

**PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD)**  
**« ANCIENNE CASERNE D'IXELLES »**

---

**AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT**

**19 novembre 2019**

---

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)  
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur **l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Anciennes Casernes d'Ixelles » et son rapport sur les incidences environnementales (RIE)**, reçue en date du 23 septembre 2019 ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 21 mars, 9 mai, 18 juin, 17 et 24 octobre et 14 novembre 2019.

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort;

La Commission émet en date du 19 novembre 2019, l'avis suivant :

### 1. RAPPEL DU CONTEXTE

---

Contexte urbain tel que défini dans le PRDD et dans lequel s'inscrit le PAD Casernes dit « Caserne Usquare »

Le PRDD s'emploie à mobiliser le territoire :

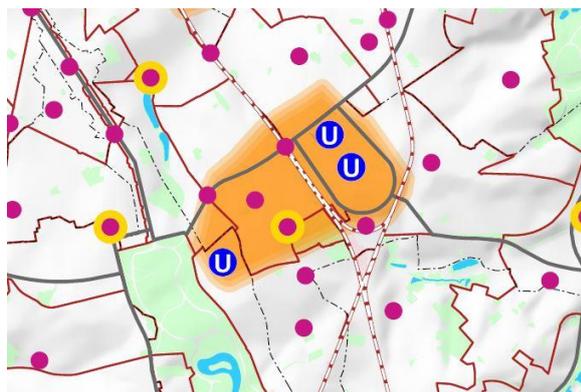
1. Pour **construire l'armature du développement territorial** et développer de nouveaux quartiers. Ceci, selon une armature polycentrique et aux différentes échelles en mobilisant les ressources foncières, en maîtrisant et répartissant la croissance démographique au sein du territoire, tout en privilégiant le logement public.
2. Pour **développer un cadre de vie agréable**, durable et attractif, tout en préservant l'équilibre entre les quartiers et au travers de nouveaux équipements, d'espaces publics et espaces verts de qualité, tout en promouvant le patrimoine, en renforçant, préservant et améliorant le paysage naturel.
3. Pour le **développement de l'économie urbaine**, en renforçant les axes économiques, (pôles de compétitivité à rayonnement international), tout en soutenant l'économie de proximité.
4. Pour **favoriser le déplacement multimodal** en renforçant les portes d'entrée dans la région (échelle internationale et nationale), en renforçant la structure de mobilité par la définition d'une structure « macro » des réseaux, - les corridors de mobilité (échelle métropolitaine – régionale, - et en mettant l'accent sur les déplacements locaux reconnaissant aux nœuds multimodaux (ferroviaire, transports en commun, routier, les modes actifs, ...) leur rôle prépondérant, y compris pour la logistique intra-régionale.
5. La concertation avec les différents acteurs aux différentes échelles, des instruments régionaux qui permettent une planification dynamique et cohérente pour un développement régional qui associe le citoyen font partie du processus de réussite du PRDD.

Le PAD est présenté comme un « nouveau morceau de ville » où peut s'exercer de façon privilégiée et décisive l'action publique régionale, dans le cadrage de la ville multipolaire décrite dans le PRDD.

Son insertion dans le tissu urbain peut porter sur le voisinage immédiat ou sur un environnement plus large, comme c'est le cas dans ce PAD « Caserne Usquare », où le lien avec les autres sites universitaires apparaît primordial (cheminements, fonctions d'accompagnement...).

Le voisinage immédiat doit se définir au cas par cas, en fonction des projets potentiels et des nécessités de compléter les maillages viaires et verts.

### Le Site des Casernes dans cette configuration



Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat
Centre de quartier	Wijkcentrum
Centre interquartier	Interwijken centrum
Centre urbain	Stedelijk centrum
Hypercentre ville	Hyperstadscentrum

Par sa localisation toute proche d'un centre de quartier défini par un nœud multimodal d'importance, ainsi que des campus universitaires de la Plaine (ULB et VUB), le site du PAD Caserne Usquare est idéalement situé pour permettre sa reconversion en un nouveau quartier ouvert, mixte, universitaire et international.

Son programme prévoit divers développements sur le site :

- une cité universitaire internationale, offrant aux chercheurs, des espaces de travail, du logement étudiant (600 unités), ainsi que de l'équipement (bibliothèque internationale),
- une ouverture et de la mixité avec des équipements utiles à la vie de quartier et ouverts au public (une halle alimentaire, du commerce et horeca pour les rez, une salle de spectacle, de réunions, un centre d'interprétation du développement durable pour la vulgarisation des recherches scientifiques ...),
- un centre de recherche – incubateur – fab lab,
- un équipement public (à l'angle de Wytzman-Toussaint) non encore défini,
- 20.000 m<sup>2</sup> de logement destiné aux familles (+/- 200 unités),

## 2. AVIS

Outre l'avis qui suit, la Commission se réfère également à ses remarques générales relatives à l'ensemble des PAD qui examinent entre autre, la manière dont les grands objectifs du PRDD sont rencontrés.

La Commission apprécie le travail de qualité effectué au niveau des PAD en général et du PAD Caserne Usquare en particulier.

Elle souligne, tout comme certains réclamants dont la Commune d'Etterbeek, la vision d'un projet à la fois, universitaire innovant et mixte, accessible au public, qui répond aux besoins en logement (familiaux – étudiants). Ce projet intègre des principes de développement durable en privilégiant une économie locale et circulaire, en favorisant les modes actifs, en intégrant des espaces verts et protégeant le patrimoine.

## VOLET STRATEGIQUE

### 1. Un site faisant partie d'un centre thématique métropolitain

#### Avis

La Commission souligne l'importance du lien à établir avec le PRDD.

Il ne s'agit donc pas du simple développement d'un quartier universitaire, avec des interactions sur son environnement immédiat, mais bien d'un pôle thématisé qui jouera, à la fois, un rôle international et métropolitain, tout en renforçant le tissu local par une offre de logements et d'équipements accessibles aux quartiers environnants.

Outre son rayonnement métropolitain, il s'agit également d'un site cosmopolite au rayonnement culturel en lien avec un quartier universitaire en développement (de type Rive gauche à Paris). Il s'inscrit ainsi dans un « triangle » où les liens avec « les autres centralités » que sont les campus de la Plaine ULB/VUB et du Solbosch mériteraient d'être davantage développés au sein du PAD. Le site Caserne Usquare est, en effet, un levier potentiel pour ouvrir les campus vers l'extérieur dans le but de créer cette dynamique de « quartier universitaire ». Le choix de ce qui y sera développé sera déterminant pour cette ouverture.

La Commission prend acte qu'une étude de définition est en cours sur les sites de la Plaine et ses quartiers alentours. Elle suggère d'en intégrer les résultats dans le PAD Caserne Usquare.

En effet, il lui paraît essentiel que la Région et les autorités publiques conscientisent les universités sur leur rôle d'acteur du quartier dans lequel elles sont implantées et qu'elles doivent ainsi élargir leur point de vue au-delà de leur seule institution.

### 2. Périmètre

#### Avis

Pour rappel, la Commission souligne, comme mentionné dans son avis global pour l'ensemble des PAD, qu'il ne s'agit pas tant d'élargir le périmètre du PAD, mais plutôt de prendre en compte, au sein d'un périmètre d'observation et d'analyse, les projets dans les quartiers alentours. Cela permet d'avoir une vision globale de ces futures interventions pour que le PAD puisse préciser les orientations souhaitables afin d'assurer le développement de ces projets en cohérence avec le PAD.

Le site Caserne Usquare est proche des campus de la Plaine de l'ULB et de la VUB à Ixelles. Cet ensemble est repris au PRDD en tant que pôle de rayonnement métropolitain et international.

La Commission rappelle l'importance de la carte 1 du PRDD « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » qui illustre le projet de ville multipolaire et multiscalair repris au PRDD. Elle constate que le PAD Caserne Usquare, ne se réfère pas à cette carte dans son analyse.

La Commission souligne, par ailleurs, que le site n'est pas un centre en soi ; il est périphérique à d'autres environnements :

- L'habitat qui s'étend plutôt entre le Bd Général Jacques et le quartier de l'Hôpital, vers Flagey ;
- Les quartiers universitaires : campus de la Plaine (ULB/VUB) et du Solbosch vers le cimetière d'Ixelles.

La Commission est d'avis que, dans le cadre de ce dossier, le périmètre restreint du PAD Caserne Usquare, enserré dans son mur d'enceinte ne permet pas de faire valoir les liens qu'il y a lieu de créer entre ce site et les quartiers voisins. La Commission plaide pour la prise en compte de la carte 1 du PRDD dans le volet stratégique du projet de PAD. En effet, on peut constater que sur cette carte, le site Caserne-Usquare est repris au sein d'une zone plus étendue qui rend compte de la place et du rôle du site dans la structure urbaine régionale aux différentes échelles. Ainsi, le Site Caserne Usquare ne doit pas devenir « un nouveau campus », mais doit s'ouvrir et être relié aux autres Campus existants (Solboch et Plaine), mais aussi à Flagey, Delta, Cimetière d'Ixelles, maillon d'un ensemble du projet urbain.

Elle recommande également d'inclure la gare d'Etterbeek dans une vision de développement où celle-ci aurait avantage à être transplantée de l'autre côté du boulevard.

L'objectif d'une telle réflexion 'au-delà des murs' est de réfléchir à la manière d'inciter les étudiants et autres usagers du site à fréquenter les autres quartiers alentours. Ainsi, la Commission plaide pour développer plus largement la question de la connectivité du lieu aux quartiers voisins (traitement des axes, accessibilité intermodale aux transports en communs) et, en définitive, à la ville tout entière.

La dynamique urbaine, au-delà de ses murs, pourrait être mieux valorisée en faisant état de l'évolution future des quartiers alentours, au fur et à mesure du développement du site Caserne Usquare.

Il pourrait être nécessaire de négocier avec les universités (bibliothèque à déplacer par ex.), afin de créer une interface avec le quartier.

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur l'avenir de l'ex-bien militaire, à la rue Fritz Toussaint, occupé actuellement par FEDASIL. Ou sur le devenir du logement (anciennement de fonction), à la rue Juliette Wytsman, et qui est accessible uniquement par l'arrière. Une percée de l'îlot jusqu'au fer à cheval de l'avenue Emile de Beco pourrait ainsi être envisagée lors d'un futur réaménagement de l'îlot.

La Commission rappelle, comme déjà souligné dans les généralités sur les PAD, l'importance de prendre en compte, dans la question du choix d'un périmètre, le Monitoring des Quartiers. Ainsi, elle suggère que le quartier où se situe la Caserne Usquare soit repris dans son entièreté (Quartier 38, l'Hôpital) ainsi que les quartiers limitrophes tels le Quartier 33, la Chasse et le Quartier 107, Université.

### 3. Principes d'implantation et gabarits

---

Le projet de PAD prévoit côté Frange Juliette Wytsman, des gabarits d'une hauteur max 23 m (R+4 et R+5). De nombreux réclameurs dont la CRMS et la Commune d'Ixelles déplorent ces gabarits trop importants. Certains estiment trop forte, la densité prévue sur le site.

#### Avis

---

*La Commission comprend les observations des réclamants en ce que les nouvelles constructions devraient être en cohérence avec les gabarits des bâtiments historiques (max 16,5m) pour préserver l'unité urbanistique des lieux.*

*Elle souligne la présence, dans la rue Juliette Wytsman, déjà étroite, d'immeubles de 7 niveaux. Les nouveaux gabarits prévus risquent de renforcer l'impression d'étroitesse de la rue et l'importance des gabarits des immeubles existants. Elle demande de veiller à varier les gabarits pour diminuer cette sensation et préserver la qualité d'ensoleillement existante et des futurs logements et espaces verts.*

*Elle demande de revoir les prescriptions réglementaires en ce sens (prescription A.3).*

Plusieurs réclamants, dont Perspective, demandent un encadrement plus régulé de la faculté offerte par la PG9 (1 dépassement des hauteurs maximale autorisé via MPP, sous réserve d'être compatible avec les objectifs du volet stratégique). L'interprétation de cette prescription pouvant porter atteinte à l'objectif de limitation de la densité construite.

#### Avis

---

*La Commission ne partage pas cette demande. Elle estime en effet que les « balises » énoncées pour ce dépassement de hauteur dans la PG9 sont suffisantes, à savoir :*

- *Qu'il soit compatible avec les objectifs identifiés au volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspective spatiales ;*
- *Qu'il présente un impact limité sur le micro-climat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale.*

#### 4. Equipements

---

Le projet de PAD offre des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public liés à l'activité universitaire. Il vise un pôle de recherche et d'innovation, fédérateur à l'échelle métropolitaine et internationale. Il prône une interaction entre les différents usagers qui se fera au niveau des équipements et des services répondant aux besoins des habitants.

Plusieurs réclamants dont le Conseil économique et social soulignent l'importance d'identifier les besoins en services et en équipements collectifs du quartier et du futur projet de PAD Caserne Usquare.

Outre les équipements universitaires prévus dans le PAD, il s'agit, en effet, de répondre aux besoins des usagers du site et du quartier par une offre adéquate.

La Commune d'Ixelles soutient la création d'une bibliothèque internationale sur le site, vu le caractère cosmopolite de la commune et de la région.

Elle souhaite, de plus, une école fondamentale néerlandophone, une crèche, un équipement sportif, une plaine de jeux, un point vélo.

Les universités ULB/VUB soutiennent la possibilité d'une école sur le site, mais ne souhaitent pas que cela se fasse au détriment des fonctions universitaires.

#### Avis

---

*La Commission appuie la logique de rencontrer les besoins en équipements qui soient, entre autres, liés aux futures affectations (par exemple, pour les logements familiaux), afin d'assurer la viabilité du site. Elle prend note qu'une task force « équipements » pourra répondre à ce besoin d'adéquation.*

*Dans la foulée d'initiatives telles que le Plan Marnix défendant un Bruxelles multilingue et le positionnement des universités européennes en faveur de l'enseignement trilingue, la Commission encourage à lancer ce type de projet sur le site, accompagné d'un encadrement universitaire via un « living-lab ».*

*Le constat d'un manque d'écoles secondaires dans le quartier a été posé. La Commission, tout comme certains réclamants, recommande que le programme étudie la possibilité d'intégrer ce type d'équipement au sein du site. Une crèche pourrait également être une possibilité d'occupation pour la part d'équipements publics.*

*Par ailleurs, elle encourage la mise à disposition du public, hors horaire scolaire, des divers équipements tels par exemple, les cours d'écoles, les salles de gymnastique, au bénéfice du quartier. Les équipements scolaires peuvent, en effet, être des lieux intéressants pour le développement d'une vie sociale de quartier et d'autant plus, dans le cadre d'une augmentation future du nombre d'habitants et de familles prévus sur le site.*

*Elle suggère de se référer, entre autre, au Contrat école et à l'ordonnance y relative (11 juin 2019).*

## 5. Commerce

---

### Programmation commerciale

La programmation du PAD prévoit, tant dans son volet stratégique que dans le volet réglementaire, des rez-de-chaussée qui contribuent à l'animation du site. Des commerces pourront ainsi s'établir prioritairement là où des liserés sont indiqués en façade, mais ailleurs également.

Le Conseil économique et social recommande une approche globale et méthodologique (par ex. en s'appuyant sur le Schéma de Développement commercial) pour définir l'offre commerciale utile et nécessaire, y compris pour la halle alimentaire.

La Commune d'Ixelles apprécie quant à elle, la répartition des activités commerciales prévues. Elle privilégie toutefois des cellules commerciales de taille moyenne, qui répondent mieux à la vie de proximité. Elle souhaite que ce soit précisé dans le volet stratégique.

### Avis

---

*La Commission prend note qu'un recensement a été effectué sur les besoins en commerces et qu'un programme plus détaillé est établi en collaboration avec ATRIUM. Le PAD étant axé sur le développement durable et la bonne alimentation, la halle alimentaire, prévue dans la programmation, se justifie parfaitement ; cela répond effectivement à une réelle demande pour les futures occupations du site.*

*La Commission se réjouit de ce que des commerces pourront s'installer tant dans les zones d'habitation et zones mixtes du site que dans les zones d'équipement universitaire.*

*Elle estime, par ailleurs, que l'ouverture du site vers le quartier pour ses fonctions économiques et commerciales est un atout voire même une condition pour la bonne habitabilité et la viabilité du site.*

### Autres formes de commerces et d'activités productives

Le Conseil plaide pour que le PAD prévoie des affectations pour des start-up et spin off sur le site afin de renforcer les liens entre le monde académique et la sphère économique. Ce qui permettrait par ailleurs de renforcer la mixité des fonctions.

Des réclamants estiment qu'il faudrait créer des prescriptions spécifiques pour le bâtiment K côté Couronne : pour permettre à un réparateur de vélo de s'implanter dans le bâtiment, vu les limitations de surfaces autorisées, étant donné qu'il n'y a pas de liseré commercial.

### Avis

---

*Afin de sortir d'une approche trop traditionnelle et sectorielle de commerces « classiques » la Commission défend l'idée d'une orientation des activités vers de nouvelles formes de services (par exemple, liés à la grande halle et à la présence de fab-lab). Ainsi, la création de chaînes plus courtes de production locale, un genre de « supermarché » d'artisans dans les nouveaux métiers avec formations intégrées pourraient voir le jour. La Commission plaide pour que suffisamment d'espace soit consacré aux autres fonctions que le logement, parmi lesquelles les activités économiques et universitaires.*

## 6. Logement

---

### Evolution des logements/ Logement public accessible

Le projet de PAD prévoit, dans son volet stratégique, des proportions importantes de logement (20.000m<sup>2</sup>=200 unités d'appartements unifamiliaux et 18.000m<sup>2</sup> : 600 unités de logement étudiant) en conservant une maîtrise réelle des loyers et des conditions de logement. Il ne précise toutefois pas quelle part sera réservée au logement pour les bas revenus. Le volet réglementaire du PAD confirme la part de superficie plancher (20.000m<sup>2</sup>) réservée au logement. Le volet réglementaire permet également du logement et un établissement hôtelier (max.20 chambre) dans la zone d'équipement universitaire.

De nombreux réclamants demandent quelle part de logement public sera prévue sur le site, d'autant qu'Ixelles est la Commune la plus chère en terme d'immobilier.

Certains réclamants craignent qu'une trop grande concentration en logements étudiants ne provoque une forme de ghettoïsation. Ainsi, ils expriment le souhait d'une mixité de logement (comme c'est le cas aujourd'hui au sein des quartiers avoisinants), afin de créer une forme de contrôle social et éviter « le tout à l'étudiant » sur le site.

La Commune d'Etterbeek, salue la création de logements étudiants (kots ou colocations). Elle estime, en effet, que cela permettra de freiner la subdivision des logements familiaux présents sur son territoire.

De nombreux réclamants, dont le Conseil économique et social et les Communes d'Ixelles et d'Etterbeek demandent une mixité de typologie et de taille, en matière de logements qui seront proposés et que ceux-ci soient accessibles aux bas revenus prioritairement.

## Avis

---

*La Commission est d'avis que ce n'est pas tant le logement ou le type de logement, mais bien l'habitat, avec toutes ses fonctions qui détermine la réussite de ce nouveau quartier. Ainsi, elle prône la nécessité de bien réfléchir au type de quartier que l'on souhaite y développer pour ensuite y intégrer les fonctions permettant d'atteindre cet objectif. Elle pense, ainsi, à un quartier mixte et multifonctionnel d'avant-garde, avec par exemple, le partage des communs (économie de partage, de chaleur, ...etc.) ; le partage de services annexes (comme un « laboratoire de pédagogie » avec de l'aide scolaire, du babysitting, par les étudiants), un restaurant scolaire social..., l'introduction d'un service de type Scholar ULB, entre autres.*

*La construction de logement pourrait ainsi être conditionnée par une offre d'interface servicielle de l'université. Le site pourrait alors ne pas être qu'un campus, mais bien un quartier intégré.*

*La Commission est également d'avis qu'un tiers de logement soit réservé à l'accueil de couples ou petites familles d'étudiants, doctorants.*

*La Commission plaide pour une vision du logement qui soit évolutive dans le temps.*

*Elle rejoint la demande de certains réclamants qui suggèrent le développement d'autres types d'habitat comme le logement intergénérationnel et demande que le PAD intègre la question de l'évolution des logements unifamiliaux dans le temps vers, par exemple, de l'habitat groupé, ou encore que des logements puissent donner accès à des espaces de coworking ou autres espaces communs, par l'ouverture de cloisons.*

*La Commission cite ainsi l'exemple de la Mémé (UCL) de Kroll qui présente une souplesse dans le type d'habitat, ou de Rennes où l'accent est mis sur les services partagés et le coworking.*

*Chaque logement devrait être pourvu d'un accès à un espace d'agriculture urbaine.*

*La Commission apprécie la volonté exprimée que le logement sera 100 % public, et lors de l'audition du Cabinet, que 50% sera à finalité sociale ainsi qu'à des kots étudiants à loyers modérés.*

*Elle insiste, ainsi, pour que le logement prévu (familial et kots étudiants) soit géré par la Région, propriétaire du terrain, et par les universités, pour en garantir l'accès à un prix abordable.*

## 7. Patrimoine

---

Le projet de PAD se situe dans le site historique à valeur patrimoniale, des anciennes casernes de l'école de gendarmerie. Il doit ainsi répondre aux défis suivants :

- De confronter le patrimoine avec son potentiel de reconversion
- D'intégrer des nouveaux usages et une nouvelle urbanité
- De faire correspondre l'identité historique avec les futurs besoins du quartier.

## Avis

---

*La Commission apprécie l'attention particulière portée aux bâtiments ayant une valeur patrimoniale sur le site, ainsi, par exemple, le respect de différents critères urbanistiques à prendre en compte pour le développement du site. Elle apprécie également la préoccupation pour un espace public de qualité et le maintien d'un équilibre, laissant la place à une certaine forme de mixité.*

*Le redéveloppement de la frange rue Juliette Wytsman, tel que prévu dans les principes urbanistiques, mériterait cependant être amélioré.*

## 8. Occupation temporaire

---

### Avis

---

*La Commission apprécie que les lieux soient mis à disposition pour une occupation temporaire, axée sur le développement durable, en attendant la mise en œuvre du projet de PAD. Elle prend note que cette occupation temporaire est ciblée pour pouvoir s'inscrire au sein d'une occupation définitive future et que la SAU en prendra en charge l'organisation pratique.*

*Elle est d'avis que l'occupation temporaire et future doit être discutée avec l'ensemble des partenaires concernés.*

*Elle plaide pour que cette occupation temporaire serve aussi à développer des activités expérimentales et innovantes notamment pour ce qui est du lien entre le site, ses quartiers voisins et la ville.*

*Elle attire cependant l'attention sur l'évolution possible du PAD en fonction du bilan qui sera tiré de cette occupation temporaire. En effet, la Commission souligne que l'occupation temporaire n'est pas reprise au sein du PAD en tant que test pour la mise en œuvre future du projet urbain. Elle estime que l'on devrait prévoir la manière de faire évoluer les fonctions qui ont eu du succès et penser, entre autre, à leur relocalisation dans le quartier si possible. Elle suggère ainsi, d'intégrer un chapitre sur ce point qui précise le possible accueil d'activités qui auront fait leur preuve et acquis leur maturité par l'occupation temporaire.*

*Par ailleurs, la Commission estime que l'occupation temporaire doit s'accompagner d'une réglementation adéquate, suffisamment souple.*

*La Commission apprécie que la Déclaration de politique générale (DPG) 2019-2024 ambitionne de systématiser cette pratique et de se doter d'un cadre légal sur cette question. Dans cette optique, il serait intéressant que l'arrêté « dispenses », qui est en cours de révision, soit suffisamment large et flexible pour pouvoir également intégrer la question de l'accompagnement de l'occupation temporaire pas seulement à finalité sociale, mais aussi, par exemple, pour pouvoir y intégrer l'économie circulaire.*

## 9. Environnement/durabilité / paysage

---

### Structure paysagère

La Commune d'Ixelles demande de privilégier la plantation d'alignements continus et réguliers d'arbres de première grandeur le long de l'esplanade centrale, dans une optique paysagère qui tient compte de la trame orthogonale caractéristique des lieux.

D'autres réclaments dont le CES, la Commune, insistent pour maximaliser la verdurisation du reste du site en prévoyant des espaces verts, des jardins, des toitures végétalisées, des potagers collectifs, ...

## Avis

---

*La Commission est d'avis que le paysage fait partie de la réflexion intrinsèque du développement d'un site et doit être considéré dans ses liens avec les quartiers alentours dans le but de désenclaver le site et en renforcer ses connexions avec les autres espaces urbains. Elle est d'avis que cet aspect pourrait encore être renforcé au sein du PAD Caserne-Usquare en s'assurant de la création d'une continuité paysagère par des alignements d'arbres ou des rappels d'aménagements qui se prolongeraient au-delà du site dans les espaces publics avoisinants (trottoirs, traversées, ou le long des voiries...)*

*Elle souligne que le choix des plantations (arbres fruitiers, par exemple), est déterminant en termes de socialisation et des liens que cela peut créer avec les personnes, par le rôle utile qui leur est donné.*

*La Commission souligne que la présence universitaire et de fablabs sont l'occasion d'innover et d'expérimenter dans une structure paysagère « différente », qui intègre une dimension socio-économique.*

### Espaces verts

Le PAD projette un espace vert qui favorisera une végétation extensive.

La Commune d'Ixelles se réjouit de la création d'un espace vert de pleine terre, accessible à tous, dans une zone qui en est actuellement dépourvue. La Commune souhaite néanmoins augmenter sa superficie soit en démolissant le bâtiment « I » de faible valeur patrimoniale soit en réduisant sensiblement son emprise. Elle craint en effet les conflits d'usages qui risquent de découler d'un espace vert mal conçu (cf. ancien hôpital militaire d'Ixelles). La Commune demande ainsi d'adapter les prescriptions graphiques en étendant la zone de parc.

Certains réclamants prônent un accès direct à l'EV depuis les voiries adjacentes.

## Avis

---

*La Commission souligne l'importance de prendre en compte le coefficient biotope (CBS) pour l'aménagement des espaces publics et espaces verts du site. Elle recommande, ainsi, d'établir un quota minimum de superficies végétalisées. (Voir les recommandations du RIE). Elle attire cependant l'attention sur le fait qu'imposer un CBS ne résout pas la question de la minéralisation des espaces publics (le CBS prenant également en compte les murs végétalisés).*

*La Commission soutient les actions de verdurisation qui modifient les espaces publics minéralisés en espaces perméables et verdurisés en cohérence avec les maillages bleu et vert. Ces aménagements répondent, en effet, aux problématiques des îlots de chaleur, de l'imperméabilisation des sols, des inondations, ainsi qu'au recul de la biodiversité.*

*La Commission demande ainsi, que la SAU prenne en compte ces recommandations pour la désignation du bureau d'étude qui sera chargé des espaces publics et des espaces verts.*

*La Commission défend l'idée d'espaces semi-collectifs et ne plaide pas nécessairement pour l'ouverture de tous les espaces 24H/24H. Par ailleurs, certains espaces peuvent être en partie privatisés.*

### Agriculture urbaine

Dans la variante 2, le projet de PAD prévoit de reconstruire deux bâtiments en prévoyant la réalisation de toitures végétalisées (agriculture urbaine).

Des réclamants demandent de préciser les prescriptions D1 et PG7 en y intégrant la possibilité d'agriculture urbaine, y compris son implantation dans les zones mixtes et en zone d'habitation (notamment en toiture).

### Avis

---

*La Commission rejoint de nombreux réclamants et recommande ainsi d'être attentif à cette question lors des futurs développements du site.*

*La Commission encourage à ce qu'au regard du plan Good Food, le programme du PAD réserve des espaces destinés aux potagers urbains au niveau des espaces verts ou éventuellement sur toiture. Cela répond à la volonté de développement durable par le circuit court et la culture locale. Cela contribuera, de plus, à une meilleure intégration sociale des futurs habitants du site et du quartier. Elle défend ainsi l'instauration d'un laboratoire d'agriculture urbaine qui puisse assister les habitants dans cette approche.*

### Principe de durabilité

Le développement durable et l'économie circulaire seront les axes transversaux du programme du projet de PAD avec leurs effets aussi positifs que possible sur ses alentours : l'environnement, la société l'économie.

De nombreux réclamants dont le CES, le CE, la Commune d'Ixelles, Perspective soutiennent les principes de la prescriptions PG6 qui prône la réduction de la production des déchets, l'évolutivité des espaces et programmes, la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité.

Un réclamant souligne qu'il y a lieu d'analyser de manière concomitante au niveau du RIE, les aspects liés à la basse énergie des bâtiments (du programme FEDER) et ceux d'économie circulaire prévues au PAD. Ceci, afin d'éviter des effets de lock in de l'un sur l'autre.

Un réclamant demande qu'une étude soit faite sur la possibilité éventuelle de réutiliser l'ancien réseau de chaleur encore présent sur le site.

### Avis

---

*La Commission appuie le principe d'une économie circulaire productive et de partage, comme prôné dans le PRDD. Elle est d'avis que cela permet de faire fructifier de façon durable, les ressources naturelles et humaines locales au profit de la solidarité et du bien-être de la population. Ainsi, économie, environnement et population s'intègrent dans une nouvelle vision systémique.*

## 10. Volet opérationnel

---

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)  
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Une approche globale est nécessaire pour garantir une cohérence du projet de PAD. Un partenariat entre la Région et les universités a donc été établi. Le suivi de la réalisation du PAD est assuré par un comité d'accompagnement où participent perspective.brussels, la SAU, BE, la Commune d'Ixelles BM, BUP (URBAN). La SAU sera chargée de la coordination et de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

### Avis

---

*La Commission appuie la concertation entre les partenaires associés au développement de ce site. Cette concertation est le gage d'un projet intégré et de qualité.*

### Gestion

La Commune est d'avis que cette question est cruciale pour le bon fonctionnement des lieux et qu'il faudra dès lors établir un contrat de gestion et d'entretien des lieux avec les différentes parties prenantes. Le site pouvant rester privé, mais avec des servitudes publiques (perpétuelles) de passage.

### Avis

---

*La Commission, tout comme la Commune d'Ixelles et d'autres réclamants, attire l'attention, sur la nécessité de régler en amont, les questions de la gestion et d'entretien du site, même pour les occupations temporaires et ce pour la gestion des déchets, des espaces verts ou autres...*

### Accessibilité permanente du site

La Commune d'Ixelles, comme d'autres réclamants, demande que le site reste accessible au public 24h/24 et 7j/7.

### Avis

---

*La Commission, comme des réclamants, plaide pour un programme mixte (tant dans le choix de la proportion de logements étudiants/familles, des équipements que des commerces) qui permette d'assurer un minimum d'animation du site, y compris les WE. (Voir aussi équipements / commerces ci-dessus).*

## 11. Mobilité

---

### Observations générales

### Avis

---

*La Commission souligne qu'une grande partie des réclamations pour ce projet de PAD porte sur les questions de mobilité, dont la question des emplacements de parkings en rapport avec l'occupation future du site (habitants, visiteurs extérieurs, ...)*

*Se référant à ses remarques générales relatives à l'ensemble des PAD, la Commission rappelle que l'approche de la mobilité doit se faire dans le cadre d'une transition vers une ville durable pour les années à venir. Des pratiques fort différentes vont se développer, impliquant de penser et d'adapter, dès à présent, la ville dans sa structure et sa spatialité. Les différents modes de transports doivent donc être abordés sous cet angle et pas seulement sous un aspect technique. L'occasion se présente, ici, mieux qu'ailleurs encore, pour penser la mobilité du futur et faire de ce quartier un lieu exemplaire « good move ».*

*Par ailleurs, la Commission juge opportun de profiter de la présence universitaire pour développer des living labs autour de la mobilité. Elle estime, ainsi, qu'il faut conditionner le développement de ce quartier de façon transversale : c'est l'occasion de dynamiser l'approche de la mobilité en concertation avec les habitants et les Communes.*

*La Commission juge qu'il serait également opportun d'établir un plan de circulation sur un périmètre plus large, afin d'inclure une vision de développement urbanistique globale, intégrant la gestion des déplacements avec les quartiers alentours.*

*Comme l'indique par ailleurs le PAD, le site Caserne Usquare bénéficie d'une desserte en transports en commun très large. Sa proximité avec la gare, les connexions avec le tram et le bus reliant d'autres pôles intermodaux permet de réduire au maximum l'usage de la voiture pour les habitants du site.*

*La Commission est d'avis qu'il faudrait davantage expliciter comment améliorer à l'avenir les échanges et l'accès entre ces offres en transport en commun. Les aménagements des boulevards devraient être pensés afin de privilégier les continuités vers La Chasse et Delta, ainsi que les articulations et les liens avec les autres pôles métropolitains. Elle demande également de reconsidérer l'emplacement actuel de la Gare d'Etterbeek, en étudiant les possibilités de son implantation dans un endroit plus approprié.*

*Cette situation privilégiée devrait être l'occasion de développer ou d'inclure dans ce nœud de TC, un certain nombre de facilités permettant de réduire les besoins de circuler (points vélos, trottinettes, voitures partagées, de délivrance de colis, conciergeries collectives, petites crèches, ...).*

### Modes actifs

#### Stratégie volontariste en matière de mode actifs

Le projet de PAD soutient une mobilité durable offrant une infrastructure agréable et confortable, lisible à tout mode doux. Les déplacements à pied sont facilités par une maille 200x200), l'utilisation du vélo encouragée par des aménagements adaptés.

#### Articulation du site avec le tissu environnant

La réussite du maillage doux et des modes actifs sur le site dépendra de la bonne articulation avec le tissu environnant., il s'agira ainsi d'étudier la manière dont on pourra intégrer et prolonger ceux-ci au-delà du site Caserne Usquare.

#### Accessibilité motorisée du site aux PMR

Le projet de PAD prévoit un déplacement confortable pour les PMR, avec notamment un aménagement côté Bd Général Jacques afin de rattraper la différence de niveau.

Certains réclamants dont l'ULB/VUB demandent que du stationnement pour PMR en surface soit autorisé sur les site.

### Transports en commun

#### Fluidifier/faciliter l'accès aux transports en commun /gare

Le PAD précise que le site bénéficie d'une desserte en transports en commun très large et que leurs accès seront mis en valeur.

#### Adapter / Augmenter la fréquence des TC

Le réseau de trams et de bus étant souvent saturé aux heures de pointe, de nombreux réclamants dont les Communes d'Etterbeek, d'Ixelles et la CRM soulignent la nécessité d'adapter le réseau de TC et d'en augmenter la fréquence.

Ils estiment ainsi, que le maintien et le renforcement de l'offre de transports en commun sur la ligne 25 qui opère la liaison entre les différentes localisations universitaires (Solbosch, Plaine et désormais la Caserne Usquare) est indispensable.

#### Stationnement

##### Soutenir le stationnement vélo sur le site

La PAD recommande

- 1 emplacement vélo/logement étudiant
- 1 emplacement vélo/chambre pour le logement ou studio + 1 emplacement/5 logements pour les visiteurs
- 2 emplacements/100m<sup>2</sup> superficie plancher pour les commerces et équipements
- Pour la salle polyvalente et l'équipement universitaire un nombre de places basé sur une part modale de 20% de vélos à court terme et de 50% de vélos à long terme
- Pour le bureau ou assimilé, un nombre de places basé sur une part modale de 7,5% de vélos à court terme et de 20% à long terme.

Le PAD ne prévoit pas les quotas pour les emplacements vélos de courte et de longue durée.

Certains réclamants dont la Commune d'Ixelles soutiennent la recommandation du RIE de prévoir de 1400 à 1700 d'emplacements vélos sur le site de la Caserne Usquare. D'autres estiment le nombre d'emplacements vélos prévus au PAD trop élevé.

BE demande de revoir la formulation utilisée pour les emplacements vélos pour étudiants.

Ainsi, il préfère utiliser le terme 1 vélo/chambre au lieu de 1 vélo/logement étudiant. Cela permettrait de mieux distinguer les termes utilisés pour les logements « normaux ».

Des réclamants demandent

- de situer les emplacements de courte durée en surface au plus proche des lieux d'activités
- de prévoir des emplacements de longue durée en sous-sol

Par ailleurs, afin d'éviter les conflits piétons/vélos au niveau de l'espace public à l'intérieur du site, la Commune d'Ixelles et d'autres réclamants demandent :

- de ne pas matérialiser d'itinéraire cyclable à travers l'esplanade centrale
- de localiser les parkings vélos de grande capacité en bordure de site

Le CES demande

- de prévoir des emplacements de vélo sécurisés en nombre suffisant pour l'ensemble du quartier sur le site de la Caserne Usquare »

#### Revoir le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés

Le projet de PAD prévoit une capacité totale de parking de 331 places avec une possibilité de 383 places selon le choix du projet architectural.

La Commune d'Etterbeek estime que le nombre de 330 emplacements insuffisant au vu des capacités du site et de l'importante pression que subit déjà le quartier en la matière.

Ainsi, selon eux, si, à minima, le ratio 0,77 place/logement est utilisé, le ratio restant de 0,23 place/logement devrait être utilisé d'une part, pour promouvoir la mobilité partagée et d'autre part à l'usage de véhicules des particuliers « visiteurs » des autres fonctions du site.

Un réclamant s'oppose à toute création d'emplacement de parking pour voiture sur le site.

La CRM, quant à elle, estime ce nombre de 330 places trop élevé., Un modèle de développement durable, devrait, en effet, anticiper les changements des pratiques de mobilité prévues à l'horizon 2030. Elle demande ainsi :

- De prévoir la réversibilité des espaces de parkings et leur reconversion (par exemple des parkings en silo qui pourraient être supprimés,
- des espaces en sous-sol avec une plus grande hauteur sous plafond pour accueillir d'autres usages comme des livraisons ou des équipements).
- des places de parking pour PMR

Certains des réclamants suggèrent par ailleurs :

- de prévoir des zones de parking d'autos privées et de taxis pour décharger ou emmener des personnes âgées, des mamans avec bébés et courses, des PMR.

#### Encourager la mutualisation du stationnement

Le PAD prévoit min. 110 places mutualisées. Le projet soutient un ratio de 0,77 place/logement (1place/logement pour le RRU). Le solde de 0,23 place/logement pourrait être utilisé pour les logements du quartier. Les emplacements restants seront utilisés par les autres activités présentes sur le site. Si l'offre en stationnement devait être insuffisante, le PAD prévoit également une mutualisation avec les parkings avoisinants.

Des réclamants suggèrent la mutualisation des futurs parkings souterrains qui seront construits sur le site et leur usage par les visiteurs du site.

#### Encourager une mobilité partagée

Le PAD étudiera la possibilité de créer des emplacements pour les voitures partagées.

Tout comme certains réclamants, dont le CES, elle soutient par ailleurs :

- la mise en valeur et la promotion de la mobilité partagée et donc
- la création d'emplacements pour les voitures partagées, et des bornes de recharge électrique

La Commune d'Ixelles, comme d'autres réclamants, estime le nombre de 3 voitures partagées pour le site insuffisant. Elle en recommande au minimum 5 dont 1 pour véhicule utilitaire.

Ces réclamants estiment, en effet, qu'il faut sensibiliser au plus tôt les jeunes générations et les étudiants aux alternatives à la voiture individuelle.

#### Inclure le site au sein du plan de déplacement des universités

Vu l'énorme pression que subit le quartier au niveau du stationnement, la Commune d'Etterbeek juge qu'il serait opportun d'inclure le site dans les plans de déplacement des universités.

#### Avis

---

*La Commission apprécie que le PAD propose cette stratégie volontariste, avec une vision progressiste de la desserte de ce quartier, compte-tenu de l'excellente desserte de transports en commun. La Commission fait siennes les recommandations du RIE, afin de répondre aux besoins futurs du site.*

*Elle souligne le travail effectué en étroite relation avec la VUB et l'ULB avec la prise en compte de leur plan mobilité qui est considéré dans l'étude de définition 'grande plaine'.*

#### **Mobilité partagée**

#### Avis

---

*Pour asseoir l'objectif d'une mobilité partagée, la Commission plaide en faveur de l'ajout d'une prescription dédiée à la mobilité partagée au sein du volet réglementaire (G5).*

*Elle recommande d'approfondir la question du partage des espaces, au vu des conflits croissants entre piétons et cyclistes ou trottinettes.*

#### **Articulation avec le site de La Plaine via carrefour Général Jacques/Couronne/gare d'Etterbeek**

#### Avis

---

*La Commission s'étonne que le PAD ne relève pas la difficulté d'accès aux nombreux transports en communs alentours, du fait de la barrière physique que constituent l'avenue de la Couronne et le boulevard Général Jacques qui longent le site.*

*Elle souligne l'indispensable articulation à créer avec le site de la Plaine afin de prolonger la « diagonale active » au travers du carrefour Général Jacques / Couronne / gare d'Etterbeek.*

*A l'instar de la Commune d'Ixelles et de la CRM, elle recommande que le PAD émette des recommandations visant à fluidifier/faciliter l'accès aux transports en commun et à la gare d'Etterbeek. Elle souligne ainsi la nécessité de :*

- *L'amélioration de l'intermodalité de la gare d'Etterbeek avec le réseau STIB et spécialement au niveau des quais de trams trop étriqués pour recevoir les flux de passagers actuels et à venir ;*

- *L'amélioration des aménagements cyclables, des connexions sécurisées vélo Gare(s)/Campus (Plaine/Solbosch/Usquare), notamment en assurant une continuité d'aménagement au carrefour Bd Général Jacques/Couronne. En effet, le projet de PAD prévoit un maillage interne correspondant au potentiel de l'ancienne caserne, mais la traversée avenue de la Couronne et celle du domaine ferroviaire vers le maillage futur des deux autres casernes et du tissu Etterbeekois existant n'est pas assuré (distance entre boulevard et le pont Léopoldville = 780 m). La Commission suggère ainsi, d'au moins relier les arrières des casernes entre eux (rue Fritz Toussaint, avenues de la Cavalerie et de la Force aérienne).*

*Elle entend qu'une traversée plus fluide des boulevards fait partie de l'étude de définition réalisée en collaboration avec la STIB et Bruxelles Mobilité, intégrant la réorganisation de la gare. Elle suggère que les conclusions de cette étude soient intégrées au PAD Caserne Usquare.*

### **Accès des personnes à mobilité réduite**

#### Avis

---

*La Commission apprécie que le projet de PAD mette l'accent sur les principes de modalité active et que la voiture sera interdite sur le site, sauf pour les besoins de livraisons ou de gestion technique (entretien, déchets...). Elle s'étonne cependant que le PAD n'inclut pas les besoins d'accès des voitures de personnes à mobilité réduite. La Commission demande ainsi d'inclure dans le texte une dérogation à l'utilisation de la voiture sur le site pour les PMR. (Voir aussi PG5).*

### **Transports en commun**

#### Avis

---

*Elle recommande ainsi une réflexion avec tous les acteurs et opérateurs de la mobilité et de l'aménagement du territoire pour établir, à terme, un regroupement en un seul nœud modal, de l'ensemble des arrêts train, tram, bus.*

*La Commission s'étonne que le PAD n'aborde pas la nécessité d'adaptation à prévoir au niveau des transports en commun. Elle estime, en effet, que le grand nombre d'habitants et de visiteurs futurs générés par les nouveaux logements et activités prévus sur le site, justifie cette nécessité. Le RIE recommande également d'augmenter l'offre des trams 7 et 25 aux heures de pointe (HPM et HPS).*

### **Vélo**

#### Avis

---

*La Commission soutient l'idée des réclamants, dont le CES que l'offre doit être suffisante et évolutive et permette l'accueil de tout type de vélos.*

*Elle suggère aussi, de prévoir des bornes de recharge électrique pour les emplacements vélos longue durée.*

### **Stationnement**

## Avis

---

*La Commission constate que le quartier rencontre des difficultés en matière de stationnement.*

*Tout comme certains réclamants, dont le CES, elle soutient:*

- *La prise en compte des besoins en stationnement de l'ensemble du quartier et pas seulement ceux du PAD.*
- *Une mutualisation des parkings avoisinants.*

*La Commission estime que le parking doit être suffisant pour le confort des utilisateurs et les besoins de la dynamique du quartier. Pour tenir compte de l'évolution des modes de mobilité, il s'agira, par exemple, de mettre en place des systèmes adéquats pour les parkings et les voitures partagés.*

*La Commission prend note que la gestion du parking pourrait être facilitée du fait de la propriété publique du site, la SAU ayant la charge de son développement.*

*La maîtrise du parking pourra aller dans le sens d'une diminution du nombre d'emplacements. La Commission est d'avis qu'il faudra tenir compte des besoins évolutifs du voisinage. Ainsi, par exemple, les universités pourraient contribuer aux besoins, en ouvrant leurs parkings pour réduire le nombre de parkings à construire.*

*La Commission soutient, par ailleurs, la demande de mutualisation des parkings, en permettant aux visiteurs et habitants des environs de les utiliser, ceci afin de pallier le manque de stationnement dans le quartier.*

*Dans ce cadre, la Commission est d'avis, tout comme le suggère l'Agence de Stationnement, qu'une réglementation adéquate du parking en voirie devra être mise en œuvre afin d'encourager l'utilisation des parkings souterrains ; qu'en outre, comme le demandent certains réclamants, les parkings construits pour d'autres destinations que le logement doivent rester accessibles le soir et le week-end pour les riverains, de façon à encourager leur mutualisation.*

### VOLET REGLEMENTAIRE

La CRM demande de garantir l'accessibilité du site pour tous en l'inscrivant dans le volet réglementaire. Cela permettra d'encadrer les futurs projets architecturaux.

L'inscription au volet réglementaire de différents points, fait l'objet de nombreuses réclamations (dont celles de Perspective et de la CRM, ainsi :

- Du parking vélo pour les logements, pour les vélos cargo et le parking sécurisé pour les habitants
- Le stationnement pour véhicules privés
- Compléter la PG8 par « L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs »
- PG 5 : permettre l'accessibilité PMR en modes doux et véhicule motorisé, y compris leur stationnement

Un réclamant demande, comme le recommande le RIE, d'inscrire au plan d'implantation en surimpression les « P » pour le stationnement des véhicules motorisés en sous-sol. Ceux-ci n'étant pas autorisés sur le site cf PG 5.

Un autre réclamant estime que le volet réglementaire est trop contraignant. Il ne répond pas à la description des PAD au CoBAT. Il demande ainsi de le limiter au strict nécessaire et de faire migrer ce qui n'est pas indispensable dans le volet stratégique.

Il s'interroge également sur une nouvelle rédaction de prescriptions du PRAS, d'autant qu'elles portent les mêmes dénominations. Elles risquent de poser un problème par rapport au CoBAT, notamment en cas de dérogation au PRAS ou lors d'une modification de celui-ci.

De plus, certaines modifications ne sont pas toujours justifiées. Ce réclamant estime donc préférable de s'en tenir aux dispositions du PRAS sauf en cas de changements importants. Ce réclamant souligne que le RIE mentionne à plusieurs reprises la compatibilité du PAD avec le règlement régional d'urbanisme. Par contre les écarts par rapport aux règles du règlement régional d'urbanisme ne sont pas repris (cf l'implantation et de gabarit des bâtiments et le manque de coupes des gabarits existants dans les rues avoisinantes). Il demande ainsi que le RIE souligne les écarts du PAD vis-à-vis des plans et règlements existants.

#### Avis

---

*La Commission se réfère à ses remarques générales relatives à l'ensemble des PAD.*