

**Ixelles - Plan communal de développement
dossier de base**

Avis de la Commission régionale de développement

14 octobre 1998

Vu l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, notamment ses articles 9 et 40 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1993 relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu le dossier de base du Plan communal de développement de la commune d'Ixelles transmis à la CRD en date du 18 août 1998 ;

Vu les avis ci-annexés des administrations et instances suivantes :

- L'institut bruxellois de gestion de l'environnement,
- la société régionale de développement de Bruxelles,
- La Société des transports intercommunaux de Bruxelles,
- la Commission royale des monuments et des sites,
- l'Administration des pouvoirs locaux,
- l'Administration de l'équipement et des déplacements.

Vu l'audition des représentants de la commune les 16 septembre et 8 octobre 1998 ;

La Commission émet en date du 14 octobre 1998 l'avis suivant :

Observations générales sur le processus d'élaboration, la présentation et la forme du dossier :

Considérant les travaux d'élaboration du dossier de base qui ont été accompagnés par la réalisation d'un sondage auprès de 500 personnes présentées par la commune comme représentatives de la population, et la mise en place d'un groupe « de base » ;

qu'il aurait été opportun que la commune précise les modalités du sondage auquel elle a procédé afin de permettre à la CRD d'en apprécier la pertinence ;

qu'il aurait été souhaitable que la commune apporte des informations complémentaires sur la manière dont les groupes ont été formés et sur les modalités d'entretiens informels ;

Considérant qu'il ressort de la lecture des résultats de l'enquête publique que plusieurs objectifs ou considérations du dossier de base s'écartent des observations émanant de la population consultée dans le cadre de l'enquête publique ;

Considérant qu'un examen généralement approfondi a été réalisé, mais que celui-ci reste essentiellement un descriptif des éléments d'offre et ne développe que peu ou pas les bases d'estimation de la demande et des besoins (objectifs et subjectifs) en matière économique, culturel, d'équipements (soin et assistance ...), de sécurité, de mobilité, d'emplois ... ;

Considérant par ailleurs les lacunes pédagogiques dont fait preuve le dossier de base : le peu de référence fait aux cartes, le manque de lisibilité et de clarté du texte et les redondances de celui-ci, la sophistication de certaines analyses et représentations graphiques utilisées dans le dossier et ses annexes ;

Considérant que la forme adoptée pour la présentation du dossier a rendu l'accessibilité du document et sa consultation difficile au lecteur moyen ;

La CRD demande en conséquence que les besoins de la population tels qu'ils résultent de l'enquête publique soient rencontrés dans le projet de PCD.

La CRD suggère une association plus active des habitants à l'identification des besoins et à la définition des objectifs afin de déboucher sur des propositions qui visent à combler les lacunes constatées, tant des points de vues sociaux, culturels et économiques, qu'urbanistiques.

La CRD demande à la commune de réfléchir à une présentation de son projet de PCD de manière à en faire un réel outil destiné à mieux informer les citoyens afin qu'ils puissent mieux appréhender les choix politiques. Le document devra être plus lisible, utiliser un langage moins hermétique (voir par exemple les remarques de l'IBGE pour le volet espaces verts et paysage), prévoir des introductions et conclusions, faire le lien entre le texte et les cartes, en un mot, être plus pédagogique sans entrer dans tous les détails de choix méthodologiques.

La CRD demande que le projet de PCD précise toute une série d'affirmations de portée trop générale qui décrédibilise les choix communaux non explicités. A la lecture du PCD, on doit pouvoir se faire une idée des principaux enjeux de développement, en ce compris les projets en cours.

Observations quant au fond du dossier de base :

1. Situation existante et politiques sectorielles :

Population et logement :

Considérant l'analyse de la situation existante, où la commune met en avant l'hétérogénéité de ses quartiers et détermine quatre grandes zones socialement, démographiquement et urbanistiquement distinctes ;

Considérant les constats effectués dans la première partie de l'étude où la commune relève certaines particularités relatives à la structure et à la composition de sa population : présence d'une population relativement jeune (entre 20 et 50 ans), taille des ménages réduite, mobilité importante de la population ;

Considérant que les auteurs de projet relèvent une perte de population qui, si elle semble bien réelle depuis 1981, ne semble toutefois plus vérifiée depuis 1995 ;

Considérant la qualité architecturale du bâti ixellois et son potentiel en termes de modulation des espaces habitables ;

Considérant l'analyse réalisée sur le prix des logements d'où il ressort que leur coût semble particulièrement élevé dans la commune ;

Considérant la présence des universités (ULB et VUB) partiellement sur le territoire d'Ixelles ainsi que d'écoles supérieures ayant une influence certaine sur le marché du logement dans certaines parties de la commune ;

Considérant que les éléments qui précèdent sont abordés dans le dossier de base sans toutefois déboucher sur une analyse approfondie et sur l'énoncé de priorités de développement ;

La CRD demande à la commune de réaliser dans son projet de PCD :

- une réelle analyse des potentialités d'utilisation du patrimoine de logement ixellois pour répondre aux besoins des ménages qui résident ou voudraient résider à Ixelles ;
- une tentative d'analyse plus précise de l'évolution des prix des logements et de l'influence de la présence des universités et écoles supérieures sur le marché du logement dans certaines parties de la commune ;
- une évaluation précise et cartographiée du potentiel des bâtiments inoccupés depuis une longue durée (ce travail peut être réalisé à partir des données régionales : Atlas régional de l'affectation du sol) ;
- une projection du potentiel de logements nouveaux ou supplémentaires que représentent les projets connus ou à l'étude.

La CRD demande en outre que la commune évalue comment, dans le cadre régional, elle peut contribuer à augmenter l'offre globale de logements permettant de répondre aux besoins diversifiés de la population bruxelloise en cette matière, de stabiliser les familles qui y résident encore, pour confirmer la solidarité globale des moyens entre les communes.

A cet effet, le projet de PCD devrait approfondir ses réflexions en matière de politique sociale du logement : politique menée par le CPAS et analyse du patrimoine du Foyer ixellois (cartographie, prospectives,).

Activités économiques et emploi :

Considérant l'analyse du dossier de base en matière d'emploi et de présence des diverses activités économiques sur le territoire communal où apparaissent :

- l'importance régionale et parfois nationale des noyaux commerciaux ixellois ;
- la présence d'un grand nombre d'entreprises dont plusieurs de signification internationale générant plusieurs centaines voire plusieurs milliers d'emplois ;
- la présence d'une partie du quartier européen et de deux universités érigées sur Ixelles ou au voisinage direct de la frontière communale;

Considérant les circonstances remarquables et potentiellement très favorables pour la dynamique économique de la commune que constituent la présence de ces éléments dans le cadre de quartiers mixtes ;

Considérant que les objectifs stratégiques de la commune en matière d'emploi, reposent sur la mise en œuvre d'une action pro-active pour attirer les entreprises et développer des créneaux de services marchands ;

Considérant l'analyse du secteur tertiaire qui fait apparaître la présence de surfaces de bureaux éparses, le poids important du quartier Léopold et le développement d'une zone monofonctionnelle de bureaux autour de l'ancienne plaine des manœuvres ;

Considérant le diagnostic relatif aux noyaux commerciaux où le dossier énumère les principaux défis (inoccupation d'un grand nombre de rez-de-chaussée commerciaux et d'étages vides, concurrence des magasins à succursales) ;

Considérant que la commune préconise l'augmentation de la qualification de la population de résidence ;

Considérant que la politique économique de la commune constitue une réponse aux faiblesses constatées en termes d'image et d'attractivité ;

Considérant que les principales options prévoient l'amélioration du climat réglementaire et la mise en œuvre d'actions de soutien et d'encouragement aux entreprises établies dans la commune ;

Considérant l'importance accordée au développement du secteur tertiaire, mais aussi la priorité réservée à la mixité du tissu urbain, présentée comme un atout de la commune ;

Considérant que parmi ces objectifs stratégiques, la commune préconise des actions pro-actives en faveur de l'artisanat non polluant et d'autres activités susceptibles d'exploiter les ateliers et dépôts combinés au logement ;

Considérant que les objectifs énoncés sont cependant exprimés en termes généraux, et qu'il convient d'en préciser la portée en termes d'options stratégiques ;

La CRD demande que le projet de PCD développe de manière plus approfondie :

- la détermination de la vocation économique spécifique d'Ixelles au sein de la Région ;
- les moyens à mettre en œuvre en matière de promotion des activités économiques,
- une véritable réflexion sur l'incidence et le rôle des universités comme entreprise en tant que telle, et génératrice d'activités et d'emplois induits ;
- une analyse sur l'hypothèse de « décote » éventuelle de certains noyaux commerciaux accompagnée de mesures adéquates pour pallier ce déclin et d'une réflexion sur l'intérêt des commerces liés aux quartiers résidentiels caractérisés par les bas revenus de la population ;
- une analyse et recherche explicative du phénomène observé de diminution des emplois salariés et indépendants ;
- une élaboration plus claire de la position de la commune face à l'expansion des fonctions européennes et internationales.

Equipements et offre culturelle :

Considérant que le dossier de base ne développe qu'un seul point fort de l'offre culturelle (le musée communal), et ne met pas en avant la qualité et la diversité existante des infrastructures, ressources humaines, réseaux, et événements culturels sur son territoire, ni la contribution des différentes communautés présentes qui enrichissent la vie culturelle d'Ixelles ;

La CRD demande que le PCD développe une véritable réflexion sur la culture à Ixelles, comme atout majeur de la commune et levier sur lequel il est possible de jouer en matière de promotion sociale, de développement de l'emploi et d'attractivité résidentielle.

La CRD demande que la commune clarifie sa position quant à sa participation à « Bruxelles 2000 » et quant à la réaffectation du bâtiment de l'ancien INR à la Place Flagey.

Patrimoine

Considérant l'importance et la richesse patrimoniale de la commune d'Ixelles qu'il convient de mettre en valeur et dont la qualité constitue de manière indéniable un atout sur lequel la commune peut s'appuyer pour développer des politiques à divers points de vue (attractivité résidentielle, tourisme, culture, attractivité économique, ...) ;

Considérant que le dossier de base ne fait que peu état des objectifs et politiques communales à mettre en place pour valoriser cet atout ;

La Commission demande que cet aspect soit développé de manière substantielle dans le projet de PCD et comprenne entre autres les éléments suivants :

- une réévaluation de l'état du patrimoine existant en fonction des exigences de protection, de mise en valeur, des réaffectations et de reconstitution d'ensembles ;

- un relevé des politiques et moyens à mettre en œuvre (règlements zonés, propositions de sauvegarde, ...);
- une réflexion globale des stratégies patrimoniales de protection et de mise en valeur intégré au développement urbanistique de la commune (développement touristique, économique, culturel, ...), ainsi qu'une définition des ordres de priorité;
- les corrélations à initier avec les autres communes;
- l'énoncé de stratégies et moyens urbanistiques à mettre en œuvre (PPAS, plans d'ensemble, règlements zonés, ...) afin d'obtenir une meilleure intégration du patrimoine et des ensembles patrimoniaux dans leur cadre urbain et d'améliorer les qualités générales de celui-ci.

Maillage vert et gestion de la nature :

Considérant l'intérêt de l'analyse de la situation existante de fait où le dossier de base relève différents axes verts (axe vert écologique et axe vert culturel) ;

Considérant les propositions de sauvegarde et de reverdurisation des intérieurs d'îlots et les propositions de gestion différenciées des espaces verts de la commune ;

Considérant toutefois que la politique de la commune n'apparaît pas de manière explicite: réalisation du maillage vert par une multiplication des espaces verts là où il en manque et par la création de connexions entre eux.

La CRD demande d'intégrer au projet de PCD les éléments suivants :

- axes naturel écologique et culturel : Bois de la Cambre - Abbaye de la Cambre - Etang d'Ixelles - Place Flagey : développement de la biodiversité, d'une continuité physique, verdurisation de la place Flagey, prolongement du maillage dans la vallée de Maelbeek (en collaboration avec Etterbeek, Bruxelles, ... vers le Parc Léopold, le square Marie-Louise, ...),
- axe Bois de la Cambre - Place Stéphanie par l'avenue Louise : création d'une promenade verte piétonne et cycliste (en collaboration avec Bruxelles),
- axe des jardins du Roi, étang d'Ixelles et entre la place Flagey et la place du Châtelain : réalisation d'une traversée piétonne et cycliste de l'avenue Louise,
- axe de la place de la Chapelle de Boondael - Etang du Bois de la Cambre (axe écologique) : prolongation vers la vallée du Watermaelbeek (en collaboration avec Auderghem),
- talus du chemin de fer parallèle à l'avenue de la Couronne (site de valeur écologique, et connexion entre la forêt de Soignes et le centre ville) : insertion de la commune dans l'établissement d'une convention avec la S.N.C.B. pour une gestion favorisant la conservation de sa biodiversité,
- Bascule - parc Duden : rétablissement de la promenade verte par une avenue Molière rendue plus accessible aux piétons (en collaboration avec Uccle et Forest),
- intérieurs d'îlots : développer une politique d'embellissement des façades arrière des maisons (qui permette aux habitants d'améliorer leur cadre de vie en recréant leur living côté jardin, loin du bruit de la rue).

Nuisance :

Considérant que la commune reste extrêmement timide sur les priorités à mettre en œuvre pour réduire les nuisances et pollutions subies par la population (bruit, air, eau, déchets, ...) ;

Considérant que trop souvent, la commune se contente de renvoyer la responsabilité à la Région, alors qu'elle peut agir efficacement à son niveau ;

Considérant que la commune n'aborde pas suffisamment les liens entre les politiques sectorielles ;

La CRD demande à la commune de prendre davantage ses responsabilités, notamment en jouant un rôle exemplatif (mener des projets pilotes) et éducatif (sensibiliser la population dans la voie de la responsabilisation individuelle en matière de nuisance). A ce titre, il serait utile d'engager la commune à élaborer son « Agenda 21 » local (application de la déclaration de Rio 1992).

La CRD demande de veiller à ce que l'ensemble des mesures dans des domaines différents se complètent mutuellement. On peut prendre l'exemple du bruit qui est tributaire de choix en matière de mobilité, d'emplois, de logements,

Mobilité et stationnement :

Considérant que l'un des principaux objectifs du dossier de base est de veiller à l'adaptation des réseaux de voiries en vue de concentrer la circulation automobile sur les grands axes et éviter toute circulation de transit dans les quartiers résidentiels ;

qu'il convient de mettre en concordance ce principe avec les cartes présentées ;

Considérant que cette politique repose sur une analyse détaillée de la demande de mobilité dans les quartiers, du profil d'accessibilité des activités qui y sont localisées, et procède d'un arbitrage entre ces éléments et la protection du caractère résidentiel de ces quartiers ;

considérant les options développées en vue d'aménager l'espace réserve aux piétons et de réduire la vitesse dans les quartiers résidentiels ;

considérant la proposition d'établir des itinéraires cyclables suivant les propositions d'un bureau d'études ;

considérant qu'en termes de conclusion (page 114), la commune insiste sur la promotion et l'arbitrage en faveur des moyens de transports alternatifs à la voiture (RER, transport public, métro, vélo, ...) ;

considérant que ces objectifs simplement énumérés, méritent un développement plus approfondi ;

La CRD demande que le projet de PCD développe les points suivants :

- les aménagements de l'espace public envisagés pour gérer les conflits qui peuvent surgir entre les différents modes de déplacements,
- les aménagements qui pourraient inciter au transfert modal et conduire ainsi à une baisse du nombre de véhicules en circulation,
- le développement d'une politique volontariste des modes de déplacements « doux »,
- la définition de « collecteurs de quartier » de manière à rencontrer la volonté régionale exprimée dans le PRD de protéger les quartiers résidentiels du trafic de transit,
- en concertation avec la STIB, les mesures d'aménagement qui permettront l'accroissement de la vitesse commerciale des transports en commun sur le territoire de la commune,
- la mise à double sens pour les cyclistes des rues à sens unique,
- le franchissement piéton de certains points clés,
- la coordination avec la commune d'Auderghem en ce qui concerne la circulation autour de la Plaine des Manœuvres,
- le problème du stationnement des riverains dans les quartiers situés autour de pôles d'activités importants (avenue Louise, avenue des Arts, quartier européen, ...), qui connaissent une infiltration importante de véhicules,
- de manière générale, une réflexion sur les problèmes de mobilité liés aux grands pôles d'activités (économiques, culturels, ...) présents sur le territoire communal.

2. Les grands enjeux :

Considérant que la détermination claire des grands enjeux de développement constitue une tâche fondamentale dans le processus d'établissement des dossiers de base de PCD ;

Considérant que le dossier énumère les « projets existants qui concernent la commune », sans en évaluer la portée stratégique pour le développement de la commune ;

Considérant que le dossier de base détermine une série de quartiers d'intérêt crucial pour les Ixellois qu'il mentionne comme étant les « coeurs » de la commune, à savoir : la Porte de Namur, la Place Fernand Cocq, le quartier universitaire et la Place du Châtelain ;

Considérant que la commune a choisi d'envisager le développement de l'attractivité de trois de ces « coeurs » (Place F. Cocq, Place Flagey, Place du Châtelain) et qu'elle s'est exprimée sur les fondements de ces choix lors de son audition ;

Considérant cependant que le dossier ne développe pas la nature exacte des initiatives envisagées pour ces trois zones, ni l'articulation avec des projets existants pour ces quartiers et leur valorisation au profit des habitants ;

Considérant que le dossier de base d'Ixelles ne fait nullement référence au développement durable ;

La CRD demande que la commune :

- désigne clairement l'ensemble des zones stratégiques, qu'elle en analyse la nature, qu'elle y détermine ses objectifs, quel décrive les moyens de tous ordres qu'elle entend y déployer ;
- développe les initiatives envisagées pour la valorisation des trois coeurs retenus.

3. La mise en œuvre :

Considérant l'énoncé des moyens à mettre en œuvre dans tous les domaines de la vie communale pour concrétiser les objectifs du dossier de base ;

Considérant que la réalisation des objectifs communaux passe par une concertation avec les autres partenaires et autres pouvoirs décisionnels auprès desquels la commune doit faire valoir ses priorités ;

La CRD demande à la commune de développer dans son projet de PCD une vision cohérente du développement futur souhaité et projeté. Il importe que l'ensemble des mesures dans les domaines différents (politiques sectorielles) se complètent mutuellement.

La Commission insiste pour qu'une approche globale et intégrale constitue le fil conducteur des travaux à venir. A titre d'exemple, on peut relever que le dossier de base ne fait explicitement pas le lien entre l'attractivité résidentielle et une analyse fine de l'offre et de la demande en matière d'équipements collectifs (accueil de la petite enfance, des personnes âgées, des jeunes ...), ou encore avec ses atouts culturels (qui dépassent de loin le seul musée communal).

Dans cette perspective, la CRD invite la commune à mener des projets pilotes dans différentes matière et à ne pas omettre d'envisager la façon dont elle pourrait influencer les choix régionaux.

La CRD encourage la commune à poursuivre l'étude de projets qu'elle propose et d'analyser leur mise en œuvre de manière plus concrète :

- la création d'un régie foncière communale;
- la mise en action au sein du personnel communal existant de deux agents de développement local, travaillant à favoriser la rencontre entre travailleurs potentiels et employeurs;
- la création d'une cellule de renseignements et de conseil en matière de valorisation et d'entretien du patrimoine;
- la création d'une cellule environnement .

En outre, la CRD demande que soient systématiquement entrepris les contacts nécessaires à une véritable concertation avec les acteurs concernés par le développement du territoire communal.

Un réel dialogue permanent devrait être instauré avec l'ULB/VUB, afin de préciser leur rôle sur toute une série de matières et de choix qu'elles posent et qui engagent le développement de la commune.