

**A. Cahier des notes et des rapports, exposé des motifs**

## DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

Le présent Plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- A. **Cahier des notes et des rapports et exposé des motifs**
- B. Recommandations et prescriptions urbanistiques
- C. Inventaire photographique
- D. Plans

- 1. la feuille n°1, le plan de localisation;
- 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
- 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
- 4. la feuille n°4, le schéma des affectations;

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport d'incidences environnementales.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins certifie que le présent plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales (RIE) a été déposé à la Maison communale aux fins de consultation par le public du ..... au .....

Par le Collège

La Secrétaire Communale

Le Bourgmestre

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du .....

Par le Conseil

La Secrétaire Communale

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du .....

Par le Conseil

La Secrétaire Communale

Le Bourgmestre

Approuvé par le Gouvernement .....

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1 SITUATION DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL .....	5
1.2 BREVE INTRODUCTION HISTORIQUE.....	5
1.3 LES OCCUPANTS DU SITE .....	6
<b>2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT .....</b>	<b>6</b>
2.1 PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD-AG DU 12 SEPTEMBRE 2002).....	6
2.2 PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS DEMOGRAPHIQUE - AG DU 2 MAI 2013).....	8
2.3 LE SCHEMA DIRECTEUR DELTA (VERSION DU 20 DECEMBRE 2009).....	8
2.4 PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL.....	9
2.5 PERMIS D'URBANISME, CERTIFICATS D'URBANISME ET PERMIS DE LOTIR .....	12
2.6 SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE .....	13
2.7 MONUMENTS ET SITES (A TITRE REGLEMENTAIRE).....	13
2.8 BATIMENTS ET ENSEMBLES A CARACTERE PATRIMONIAL (A TITRE INFORMATIF) .....	14
2.8.1 <i>Patrimoine bâti</i> .....	14
2.8.2 <i>Patrimoine naturel</i> .....	14
2.8.3 <i>Localisation des éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis</i> .....	15
2.9 ALIGNEMENTS.....	16
<b>3. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT .....</b>	<b>16</b>
3.1 CONTRAINTES ET DEFICIENCES DU SITE « CAMPUS UNIVERSITAIRES».....	16
3.2 POTENTIALITES DU CAMPUS UNIVERSITAIRES.....	18
3.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER SITUATION EXISTANTE (EN M <sup>2</sup> ) .....	19
<b>4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS.....</b>	<b>20</b>
4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX.....	20
4.2 LES SOUS-OBJECTIFS .....	20
4.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER PROPOSEES (EN M <sup>2</sup> ) .....	22

4.3.1	<i>Généralités</i> .....	22
4.3.2	<i>Surfaces plancher projetées totales</i> .....	22
<b>5.</b>	<b>MESURES D'AMÉNAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L'APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN ....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>CHARGES D'URBANISME .....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR.....</b>	<b>24</b>
7.1	PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD - AG DU 12 SEPTEMBRE 2002) .....	24
7.2	PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS DEMOGRAPHIQUE - AG DU 2 MAI 2013).....	24
7.3	PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT (PCD) .....	26
7.4	PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL (PPAS) .....	26
7.5	REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME (RRU - AG DU 21 NOVEMBRE 2006).....	26

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 Situation du Plan particulier d'affectation du sol

*Voir plan n°1 : Plan de localisation*

Le périmètre du PPAS « Campus Universitaires », est caractérisé par sa forme en fer à cheval. Il a une superficie d'environ 46,25 ha et est situé au sud-est de la Région de Bruxelles-Capitale sur le territoire de la commune d'Ixelles aux limites des communes d'Etterbeek et d'Auderghem.

Le PPAS « Campus Universitaires » est délimité :

- **Au nord**, par le Boulevard Général Jacques ;
- **À l'est et au sud**, par le Boulevard du Triomphe sur la commune d'Auderghem;
- **À l'ouest**, par le Boulevard de la Plaine sur la commune d'Ixelles;

## 1.2 Brève introduction historique

La morphologie du campus Universitaires provient du plan d'aménagement de l'agglomération bruxelloise envisagé par V. BESME en 1866. Le terrain de la plaine des manœuvres, situé en plein cœur du quartier militaire, est dessiné sur base d'un plan d'hippodrome pour répondre aux fonctions des entraînements militaires.

Pour résumer, les **4 grandes phases de développement** :

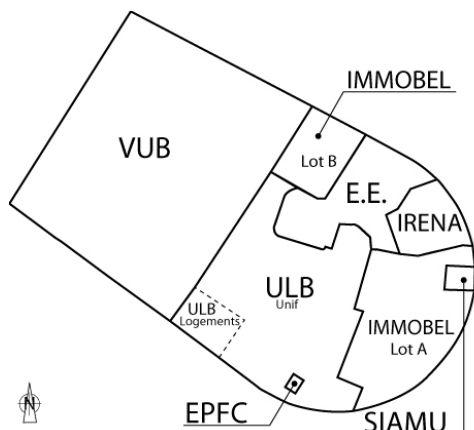
La 1ère phase de 1850 à 1960 « **la plaine des manœuvres** » fût la période d'occupation militaire ;

La 2ème phase de 1960 à 1990 « **les Campus Universitaires** » avec pour unique fonction le développement des universités et la mise en place de la VUB. En 1960, les terrains militaires ont été vendus pour accueillir l'université de Bruxelles (ULB). Dix ans plus tard, l'ULB se scinde pour donner naissance à la VUB, université néerlandophone. Le développement immobilier de ces deux campus se fait dos à dos avec une planification de l'espace très différente sans relation entre elles.

La 3ème phase commence entre 1990 et 2006 « **la phase de diversification des campus** » qui est une période de diversification des acteurs tout en restant nettement orientée sur les fonctions d'équipement et d'enseignement : arrivée des logements IRENA et de l'École Européenne.

La 4ème phase de 2006 à aujourd'hui et qui est résolument orienté vers **une mixité des fonctions**. L'ULB se réorganise et vend quelque 80.000 m<sup>2</sup> de terrains à un promoteur immobilier privé. De plus, les divers acteurs présents sur le site souhaitent développer leurs activités et construire de nouveaux bâtiments.

### 1.3 Les occupants du site



Le site est principalement occupé par des équipements universitaires et scolaires :

- La Vrije Universiteit van Brussel (VUB);
- L'Université Libre de Bruxelles (ULB) ;
- L'École Européenne n°3 (E.E.);
- Le Campus « IRENA », ensemble de logements pour étudiants ;
- L'EPFC (Enseignement de Promotion et de Formation Continue) ;
- Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence) ;
- Universalis Park de la société Immoebel pour les lots Sud (Lot A) et l'ancienne école Victor Horta (Lot B).

## 2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Voir plan n°2 : Plan de la situation existante de droit

### 2.1 Plan Régional de Développement (PRD-AG du 12 septembre 2002)

Les principales options définies au travers de 6 cartes thématiques du PRD sont :

- L'amélioration de la qualité de vie ;
- Le développement économique durable ;
- Le développement à caractère international et interculturel de Bruxelles ;

#### Carte 1 : Projet de ville

Le périmètre du PPAS est repris en tant que « centre universitaire ».

Un itinéraire cyclable régional (trait jaune) traversant le site au niveau de la VUB est également projeté. Celui-ci va du pont Arnaud Fraiteur vers l'accès 13 boulevard de la Plaine pour arriver à l'accès 7 boulevard du Triomphe – Av. des Volontaires.

#### Carte 2 : Définition des zones leviers

La zone levier numéro 13 : « Delta » reprend la périphérie du PPAS.

#### Carte 3 : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation

Pas d'application dans le cadre du PPAS.

#### Carte 4 : Amélioration du cadre de vie

Le périmètre du PPAS est inscrit dans un espace vert assurant un rôle de relais paysager et/ou écologique sur les continuités vertes.

Cette carte prévoit 3 « liaisons piétonnes et cyclistes à améliorer » :

- **au niveau du Boulevard du Triomphe** à hauteur de la rue de la Chasse Royale vers le Campus,
- **au niveau du Boulevard Général Jacques** à hauteur du croisement avec le boulevard de la Plaine allant de l'avenue Nouvelle vers le Campus,
- **au niveau du boulevard de la Plaine** à hauteur de la rue de l'Automne vers le Campus.

#### Carte 5 : Voiries

À l'intérieur du périmètre du PPAS il n'y a aucune voirie publique.  
Un itinéraire cyclable est projeté et devrait traverser la VUB.

Les trois boulevards entourant le site sont repris comme « voie métropolitaine ».

#### Carte 6 : Transport en commun

Le périmètre du PPAS est situé à proximité de noyaux intermodaux :

- 8 itinéraires de bus (STIB – 71/72/95, De Lijn (341/343/348/349) et Service Conforto TEC) ;
- 2 itinéraires de trams (7 et 25) ;
- 1 itinéraire de métro (Ligne 5) ;
- Une gare ferroviaire.

Comme prévu dans cette carte, un tronçon de la voirie au sud du boulevard du Triomphe a été amélioré afin de faciliter l'accès au bus.

## 2.2 Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS Démographique - AG du 2 mai 2013)

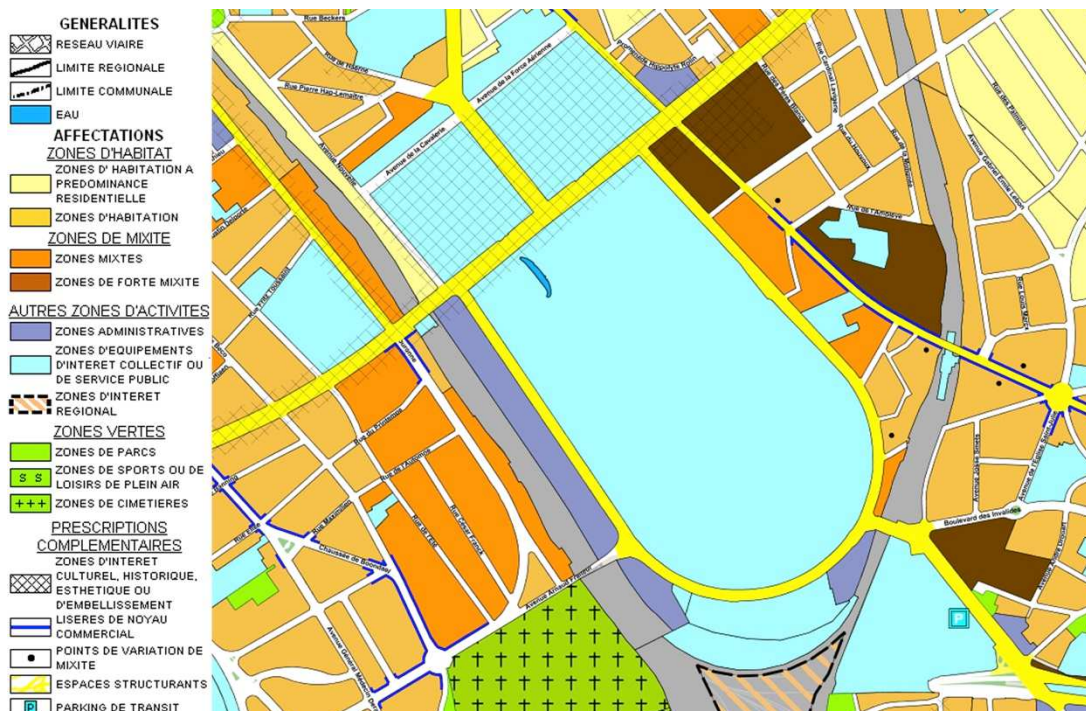


Figure 1: Extrait du PRAS Démographique et localisation du périmètre d'étude.

Le périmètre du PPAS « Campus Universitaires » est affecté :

- en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- en espace structurant (Boulevard du Triomphe, Général Jacques et de la Plaine) ;
- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement dans sa partie Nord situé sur le Boulevard Général Jacques.

Depuis l'approbation du PRAS Démographique en mai 2013, celui-ci a modifié deux affectations situées sur le site « Delta » en bordure du PPAS.

Anciennement reprises en zone de chemin de fer et en zone d'industries urbaines, celles-ci sont devenues des zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt régional.

## 2.3 Le Schéma Directeur Delta (version du 20 décembre 2009)

Le Schéma Directeur<sup>1</sup> « Delta » est toujours en cours de révision et n'a pas encore été approuvé par le Gouvernement. Son objectif est de définir les grandes options de développement de la zone levier 13 « Delta ».

La note de synthèse du Schéma Directeur reprenant les objectifs envisagés est disponible dans l'annexe du RIE analyse de la situation existante (phase 0)

**Concernant le Campus de la Plaine**, le Schéma Directeur Delta prévoit un programme précisant une capacité surfacique définie sur base d'une densité bâtie moyenne (P/S) de

<sup>1</sup> Son périmètre comprend le campus de la Plaine et les quartiers riverains, le quartier Beaulieu-Delta et l'arrivée de l'autoroute E411 jusqu'à l'hypermarché Carrefour



1,5 sur l'ensemble du site, ce qui représenterait une surface plancher construite de quelque 690.000m<sup>2</sup> (= 46,25 ha x 1,5).

Le projet de schéma prévoit également l'introduction d'une certaine mixité de fonctions qui se répartit de la manière suivante :

- 60% d'équipements (=125.000 m<sup>2</sup>)
- 20% de logements (=110.000 m<sup>2</sup>)
- 20% de bureaux (=138.000 m<sup>2</sup>)

Cette programmation s'appuie également sur les options de développement suivantes :

- Une emprise au sol de maximum 35% (E/S de 0,35),
- Une densité bâtie (P/S) uniforme de 1,5 sur l'ensemble du site,
- Un minimum de 50% d'espace public et semi-public dans le traitement des espaces non bâtis et laisser une large part à un aménagement vert.

Le nombre de places de parking à prévoir pour ces nouvelles superficies serait d'environ : 110 places pour les logements, 690 places pour les bureaux et 200 places pour les équipements (soit un total de 1.000 nouvelles places).

## 2.4 Plan particulier d'affectation du sol

### PPAS à proximité de la zone

#### Ixelles

**N°3 / ILOT 251GOEDERENSTATION V.U.B.GARE ETTERBEEK**  
AG du 8 octobre 1992 (IXE\_0038\_001)

**N°12 / ILOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307**  
AG du 5 septembre 1960 (IXE\_0018\_001)

**N°13 / ILOT 290 DÉLIMITE PAR LA CHÉE DE BOONDAEL, rue volta, cimetière d'Ixelles, dépendances anciennes régies d'électricité**  
AG du 13 juin 1991 (IXE\_0031\_001)

**N°14 / ILOT N° 295 QUARTIER DE BOONDAEL**  
AG du 2 décembre 1982 (IXE\_0008\_003)

**N°15 / ILOTS N° 299 ET 304 QUARTIER DE BOONDAEL**  
AG du 8 décembre 1958 (IXE\_0016\_001)

#### Auderghem

**N°2 / PPA N° 6QUARTIER CHASSE ROYALE**  
AG du 8 février 1985 (AUD\_0050\_001)

**N°4 / PPAS "DELTA Partim 13"**  
AG du 3 octobre 2013 (AUD\_0066\_001)

**N°5 / PPA N° 1ACOMPRIS ENTRE LE BOULEVARD DES INVALIDES, LES AVENUES DROUART ET J.J. GOSSIAUX ET LA RUE M. CHARLENT**  
AG du 11 avril 1969 (AUD\_0034\_003\_A)

**N°17 / PPA N° 8 QUARTIER DES PARADISIERS**  
AG du 28 juillet 1988

(AUD\_0060\_001)

Etterbeek

**N°6 / BLOC 702 "CASERNE ROLIN"**  
AG du 8 avril 1993

(ETT\_0031\_001)

**N°7 / BLOC 543 (PARTIE) compris entre les rues commandant Ponthier, général Henry, général Fivé et baron Dhanis**  
AG du 21 septembre 1982

(ETT\_0017\_003\_A)

**N°8-9 / BLOC 702 "CASERNE ROLIN"**  
AG du 6 juillet 2006

(ETT\_0031\_002\_A)

**N°10 / BLOCS 539 ET 591 délimité par la chaussée de Wavre, la rue et av. des Champs, la rue Général Molitor et la rue Général Fivé**  
AG du 26 septembre 1969

(ETT\_0013\_004\_A)

**N°11 / BLOC 521A délimité par le boulevard L. SCHMIDT, la ligne de chemin de fer Schaerbeek-Halle, l'av. des volontaires et la rue Major Petillon**  
AG du 23 janvier 1975

(ETT\_0025\_001)

**N°19 / BLOC 600 PPA relatif à la partie d'ilot 600 longeant la chaussée de Wavre, l'av. E. Pirmez, les rues de Chambéry et Baucq**  
AG du 12 novembre 1992

(ETT\_0018\_005\_B)

**N°20 / BLOC 535 délimité par l'avenue de Tervueren, la rue Père de Deken, le pont du 4 août, la rue de la grande haie, la rue de la gare, la rue Abbe Cuypers**  
AG du 4 février 1975

(ETT\_0023\_003\_A)

Watermael-Boitsfort

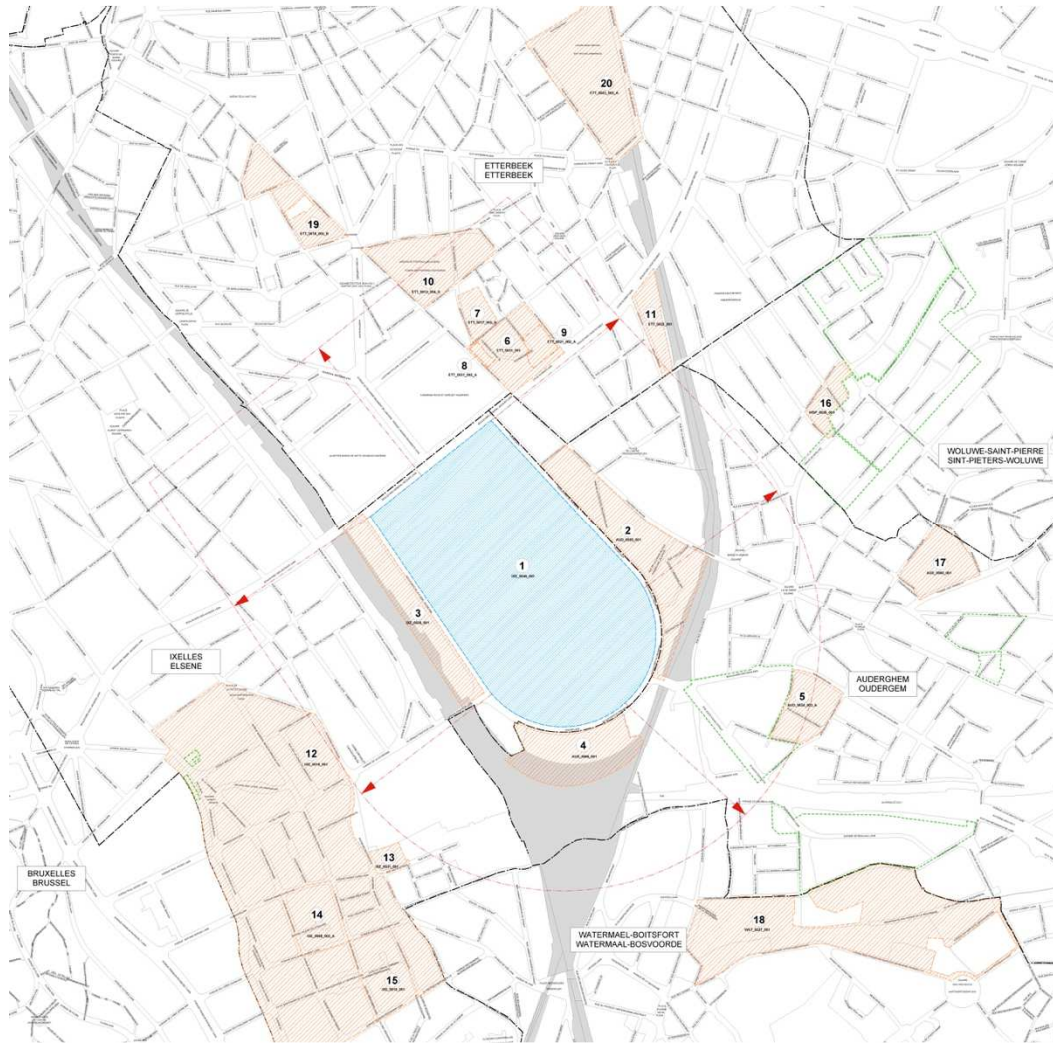
**N°18 / ZONE 10 LA HÉRONNIÈRE**  
AG du 1 avril 1993

(WAT\_0027\_001)

Woluwe-Saint-Pierre

**N°16 / PPA N° III/2 quartier délimité par l'avenue des Frères Legrain, l'avenue des Cattleys, l'avenue des Mimosas et la drève de Nivelles**  
AG du 24 juillet 1969

(WSP\_0036\_001)



**Figure 2 : Extrait du Plan n°1 Localisation du PPAS en annexe du rapport d'incidences environnementales au format A0.**

Pour une meilleure lisibilité de la localisation des différents PPAS, nous vous invitons à consulter la carte 1 au format A0 : « Plan de localisation » présente en annexe des rapports.

## 2.5 Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir

Le plan n°2 (Situation existante de droit) renseigne les permis et certificats d'urbanisme ainsi que les permis de lotir délivrés, mais non encore réalisés dans le périmètre du Plan.

Le tableau ci-dessous énumère et décrit brièvement les différents permis d'urbanisme récemment délivrés au sein du PPAS :

Référence	Rue	Description
2010/121	VUB Boulevard Général Jacques Commune d'Ixelles	« U-Résidence VUB » Demande pour la réalisation d'un bâtiment Rez+4 : bureaux, auditorios, chambres pour étudiants ou hôtel académique de 87 chambres avec parking souterrain de 53 places. (Permis délivré le 04 mai 2011).
Statut : CONSTRUIT	Accès 9	Superficie plancher = 5.437 m <sup>2</sup>
2011/250-290/151	IRENA V Boulevard du Triomphe 151 Commune d'Ixelles	Demande pour l'extension du home d'étudiant. 389 nouveaux logements. (Permis délivré le 23 juillet 2013).
Statut : délivré		Superficie plancher = 12.159 m <sup>2</sup>
2011/86-290	ULB Boulevard du Triomphe Commune d'Ixelles	Demande pour la réalisation d'un bâtiment universitaire pour la Faculté des Sciences Appliquées. Rez+4. (Permis délivré le 06 mai 2013).
Statut : délivré		Superficie plancher = 15.300 m <sup>2</sup>
PUM/409299	CHIREC asbl Boulevard du Triomphe de 175 à 214 Commune d'Auderghem	Demande pour la réalisation d'un hôpital (R+5) de 473 lits et 90 lits d'hospitalisation (96.212 m <sup>2</sup> ), de 1.034 emplacements de parking répartis sur 4 niveaux couverts, d'une zone logistique et technique côté Est de l'hôpital (Permis délivré le 05 novembre 2013).
Statut : délivré		Superficie plancher = 96.212 m <sup>2</sup>
02/PFD/497187	Administration communale d'Auderghem École Communale « Les Marronniers » Commune d'Auderghem	Demande pour construire un nouveau bâtiment scolaire à front du boulevard du Triomphe pour l'extension de l'école communale. Extension de 6 nouvelles classes, 1 dortoir, 2 réfectoires, 1 salle des profs, nouveau préau... (Permis délivré le 24 avril 2013).
Statut : délivré		Superficie plancher = 1.374,5 m <sup>2</sup>
15460	Green Managment sprl, Bvd Général Jacques <b>Entité A</b> Commune d'Auderghem	Demande pour la réalisation d'un immeuble R+8 : appart-hôtel, d'appartements et de commerces en rez-de-chaussée. (Permis délivré en juillet 2013, mais avec un recours).
Statut : Délivré mais avec un recours.	Partie 1/2	Superficie plancher = 13.655 m <sup>2</sup>

02/PFU/463693  Statut : délivré	Green Managment sprl, Bvd Général Jacques <b>Entité B</b> Commune d'Auderghem  Partie 2/2	Demande pour la réalisation d'un ensemble de 4 immeubles de logements (93 appartements et une maison pour personnes âgées d'environ 76 lits), commerces et intégration des anciennes Glacières. (Permis délivré le 13 juin 2013).  Superficie plancher = 16.768 m <sup>2</sup>
2011/86-290  Statut : introduit	Universalis Park Boulevard du Triomphe (lot A) Commune d'Ixelles Accès 4	Demande pour la réalisation de 4 immeubles de 131 appartements et une crèche.  Superficie plancher = 13.914 m <sup>2</sup>
09/PDF/494233  Statut : introduit	VUB Boulevard du Triomphe Commune d'Ixelles  Accès 6 et 7	Demande pour la construction de 650 chambres d'étudiants (R+5 à R+6), un bâtiment de la culture, une salle de concert, un auditoire et un parking en sous-sol.  Superficie plancher = 24.659 m <sup>2</sup>

**Tableau 1 : Permis d'urbanisme délivrés ou introduits au sein du PPAS « Campus Universitaires ». Juin 2014.**

## 2.6 Servitudes et droits de passage

Sans objet

## 2.7 Monuments et sites (à titre réglementaire)

(Voir illustration ci-dessous : localisation des éléments patrimoniaux – chapitre 2.8.3)

**Au sein du PPAS**, il n'y a qu'un bâtiment classé à savoir le **Rectorat de la Vrije Universiteit van Brussel (VUB)**. Une zone de protection d'environ 47.770 m<sup>2</sup> entoure celui-ci.

Ce bâtiment en forme d'ellipse de 6 niveaux a été construit par l'architecte Renaat BRAEM en 1971-1976 et a été classé le 27 septembre 2007.

**Au sein du périmètre étendu**, les **anciennes glacières Royales** sur le territoire de la commune d'Auderghem sont classées. Celles-ci ont été construites par le maçon Sommereyns en 1874 pour produire jusqu'à 8.000 m<sup>3</sup> de glace. Les glacières ont fait l'objet d'un classement comme « Monument » le 13 mai 1993.

Aucune autre procédure de classement n'a été introduite.

L'inventaire scientifique concernant les monuments et sites de la commune d'Ixelles est en cours d'élaboration.

Toutefois, la Direction des Monuments et Sites (DMS) nous rappelle de ne pas négliger la disposition transitoire stipulée à l'art. 333 du CoBAT :

*« Art. 333. Sans préjudice des mesures de protection en vigueur en application de l'article 332, § 2<sup>2</sup>, et des mesures particulières déterminées par les plans de secteur ou particulier d'aménagement, régional ou particulier d'affectation du sol en vigueur, tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme*

<sup>2</sup> Art. 332 § 2. Les arrêtés de classement pris en application de la loi du 7 août 1931 restent en vigueur jusqu'au moment où ils seraient modifiés ou abrogés conformément au présent Code.

*inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire. »*

## **2.8 Bâtiments et ensembles à caractère patrimonial (a titre informatif)**

### **2.8.1 Patrimoine bâti**

L'inventaire du patrimoine bâti relevant d'un intérêt patrimonial ou historique établi par la DMS, ayant une valeur indicative, reprend **le site des anciennes casernes militaires du Lieutenant Général Baron de Witte de Haelen et caserne-Major Geruzet**.

Celles-ci sont situées Boulevard Général Jacques, 292-294 sur le territoire de la commune d'Etterbeek.

Ces bâtiments faisaient partie du complexe militaire avec la Plaine des Manœuvres.

Ces casernes de style éclectique réalisées par les architectes F. Pauwels et O. Gerling ont été bâties entre 1875 et 1882 d'après l'exemple du Champ-de-Mars à Paris.

*(Voir illustration ci-dessous : localisation des éléments patrimoniaux – chapitre 2.8.3)*

### **2.8.2 Patrimoine naturel**

Douze arbres sont repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale réalisé par la Direction des Monuments et Sites :

2x ***Populus x canadensis*** (Peuplier du Canada) ;

***Populus x canescens*** (Peuplier grisard)

***Platanus x hispanica*** (Platane à feuille d'érable) ;

3x ***Salix alba*** (Saule blanc) ;

2x ***Metasequoia glyptostroboides*** (Métaséquoia) ;

***Alnus cordata*** (Aulne à feuilles cordées) ;

***Acer pseudoplatanus*** (Erable sycomore) ;

***Prunus serrulata 'kanzan'*** (Cerisier du Japon) ;

*(Voir illustration ci-dessous : localisation des éléments patrimoniaux – chapitre 2.8.3)*



### 2.8.3 Localisation des éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis

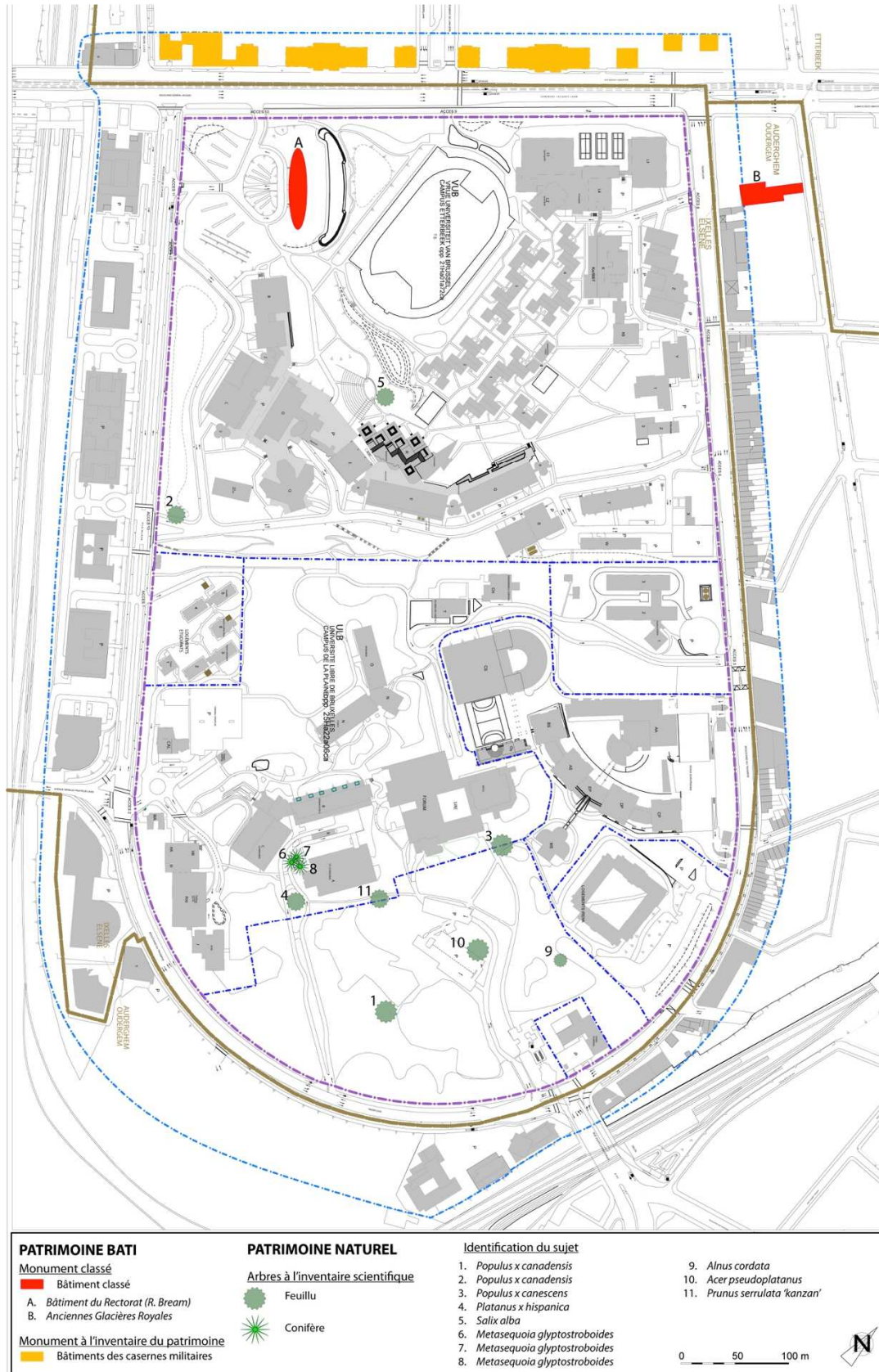


Figure 3 : Carte localisant les éléments du patrimoine bâti et naturel au sein du périmètre d'étude.

## 2.9 Alignements

Le plan de la situation existante de droit (plan n°2) indique les alignements au sein du PPAS.

Les dates d'arrêtés de ces alignements n'ont pu être communiquées.

## 3. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

*Voir plan n°3 : Plan de la situation existante de fait*

### 3.1 Contraintes et déficiences du site « Campus Universitaires »

#### **Mono fonctionnalité et manque d'attractivité du campus**

Dû à sa grande monofonctionnalité, le site est renfermé sur lui-même et n'interagit pas avec son tissu urbain environnant. Il attire essentiellement une population estudiantine de par ses équipements universitaires et scolaires. Quelques rares commerces accessoires à ces fonctions existent, mais ne ciblent principalement que les étudiants et le personnel présent sur le campus.

De plus, le site est peu vivant en dehors des heures d'enseignements.

Aucun équipement récréatif ou culturel n'est susceptible d'attirer les habitants du quartier.

#### **Un campus en rupture avec son tissu urbain environnant**

La morphologie du PPAS est en rupture avec le tissu urbain environnant : il n'existe aucune interaction entre la ville et le périmètre d'étude. Les voies métropolitaines encerclant le site et la présence des voies ferrées l'enclavant par la même occasion ne facilitent pas les relations vers l'extérieur.

De même, aucune entrée n'est le prolongement d'une des rues aboutissant au périmètre d'étude si ce n'est l'avenue A. Fraiteur (entrée 2).

#### **Des développements urbanistiques se tournant le dos.**

Lors de la division du site en deux parties pour former l'ULB et la VUB, ces deux acteurs ont élaboré séparément leur plan de développement universitaire sans vision d'ensemble ou consultation commune. C'est pourquoi, au sein de la VUB, nous retrouvons un ensemble de bâtiment de grand gabarit créant une barrière physique entre les deux campus. Les bâtiments situés sur le territoire de l'ULB sont implantés de manière plus hétéroclite procurant une orientation plus complexe des différents auditoires.

#### **Une mixité des fonctions envisagée par le Schéma Directeur Delta**

Le Schéma Directeur « Delta » propose d'introduire une certaine mixité des fonctions au sein du campus. Toutefois, ces affectations ne peuvent avoir lieu sans l'élaboration d'un PPAS car les affectations proposées ne sont pas compatibles avec les fonctions d'équipements. Il projette une augmentation des surfaces bâties d'environ 373.000 m<sup>2</sup> sans toutefois donner quelques lignes directrices pour leur développement.

#### **Nombreux projets en gestation**

Le périmètre du PPAS subit de fortes pressions immobilières. En effet, les différents acteurs (École Européenne, ULB, VUB, CAL, IRENA) présents sur le site souhaitent répondre à leurs besoins et désirent donc se développer.

En 2006, l'ULB a vendu 2 terrains à un promoteur immobilier privé qui souhaite développer environ 135.000 m<sup>2</sup> de nouvelle superficie bâtie. Les fonctions envisagées sont logements, bureaux, commerces et équipements.

Depuis 2013, différents permis d'urbanisme ont été introduits et/ou octroyés au niveau de l'ULB, VUB et IRENA.



Dès lors, la mise en œuvre d'un PPAS permettra de maîtriser au mieux l'urbanisation de ce site et de tracer les grandes lignes directrices pour une implantation future cohérente.

### **Zones de bureaux non conformes à l'affectation actuelle du PRAS**

L'affectation du PRAS ne permet pas la réalisation de zones de bureaux au sein du périmètre d'étude comme le souhaiterait la programmation du Schéma Directeur « Delta ». Cependant, moyennant la mise en œuvre d'un PPAS et due motivation, les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent bénéficier des prescriptions relatives aux zones de forte mixité.

### **Besoins en logements étudiants**

Le campus accueille, pour 14.000 étudiants, environ 1.140 logements dont 380 sont dans un état vétuste.

Le développement des universités a pour conséquence d'accueillir un nombre plus élevé d'étudiants et donc un besoin supplémentaire en logement. Cette nécessité est déjà omniprésente. Les demandes de permis d'urbanisme pour la réalisation de nouveaux logements universitaires (IRENA et VUB) en attestent.

### **Besoins en équipements universitaires et scolaires**

L'élaboration de ce PPAS émane entre autres des volontés d'extension des différents acteurs tels :

- l'ULB qui souhaite réorganiser ces formations et faire du site de la plaine sa Faculté des Sciences Appliquées,
- la VUB quant à elle envisage l'extension de bâtiments universitaires et la création de nouveaux logements étudiants,
- L'École Européenne qui souhaite augmenter ses équipements scolaires.

### **Saturation des boulevards en heure de pointe**

L'analyse de mobilité a montré la problématique des circulations en heure de pointe du matin et du soir. Le périmètre d'étude est idéalement situé dans le prolongement de l'E411 et d'axes majeurs de circulation. Les différents projets urbanistiques aux abords du site (PPAS « Delta Partim n°13 », Site Delta...) ne résoudront en rien cette problématique.

L'augmentation des densités humaines apportera indéniablement une charge de circulation plus importante. Toutefois, l'offre en transport en commun fortement présente aux abords du site (gare d'Etterbeek, arrêts de métro Delta et Hankar, haltes de bus et trams de la STIB) devra permettre aux nouveaux usagers de privilégier ce moyen de locomotion.

### **Une qualité biologique faible**

L'intérêt biologique du site est faible malgré la présence d'une certaine continuité d'éléments linéaires qui offre un potentiel de développement pour la faune et la flore. Toutefois, le site dispose d'un réel potentiel dans le contexte urbain (maillage vert régional, connectivité avec les voies ferrées et les autres quartiers nettement plus verts). En effet, la liaison n'est possible que pour des espèces très mobiles (oiseaux, chauve-souris) ne se déplaçant pas au sol. La largeur des boulevards et la densité du trafic pénalisent fortement les traversées.

### **Déficience des circulations pour les usagers faibles (PMR, vélo...)**

Les conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont très contrastées entre ULB et VUB. Le volume et la vitesse de circulation autour des boulevards rendent la marche à pied peu confortable. Les cheminements à l'intérieur du site sont complexes et peu adaptés à ce type d'utilisateur.

De plus, la forte déclivité entre les deux universités résolues par des escaliers ne permet pas d'offrir une liaison nord-sud adéquate. Mais encore, le parking sauvage sur les trottoirs de la VUB ne facilite pas les conditions de circulation de ces usagers faibles. L'accessibilité au niveau des différents bâtiments universitaires n'est pas toujours possible pour les PMR.

La circulation cyclable, quant à elle, n'est pas aisée sur et aux abords du site. Ces aménagements sont très mal connectés au reste de la ville. Au sein du campus, un manque en stationnement vélo existe au pied des bâtiments universitaires.

#### **Un sentiment d'insécurité**

Un sentiment d'insécurité à certaines heures du jour et de la nuit existe le long des cheminements piétons de l'ULB. Certains faits graves s'y sont déjà produits. Les grands espaces boisés et le peu de contrôle social.

## **3.2 Potentialités du Campus Universitaires**

#### **Localisation géographique idéale**

Le site est idéalement situé autour de grands axes de circulations (prolongement de l'autoroute E411, voies métropolitaines...) et d'une desserte en transports en commun dense et variée (bus, trams, trains et métro).

Le périmètre d'étude profite de la proximité immédiate de noyaux commerciaux denses et actifs (cimetière d'Ixelles, la Chasse, Chaussée de Wavre).

#### **Potentiel d'extension des équipements universitaires et scolaires.**

Le site dispose d'un haut potentiel de développement.

Les différents projets en gestation pourraient trouver aisément une place au sein du PPAS. Cependant, il faut veiller au bon aménagement du site en préservant au maximum le caractère vert de celui-ci.

#### **Créer des liens avec le tissu urbain environnant**

Le périmètre d'étude dispose d'un potentiel de création d'activités pouvant interagir avec le tissu urbain environnant.

Afin de s'ouvrir vers l'extérieur, le site doit améliorer ses accès, créer des perspectives depuis l'extérieur du campus, permettre aux habitants de traverser plus facilement le site de part et d'autre.

#### **Rendre le site plus attractif et introduire plus de mixité**

Le site manque d'installations et d'équipements collectifs à destination d'un public non étudiant.

Par un traitement adéquat des entrées du site, la création d'ouvertures (perspectives) et l'introduction d'une certaine mixité des fonctions au sein du campus, les habitants des quartiers voisins se rendront plus volontiers sur le site.

Une plus grande mixité des fonctions permettra également d'avoir un site vivant également en dehors des heures de cours.

#### **Privilégier la circulation des modes actifs (piétons et cyclistes)**

Vu le contexte particulier du site (espace universitaire), la desserte en transport en commun, les projets en gestation et la localisation particulière du site, les développements futurs se doivent de privilégier la circulation des modes actifs.

Les voiries bordant le PPAS souffrent déjà une pression automobile très dense.

#### **Améliorer la qualité des espaces verts**

Vu l'étendue des espaces verts et le peu d'entretien de certaines zones (dépôt d'immondices, plantes invasives...), le site dispose d'un potentiel de valorisation.

De plus, l'amélioration de la qualité de ces espaces peut se traduire par : la mise en place d'une meilleure gestion environnementale, la création d'activités au sein des espaces verts, la valorisation des espèces ligneuses présentes et à venir...

#### **Unir les universités**

Les universités vivent de manière autonome et très peu d'installations universitaires (piscine, salle Jefke...) sont utilisées en commun. Par ailleurs, il a été mis en évidence le souhait de créer une infrastructure commune aux deux universités pour renforcer

l'identité d'un pôle universitaire bruxellois. Leur intention concerne le développement d'une bibliothèque commune.

### 3.3 Estimation des surfaces plancher situation existante (en m<sup>2</sup>)

<b>Affectations</b>	<b>Total</b>
Équipements d'intérêt collectif et/ou de service public	242.073
Logements	29.215
Activités administratives et/ou productives	0
<b>Total bâti</b>	<b>271.288</b>
Espaces verts, voiries, zones de parking au sein du PPAS	± 383.279
<b>Surface du plan concerné par le périmètre du PPAS</b>	<b>462.378</b>
Rapport Plancher/sol (P/S)	0,59
Rapport Emprise/sol (E/S)	0,17

## 4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PPAS

### 4.1 Objectifs principaux

Trois objectifs ont été retenus dans le Plan :

#### **OBJECTIF 1 : Protéger le pôle universitaire**

Confirmer le pôle universitaire sur le site de la Plaine pour permettre le maintien et le développement des infrastructures universitaires et les fonctions qui y sont liées.  
Préserver l'affectation universitaire et scolaire majoritaire au sein du périmètre d'étude.  
Laisser une certaine souplesse de développement pour les universités.

#### **OBJECTIF 2 : Maîtriser les développements et densités**

Permettre le développement des fonctions universitaires tout en autorisant l'implantation de nouvelles fonctions afin d'améliorer l'équilibre des activités présentes et la mixité au sein du site ;  
Rendre viable le développement d'activités connexes et accessoires par la création de services, de commerces de proximités, d'équipements de quartier, d'espaces publics... ;  
Revaloriser les espaces verts au sein du site et maintenir une continuité entre ces différentes zones vertes.  
Maintenir le site comme poche verte au sein de la Région.

#### **OBJECTIF 3 : Améliorer la qualité de vie au sein du site et l'intégrer dans le tissu urbain environnant**

Améliorer la lisibilité de la structure et des fonctions du site par la création de points de repère.  
Donner un meilleur équilibre entre les zones d'activités, de logement et de loisir pour diminuer les effets négatifs des mouvements pendulaires liés à la fonction universitaire.  
Relier les différents pôles du site afin d'éviter tout effet de mitage du territoire et améliorer la cohabitation des différents acteurs présents dans la zone.  
Intégrer le site dans son environnement immédiat en améliorant sa perception depuis l'extérieur par un traitement plus perméable de son périmètre.  
Transformer le site de la Plaine en élément d'articulation entre les quartiers du Cimetière d'Ixelles, de la Chasse et des futurs sites Delta & Chirec.  
Faciliter les liens en transport avec les autres sites universitaires.

### 4.2 Les sous-objectifs

De ces trois principaux objectifs composant les grandes lignes directrices pour le développement du site découlent une série de sous-objectifs :

- Transformer la bande verte périphérique en une ceinture verte structurante et identitaire ;
- Autoriser le percement de cette ceinture verte pour y maintenir ou y aménager des entrées afin de garantir la perméabilité du site, d'améliorer la perception et la lisibilité externe du site ;
- Structurer les accès en relation avec le mode de déplacement ;
- Conserver et créer des accès en lien direct avec ces nœuds et centres d'intérêt ;

- Protéger le site des nuisances sonores provenant des boulevards périphériques ;
- Structurer les espaces verts existants pour leur donner une identité, des fonctions et les faire participer à la lecture du site ;
- Garantir le maintien des couloirs biologiques qui tiennent compte des différents types d'aménagement en imposant un coefficient de biotope par surface par zone (CBS) ;
- Autoriser les aménagements des espaces verts pour en faire des espaces de loisir et de convivialité ;
- Définir des gabarits pour les constructions situées en recul de la ceinture verte en cohérence avec les façades en vis-à-vis ;
- Utiliser le patrimoine et les immeubles structurants pour créer des points de repère internes ;
- Renforcer les perspectives en direction des éléments structurants pour améliorer la lisibilité interne du site ;
- Transformer le campus de la Plaine en élément d'articulation entre les quartiers limitrophes (Cimetière d'Ixelles – La Chasse – futurs sites Delta & Chirec) par la création d'un maillage clair qui tient compte des centres de gravité des universités ;
- Optimiser les liaisons entre les différents pôles du site afin d'éviter tout effet de mitage ;
- Améliorer la cohabitation des différents acteurs présents dans la zone ;
- Favoriser les modes actifs et limiter l'espace consacré à la circulation automobile en supprimant le stationnement en surface afin d'utiliser cet espace pour améliorer les aménagements paysagers et créer des espaces de loisirs et de convivialité.

La phase de spatialisation a déterminé 5 zones faisant l'objet de principes d'aménagement spécifiques.

### 4.3 Estimation des surfaces plancher proposées (en m<sup>2</sup>)

#### 4.3.1 Généralités

L'estimation des surfaces plancher proposées, en cas de mise en œuvre globale des options du PPAS, se réfère :

- Aux besoins exprimés par les différents acteurs et des intentions reprises dans le Projet de Schéma Directeur « Delta »
- Aux objectifs de développement et principes d'aménagement définis dans la phase de spatialisation ;
- À la construction/reconstruction des zones suivant les prescriptions particulières.

#### 4.3.2 Surfaces plancher projetées totales

<b>Superficie plancher selon la situation existante</b>	<b>271.288 m<sup>2</sup></b>
<b>Capacité constructive supplémentaire maximale selon le PPAS</b>	<b>388.712 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie maximale autorisée selon le PPAS</b>	<b>max. 660.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Affectations</b>	<b>Total</b>
Logements	max. 200.000 m <sup>2</sup>
Équipements d'intérêt collectif et/ou de service public	max. 600.000 m <sup>2</sup>
Activités administratives et/ou productives	max. 70.000 m <sup>2</sup>
Autres activités telles :	max. 35.000 m <sup>2</sup>
Commerces	max. 10.000 m <sup>2</sup>
Établissements hôteliers	max. 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Total bâti</b>	<b>max. 660.000 m<sup>2</sup></b>
Espaces verts au sein du PPAS	± 90.100 m <sup>2</sup>
Ceinture verte périphérique	± 30.600 m <sup>2</sup>
<b>Surface du plan concerné par le périmètre du PPAS</b>	<b>462.378 m<sup>2</sup></b>
Rapport Plancher/sol (P/S)	1,43

## 5. MESURES D'AMÉNAGEMENT QUI SERONT PRISES POUR L'APPLICATION DES OPTIONS DU PLAN

### Prescriptions en zone de forte mixité

Affecter certaines zones conformément aux prescriptions particulières en zone de forte mixité.

### Servitudes – cheminement

Permettre l'accès aux modes actifs sur l'ensemble du périmètre d'étude afin de desservir de manière optimale les nœuds d'intermobilité et les noyaux d'activités (Cimetière d'Ixelles, CHIREC, la Chasse, Chaussée de Wavre...). Le plan n°4 renseigne les principales trames de cheminement.

### Recommandations des prescriptions littérales

Prendre en considération les différentes recommandations formulées dans le cadre des prescriptions littérales.

### Voiries

Le plan prévoit la création de **deux circuits viaires** sur sol privé. Le plan n°4 renseigne cette voirie.

### Coefficient de biotope par surface

L'implantation des constructions prend en compte, dans les mailles du PPAS<sup>3</sup>, un Coefficient de biotope par surface (CBS). Les différents indices de pondération sont disponibles dans les prescriptions littérales.

## 6. CHARGES D'URBANISME

La délivrance de certains permis d'urbanisme et/ou lotir peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.

---

3 Voir le Plan n°4 : Schéma des affectations au format A0 - prescriptions graphiques.

## **7. RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS ET RÉGLEMENTS EN VIGUEUR**

### **7.1 Plan régional de développement (PRD - AG du 12 septembre 2002)**

Le plan est conforme aux dispositions du PRD.

### **7.2 Plan régional d'affectation du sol (PRAS Démographique - AG du 2 mai 2013)**

L'affectation à usage de bureaux n'est pas comme telle autorisée parmi les affectations principales ou secondaires autorisées en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS (prescription particulière 8). Les bureaux n'en sont pour autant pas exclus.

En effet, au PRAS, le dernier alinéa de la prescription particulière 8, en son point 8.3., permet, moyennant l'adoption préalable d'un plan particulier du sol (PPAS), d'appliquer à cette zone, les prescriptions particulières de la zone de forte mixité.

Or, en zones de forte mixité, les bureaux – sous certaines conditions – sont admis dans le respect de certains seuils de superficies fixés par immeuble.

La prescription particulière 4.1. du PRAS prévoit, en effet, que la superficie de plancher de bureaux ne peut dépasser 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble.

Toutefois, et d'une part, une augmentation jusqu'à 3.500m<sup>2</sup> de bureaux par immeuble est possible en zones de forte mixité, pour autant que :

- 1° cette augmentation soit motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation).

D'autre part, cette superficie de plancher de bureaux peut, en zones de forte mixité, être portée au-delà de 3.500 m<sup>2</sup> à condition que cette possibilité soit prévue par le PPAS.

C'est donc le PRAS lui-même qui prévoit expressément un mécanisme que l'on peut qualifier de double cliquet et qui, en zone d'équipements au PRAS, autorise par l'application combinée des prescriptions 8.3 dernier alinéa, et 4.1 dernier alinéa, du PRAS, une extension de la superficie de plancher de bureaux au-delà de 3.500 m<sup>2</sup> par immeuble, dans la zone (d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS) couverte en l'espèce, par le présent PPAS en cours d'élaboration.

Cette conclusion est confirmée par le fait que la prescription particulière 8.3. du PRAS renvoie directement et pour le tout – et donc sans limitation – aux prescriptions applicables en zone de forte mixité, en ce compris, donc, à la prescription 4.1. dernier alinéa, qui autorise le dé plafonnement des superficies de bureaux par la voie d'un PPAS.



En conséquence, la mise en œuvre de ce double cliquet est parfaitement conforme aux dispositions du PRAS.

C'est ce mécanisme qu'entend mettre en œuvre le présent PPAS, en ce que ces dispositions autorisent la construction d'un ou de plusieurs immeubles de bureaux pour une superficie maximale de 70.000 m<sup>2</sup> de superficie plancher, dans la zone de forte diversité du projet de PPAS (zone bleu foncé).

Pour le surplus, la carte des surfaces de bureaux admissibles (CASBA) ne trouvera pas à s'appliquer lors de l'élaboration des prescriptions du présent PPAS.

En effet, la prescription particulière 8.3 du PRAS permet de rendre applicables à la zone d'équipements, les seules « *prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité* » et ne renvoie pas, pour le surplus, à des règles complémentaires, comme la CASBA, qui, conformément aux termes mêmes de la prescription générale 0.14 y relative, s'appliquent au sein – mais au sein seulement - des zones de mixité (et des zones d'habitation).

En d'autres termes, si un PPAS peut soumettre une zone d'équipements aux prescriptions particulières de la zone de forte mixité, il n'en résulte pas pour autant que cette zone se transforme en une zone de forte mixité à laquelle s'appliquerait la CASBA.

Du reste, le site du Campus de la Plaine paraît bien constituer une zone blanche dans la maille (à savoir IXE-03) dans laquelle il se situe.

Le mécanisme du double cliquet, qui permet de cumuler plusieurs dispositions du PRAS semble présenter les caractéristiques d'une dérogation, même s'il n'en a pas la qualification juridique.

Par souci de sécurité juridique, l'auteur du PPAS entend, même si cela n'est pas légalement requis, suivre la procédure d'élaboration applicable aux PPAS dérogatoires au PRAS, comme prévu par l'article 42 du COBAT.

Le recours, en l'espèce, au double cliquet pour permettre la construction d'un ou plusieurs immeubles de bureaux au-delà des seuils de superficie fixés par le PRAS se justifie, conformément à la prescription 4.1. du PRAS, pour les raisons sociales ou économiques suivantes, liées :

- Aux développements périphériques des sites universitaires de l'ULB/VUB, en vue d'y loger notamment des entreprises dont l'activité ressortit aux travaux de recherche appliquée de ces universités « spin off ». Ces entreprises font principalement appel à de l'emploi hautement qualifié.
- A la présence future d'un hôpital important sur le site Delta qui génèrera des besoins significatifs de sous-traitance ainsi que de services liés
- A la concentration de moyens de communication publics en bordure du site qui constitue un facteur d'attrait déterminant pour les entreprises relevant du secteur des services.

Conformément à l'article 42 du COBAT les besoins économiques, sociaux et d'environnement, tels qu'évoqués ci-dessus, n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté.

Ces affectations à usage de bureaux et la construction d'un ou plusieurs immeubles ayant cette affectation répondent, conformément à l'article 42 du CoBAT, aux possibilités d'aménagement existantes de fait, compte tenu des aménagements prévus du site.

En effet, le présent projet de PPAS, en autorisant la construction d'un ou plusieurs immeubles de bureaux, ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du PRAS, puisque le recours au mécanisme du double cliquet résulte des prescriptions du PRAS lui-même (8.3. et 4.1) et de leur application combinée.

Le présent projet de PPAS remplit, par conséquent, toutes et chacune des conditions prescrites par l'article 42 du CoBAT.

### **7.3 Plan communal de développement (PCD)**

Le PCD de la Commune d'Ixelles est en cours d'élaboration et ses options n'ont pas encore été approuvées par le gouvernement.

### **7.4 Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)**

Le périmètre du Plan ne recouvre aucun PPAS en vigueur.

### **7.5 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU - AG du 21 novembre 2006)**

Le Plan est conforme aux dispositions du RRU (ombre portée, alignement, gestion des eaux, végétalisation...)