaluées ;

Considérant que la tour proposée présente 30 m de plus que celle qui a été analysée dans le cadre du RIE ;

Considérant le manque de prescriptions pouvant aider les auteurs de projets quant aux aménagements des abords des constructions, la faible valeur CBS proposée sur la majeure partie du site ;

Que ceci ne permet pas de garantir le rôle du site au niveau du maillage vert ;

Considérant que la voirie à l'Est du site n'a pas été étudiée dans le cadre du RIE (incidences sur la mobilité, le paysage,...)

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous conditions :

Généralités

- revoir le projet de PPAS de manière à intégrer au maximum le contenu des recommandations dans les prescriptions littérales et le schéma des affectations ;
- actualiser et, notamment en matière de patrimoine, tel que mentionné dans l'avis de l'Administration du 30 septembre 2016, corriger les données dans l'ensemble des documents, y compris le Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Affectations et composition urbaine

- préciser le caractère dérogatoire du projet de plan et particulièrement le recours aux dispositions de la Zone de Forte Mixité ;
- réévaluer l'implantation et la taille des commerces ;
- réévaluer la programmation et l'affectation de bureaux et d'activités productives dans les zones de forte diversité et lier celle-ci aux activités universitaires ;
- évaluer le recours à d'autres critères que la hauteur sous corniche pour définir les gabarits constructibles de manière à prendre en compte la topographie des lieux, la qualité des vues et paysages ;
- réétudier l'implantation de la zone de forte diversité prévue dans la partie médiane du site en fonction de ses caractéristiques existantes ;

Environnement et cadre de vie

- analyser les impacts environnementaux dans le sens du point 7 de l'annexe C du CoBAT de la tour prévue à proximité de la station Delta ;
- réintégrer une réflexion garantissant la continuité du maillage vert dans les prescriptions graphiques et littérales ;
- prévoir des prescriptions littérales relatives :
 - à l'implantation des bâtiments et installations de manière à assurer le maintien, voire le renforcement des corridors écologiques ;
 - à l'aménagement des abords de manière à assurer leur participation à la consolidation du maillage vert régional ;
 - aux zones de voiries à créer de manière à ce qu'elles intègrent au mieux les critères environnementaux ;
- différencier chaque type d'espaces naturels : espaces verts, parc, abords du bâti et leurs caractéristiques ;

Patrimoine

- garantir la valorisation du patrimoine bâti et naturel présent sur le site en ce compris les logements Van Der Meeren, l'auditorium Q, le Rectorat de la VUB et ses abords ainsi que les arbres remarquables ;
- parachever une approche globale et paysagère de l'ensemble du périmètre du projet de PPAS se fondant sur

l'analyse fine de ses qualités paysagères en vue de hiérarchiser les interventions, valoriser ses points forts et préserver les perspectives majeures ;

Mobilité

- définir sous forme réglementaire la traversée ICR ;
- préciser les accès des véhicules motorisés et des livraisons et consolider la limitation de la circulation dans le périmètre du plan ;
- redéfinir les objectifs, caractéristiques et localisation des places et de l'esplanade centrale ;
- réexaminer les conditions de mobilité et de stationnement dans le périmètre du projet de PPAS, à ses abords en fonction des études réalisées, des projets régionaux, des permis en cours et du réseau existant dans le site et à proximité ;
- lier les accès tous modes, ainsi que leur nombre, à la réévaluation globale de la mobilité et du stationnement sur le site du projet de PPAS et localiser précisément ces accès sur le schéma des affectations ;
- prolonger la trame des modes actifs du schéma et y inclure les PMR ;
- étudier les potentialités des boulevards dans l'optique d'un aménagement futur au profit des modes actifs, PMR et transports en commun ;

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

Pour la Commune d'Auderghem :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), notamment les articles 41 à 50 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 approuvant le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2016 portant clôture des enquêtes publiques du projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « campus universitaires » ;

Vu que la partie du territoire de la commune d'Ixelles couverte par ce projet de PPAS est délimité par les boulevards Général Jacques, du Triomphe et de la Plaine ;

Vu que l'enquête publique relative au projet de PPAS susmentionné s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 14 octobre 2016 ;

Vu que cinq lettres de réclamations nous sont parvenues pendant l'enquête publique ;

Vu que ces réclamations concernent principalement :

- La hauteur excessive de 110 m de la tour prévue à l'entrée du site « Delta »,
- La position centrale des projets « Universalis Park » dans l'élaboration du PPAS et donc de sa rentabilité financière plutôt que de l'amélioration du « bien vivre ensemble »,
- L'absence de prise en compte de la démolition éventuelle du viaduc Herrmann-Debroux,
- Le manque de liens vers les transports publics insuffisamment développés autour du site,
- Le manque d'intérêt de la tour au vu de la déclaration concernant la densité qui serait atteinte avec ou sans ladite tour,
- La discordance de la position de la commune d'Ixelles vis-à-vis de la tour sur le site auderghemois « Delta-Ouest », bien moins haute que celle proposée dans le projet de plan, et sur la problématique de mobilité que l'aménagement du site engendrera sur les voiries voisines déjà saturées actuellement,
- Le manque d'alternatives concernant les cheminements automobiles du site,
- Les problèmes de mobilité qui seront aggravés par la mise en œuvre du PPAS,
- Le non-respect du bon aménagement des lieux du projet de plan qui ressemble davantage aux erreurs

du passé,

- Le non respect des prescriptions du PRAS et de sa zone d'équipement,
- Le manque d'intégration du PPAS à la situation existante du site et au tissu urbain existant,
- L'absence de considération de la valeur patrimoniale, historique et en matière de biodiversité du site de la Plaine,
- L'impossibilité d'atteindre la mixité sociale évoquée dans le cadre du PPAS,
- La destruction irréversible du patrimoine naturel existant sur le site, les lacunes en matière de fonction écologique du site et la localisation non judicieuse du futur espace vert public,
- Les erreurs manifestes concernant le poste « Delta » du SIAMU, à savoir : la superficie plancher du poste, la superficie de sa parcelle, le nombre de personnes présentes simultanément dans la caserne et au total, la mention d'absence de projet d'agrandissement de la caserne,
- Le manque de précisions, dans le volet mobilité du RIE, concernant les déplacements liés au poste « Delta » du SIAMU,
- La mention de recherche d'une implantation plus « optimale » du service du SIAMU, alors que le SIAMU qualifie son implantation existante comme optimale,
- Le manque d'alternative pour le SIAMU dans le RIE,
- La demande de maintenir le poste du SIAMU existant et de prévoir un doublement de sa superficie,
- La discordance concernant l'implantation de la porte Delta du PPAS,
- L'absence de prise en considération de l'ombre portée de la tour projetée de 110 m,
- Le caractère obsolète de la carte de la situation existante de fait,

Attendu que la séance de la commission de concertation a eu lieu le 9 novembre 2016 à l'administration communale d'Ixelles ; que celle-ci a décidé de reporter son avis ;

Attendu que le représentant de la commune d'Auderghem devra se prononcer sur le projet de plan ;

Vu l'avis défavorable du Collège échevinal d'Auderghem du mardi 8 novembre 2016 ;

Vu l'avis défavorable de Bruxelles environnement du 30 septembre 2016;

Vu l'avis de la Commission Régionale de la Mobilité du 21 novembre 2016;

Attendu que la commission de concertation se réunit à nouveau le 7 décembre 2016 pour se prononcer sur le projet de PPAS, à l'administration communale d'Ixelles ;

Attendu que la demande est entièrement située sur le territoire de la Commune d'Ixelles ;

Attendu que, le dossier étant soumis à rapport d'incidences, la commune d'Auderghem est interrogée sur base des incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet de plan se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services public, bordé par des espaces structurants du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet de plan prévoit, en bordure de site, des zones de diversité et de forte diversité ;

Considérant que les affectations prévues dans le projet de PPAS incluent des équipements, des logements, des activités administratives et/ou productives, des établissements hôteliers et des commerces ;

Considérant que la superficie planchers maximale prévue dans les limites du projet de plan atteint 660.000 m² ;

Considérant que la superficie planchers actuellement autorisée par permis d'urbanisme est limitée à

296.918 m² ;

Considérant dès lors que le projet de plan permettrait une augmentation importante des superficies planchers existantes actuellement (facteur multiplicateur de 2,22) ;

Considérant que les superficies de logements actuellement autorisés sont de quelques 39.000 m² et que le projet de plan permettrait de porter ces superficies planchers à 200.000 m² maximum ;

Considérant que les équipements existants sur le site occupent actuellement 257.580 m² et que le projet de plan permet un maximum de 600.000 m² ;

Considérant que les superficies administratives et/ou productives pourraient occuper maximum 70.000 m² ;

Considérant que les superficies destinées aux établissements hôteliers et aux commerces seraient de respectivement 25.000 m² et 10.000 m² ;

Considérant que la densification prévue par le PPAS limite les zones vertes à un espace vert à l'arrière de la porte Delta, un plus petit espace vert dans la prolongation de cet accès, à la zone d'activité en plein air, une zone verte en zone structurante, entre la zone d'activité en plein air et le boulevard de la Plaine et à une zone de diversité en zone verte ;

Considérant que la zone d'activité en plein air est constituée d'un terrain de sport synthétique ; qu'il ne peut dès lors raisonnablement pas être comptabilisé en espace vert effectif ;

Considérant en outre que le territoire de la commune d'Ixelles dispose de peu d'espaces verts ;

Considérant par conséquent que ces espaces verts sont insuffisants par rapport à la taille du site, actuellement particulièrement végétal, et par rapport au programme qu'il est prévu d'y développer ;

Considérant que la zone de diversité en zone verte prévoit la réalisation d'équipements et de logements, mais exclut les commerces ;

Considérant que la ceinture verte est limitée à une largeur de 15 m ; qu'elle traverse plusieurs bâtiments existants, dont le bâtiment abritant le SIAMU ;

Considérant que cette instance a transmis sa volonté de conserver son emplacement actuel, qu'elle a qualifié d'optimal, et de s'étendre sur le « *site Delta* » ;

Considérant que les gabarits prévus dans le projet de plan atteignent majoritairement 45 m ;

Considérant que ce gabarit imposant dépasse celui de la majorité des immeubles environnants ;

Considérant néanmoins qu'au vu du recul prévu pour ces bâtiments, par rapport aux boulevards, à savoir 15 m le long de la partie Ouest du site et 36 m le long de la partie Est du site, cette hauteur ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que la tour prévue à la porte Delta, d'une hauteur de 110 m, présenterait un impact visuel inexistant à Bruxelles et excessif depuis l'espace public, dépassant de plus de 30 m la hauteur de la tour sollicitée sur le site Delta-Ouest ;

Considérant qu'elle surplomberait bon nombre de quartiers avoisinants au vu de son implantation à un point haut, comparativement à la dalle pontant le chemin de fer, sur le site du PPAS Delta partim ;

Considérant qu'il conviendrait d'analyser de manière précise l'impact du vent sur une tour de cette hauteur et sur ses abords ;

Considérant que l'impact d'une telle tour en matière de climat sur les quartiers voisins devrait également être analysé de façon plus approfondie ;

Considérant en outre qu'elle serait visible depuis le rond-point du cimetière d'Ixelles et même bien au-delà ;

Considérant également que le projet de plan ne permet pas de conserver suffisamment la valeur historique, patrimoniale et naturelle indéniable du site de la plaine ;

Considérant que la possibilité de prévoir une telle tour ne s'intègre nullement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant également qu'outre son impact visuel excessif, elle engendrerait des pertes de luminosité et d'ensoleillement excessives pour le voisinage ;

Considérant qu'aucun avis du BBP sur le projet de plan n'a été mis à disposition de l'administration communale d'Auderghem ;

Considérant en outre qu'un plan d'aménagement directeur est en cours d'élaboration pour le territoire s'étendant de Delta à l'entrée d'Auderghem (ADEPS – drève de Willericken) ;

Considérant dès lors qu'il serait judicieux d'intégrer le site de la Plaine et donc du présent projet de PPAS à la réflexion plus globale du PAD ;

Considérant que seuls les accès existants de la porte Delta et de la porte Fraiteur donnent accès au circuit viaire projeté sur le site, selon le plan ;

Considérant que ce réseau viaire assure l'accès aux *zones de forte diversité* et *zones de diversité* entourant la porte Delta et longeant les boulevards du Triomphe et de la Plaine ;

Considérant que le projet de plan ne représente pas de connexion du circuit viaire prévu face à la rue de la Stratégie vers le boulevard du Triomphe (entre les accès existants n° 5 et 6 au site), contrairement aux 3 accès représentés côté Sud du Campus ;

Considérant que cette représentation peut laisser croire que le site sera dégagé de toute circulation des voitures ;

Considérant toutefois que le PPAS autorise autant d'accès que nécessaire pour desservir les parkings hors voirie de chaque bâtiment, sans que le RIE ne comporte une carte localisant précisément les accès et circulations motorisées entre les différents parkings ;

Considérant que l'augmentation de saignées dans la ceinture verte du site de la Plaine pour y aménager des accès carrossables vers des parkings augmenterait excessivement les risques d'accidents dans un environnement déjà classé comme zone à risque (cf. étude sur les zones à concentration d'accidents) ;

Considérant que les boulevards ceinturant le site sont actuellement déjà saturés ;

Considérant que l'augmentation des superficies planchers sur le site engendra inévitablement une augmentation significative des mouvements dans cette zone où la circulation motorisée est déjà très encombrée et où les conditions de circulation des piétons et cyclistes sont par ailleurs mauvaises sur les grands axes (cf. RIE) ;

Considérant que les modes actifs représentent un potentiel de développement important, vu notamment la population étudiante du site ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'analyser plus en profondeur les incidences du projet de plan en matière de mobilité, en incluant les déplacements découlant de la caserne du SIAMU, et les possibilités de réaménagements des voiries à prévoir au vu de l'importante augmentation prévue des superficies planchers du site ;

Considérant en outre que l'aménagement piétons et cyclistes existant le long du boulevard du Triomphe, côté du PPAS, ne permet pas d'absorber les flux piétons et cyclistes à prévoir au vu des projets qui seront développés sur le site du Campus ;

Considérant que le projet de plan nécessite un réaménagement profond des boulevards du Triomphe et de la Plaine, boulevards devant assurer l'accès au site ;

Considérant que ce réaménagement devrait inclure leur élargissement, tout en permettant la circulation des bus, cyclistes et piétons en toute sécurité ;

Considérant qu'il y aurait lieu, à tout le moins, de prévoir un réaménagement de ces voiries à deux fois deux bandes de circulation, avec des bandes de virage à gauche pour rejoindre le CHIREC voisin, tout en maintenant les bandes bus (TEC et STIB), en plus des réaménagements piétons et cyclistes adaptés aux flux du côté du Campus ;

Considérant de plus que le RIE n'inclut pas tous les projets environnants et donc leur impact sur la mobilité du quartier, dont Delta-Ouest et le bâtiment construit entre le bâtiment Irena et la résidence Triumph Gardens, le long du boulevard du Triomphe, par la S.P.R.L. Eckelmanns Lovania Projects et abritant minimum 300 chambres étudiants ;

Considérant également que l'analyse globale du RIE est faible vu l'ampleur du programme ;

Considérant l'absence d'analyse de la demande en déplacements par mode et d'un plan des parkings existants et prévus sur le site ;

Considérant que les informations concernant l'offre en TEC et de Lijn sont incomplètes ;

Considérant que l'analyse concernant les liaisons piétonnes, cyclistes et PMR dans le site et entre le site et les différents pôles extérieurs n'est pas suffisante ;

Considérant qu'au vu des gabarits projetés, des nuisances qu'il engendrerait en matière de mobilité, des

lacunes rencontrées dans le RIE et sur les cartes du projet de PPAS à ce sujet et des pertes excessives d'espaces verts qu'il impliquerait, le projet de plan est contraire au principe de bon aménagement des lieux et ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement ;

AVIS DEFAVORABLE de la Commune d'Auderghem.

Pour la Commune d'Ixelles :

Considérant que le périmètre du projet de PPAS est délimité par les boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine, qu'il couvre une superficie d'environ 46 ha ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS, arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001), dans lequel le périmètre du projet de PPAS est inscrit en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public, en espace structurant (boulevards du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement dans sa partie Nord située sur le boulevard Général Jacques ;

Vu le Plan Régional de Développement (PRD, arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002), où, principalement, le périmètre du projet de PPAS est repris en tant que « centre universitaire », où il est compris dans la zone levier numéro 13 « Delta » ;

Considérant que le périmètre du projet de PPAS ne comporte actuellement aucun PPAS ou permis de lotir ;

Vu le projet de PPAS « Campus universitaires », comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un schéma des affectations, des prescriptions littérales, des recommandations et un rapport ;

Considérant que les prescriptions littérales se composent de prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones du plan, de prescriptions particulières qui s'appliquent à chaque zone du plan, qu'elles sont accompagnées de recommandations générales qui définissent les principes d'aménagements à respecter afin de garantir la bonne mise en œuvre du PPAS dans les domaines liés à l'architecture, au patrimoine, aux matériaux, à la mobilité, à la biodiversité, à l'énergie, à la gestion des eaux, aux déchets, à l'aspect social, à la qualité de vie ;

Considérant que les prescriptions littérales autorisent les équipements dans toutes les zones du plan tout en identifiant des zones qui leur sont exclusivement réservées afin de protéger leur développement sans pour autant limiter leur croissance à ces seules zones ;

Considérant que le programme du projet de PPAS prévoit une surface plancher maximale de 660.000 m² répartie sur l'ensemble du site de la Plaine ;

Considérant que le projet de PPAS confirme le pôle universitaire, qu'il crée des zones exclusivement réservées au développement d'équipements de manière à garantir le maintien et le développement des universités, qu'il soutient leur développement en mettant en place de nouvelles surfaces constructibles ;

Qu'il vise à transformer la zone monofonctionnelle qu'est la Plaine en morceau de ville plurielle en introduisant une certaine mixité des fonctions, tout en privilégiant la fonction d'équipement ;

Qu'il répond aux besoins de développement à la fois des universités et des autres acteurs présents ou futurs sur le site ;

Qu'il favorise les relations entre les deux universités en implantant des activités communes à la limite de leurs propriétés respectives ;

Que la mixité des fonctions permet de diminuer les effets négatifs des mouvements pendulaires importants liés aux universités et leur impact sur le quartier ;

Qu'il est de nature à apporter une augmentation du nombre d'emplois avec le développement des équipements et des activités économiques (bureaux, commerces, horeca, hôtel...);

Qu'il prévoit la création de nouveaux logements et la création d'équipements collectifs répondant à une demande de la VUB, l'ULB et l'École Européenne;

Qu'il propose des mesures d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants et usagers;

Considérant qu'au point de vue urbanistique, le projet de PPAS pose une ossature de base constitutive de la structure d'ensemble du site (circuit viaire, ceinture verte, trame piétonne et cycliste, zone d'espace vert);

Qu'il définit des règles de développement (CBS, surface maximale par affectation, gabarits), qu'il protège des espaces verts (espace vert, ceinture verte), tout en gardant une certaine liberté dans les développements du site nécessaire à la programmation évolutive des campus universitaires;

Qu'il maîtrise la densification et l'imperméabilisation du sol par la limitation des surfaces totales constructibles et par la définition de la hauteur des constructions;

Qu'il vise à créer des liens avec le tissu urbain environnant, à structurer et relier les différents pôles du site afin d'éviter l'effet de mitage du territoire;

Qu'il prévoit des gabarits spécifiques tenant compte des caractéristiques de différentes zones : une zone le long du boulevard du Triomphe qui respecte les gabarits du tissu existant situé en face du site, un immeuble plus élevé à la porte « Delta » qui agit comme une entrée dans le site et dans la ville et qu'il se limite aux gabarits existants les plus hauts pour le reste du site;

Qu'il prévoit différentes dispositions encourageant des constructions rationnelles en vue de diminuer leur empreinte énergétique;

Considérant qu'au niveau paysager, le projet de PPAS vise à maintenir le site comme une « poche » verte au sein de la Région;

Qu'il structure le site par la création d'une ossature de cheminements et par la structuration d'une ceinture verte, que ces cheminements servent de trame pour l'implantation des futures constructions et qu'ils devront être traités de manière à prendre en compte les continuités écologiques et les éléments paysagers;

Qu'il libère les surfaces consacrées aux aires de stationnement en plein air pour reconstruire un paysage structurant;

Qu'il propose d'aménager des espaces ouverts et la construction d'éléments emblématiques identitaires au niveau de quatre « portes d'entrée » (gare d'Etterbeek, Fraiteur, Delta et Chasse);

Considérant qu'au niveau de la mobilité, le projet de PPAS vise à promouvoir une mobilité active et à l'améliorer par la création d'axes de liaison privilégiés;

Considérant qu'au niveau de la diversité biologique, en tenant compte que les futurs développements immobiliers sur le site et les besoins des universités auront indéniablement un effet sur la quantité d'espace vert disponible, le projet de PPAS permet de garantir le maintien et le développement d'une certaine diversité biologique par la mise en place d'un Coefficient de biotope par surface (CBS) pour les nouvelles zones constructibles, par la définition de zones vertes de grande taille destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel, ainsi que par la protection de la ceinture verte tout autour du site;

Considérant qu'au niveau des sols et de la gestion des eaux, le projet de PPAS encourage les mesures compensatoires de gestion et de récupération des eaux de pluie;

Considérant qu'au niveau des nuisances sonores, le projet de PPAS prévoit le maintien de la ceinture verte et des talus environnants afin de créer un écran antibruit naturel;

Considérant qu'au niveau de la qualité de vie, le projet de PPAS est de nature à améliorer la sécurité par la présence de logements résidentiels, d'activités économiques (bureaux, commerces, horeca...), par la

sécurisation des déplacements non motorisés, par l'amélioration du contrôle social sur les nouveaux espaces publics en particulier au niveau de la partie Sud ;

Qu'il offre aux nouveaux résidents la possibilité de disposer d'un grand espace vert à proximité de leur logement ;

AVIS FAVORABLE de la Commune d'Ixelles.

Par la Commission :

La Secrétaire adjointe,
(s.) Patricia CARDINAL

La Présidente,
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 22 décembre 2016

La Secrétaire adjointe,

La Présidente,

Patricia CARDINAL

Nathalie GILSON