

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2020/16407]

19 NOVEMBER 2020. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering tot goedkeuring van het richtplan van aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' - Usquare

De Brusselse hoofdstedelijke regering,

Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikelen 6, § 1, I, 1° en 20;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, inzonderheid zijn artikel 8;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), inzonderheid zijn artikelen 30/1 tot 30/11 ingevoegd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen;

Overwegende dat de voornoemde bepalingen van het BWRO een nieuw gewestelijk planningshulpmiddel invoeren in het recht van ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, genaamd het Richtplan van Aanleg (RPA);

Dat dit hulpmiddel bedoeld is als samenvatting van de bestaande hulpmiddelen, met integratie van de strategische roeping van de Richtschema's en van een reglementair luik gericht op het verzekeren van de realisatie van de strategische doelstellingen van het Gewest door ze in letterlijke en grafische voorschriften te formaliseren;

Dat het RPA onder meer de grote principes van ordening, het programma van de bestemmingen, de structurering van de wegen, de openbare ruimten en het landschap, de kenmerken van de bouwwerken, de bescherming van het erfgoed, de mobiliteit en de parkeermogelijkheden aanduidt.

Gelet op het ministerieel besluit van 8 mei 2018 houdende instructie om over te gaan tot de uitwerking van het richtplan van aanleg voor de zone 'voormalige kazernes van Elsene' (BS van 14 mei 2018)

Rekening houdend met de klachten en opmerkingen die werden gemaakt tijdens het openbaar onderzoek over het richtplan van aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' dat heeft plaatsgevonden van 6 februari tot 8 april 2019;

Gelet op het advies van de Gemeenten uitgebracht door de gemeenteraden:

De gemeenteraad van Elsene van 21 maart 2019;

De gemeenteraad van Etterbeek van 25 februari 2019;

Gelet op het advies van 21 februari 2019 van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het advies van 20 februari 2019 van de Raad voor het Leefmilieu voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het advies van 4 maart 2019 van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;

Gelet op het advies van 25 februari 2019 van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie;

Gelet op het advies van 5 maart 2019 van de met ruimtelijke ordening belaste administratie;

Gelet op het advies van 25 februari 2019 van het Brusselse Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel);

Gelet op het advies van 19 november 2019 van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 23 september 2020;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2020/16407]

19 NOVEMBRE 2020. — Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le plan d'aménagement directeur «anciennes casernes d'Ixelles» - Usquare

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, notamment ses articles 6, § 1^{er}, I, 1°, et 20;

Vu la loi spéciale relative aux institutions bruxelloises du 12 janvier 1989, notamment son article 8;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et, notamment, ses articles 30/1 à 30/11 insérés par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines dispositions connexes;

Considérant que les dispositions précitées du CoBAT insèrent un nouvel outil de planification régional dans le droit de l'aménagement du territoire en Région Bruxelles-Capitale, dénommé plan d'aménagement directeur (PAD);

Que cet outil entend faire une synthèse des outils préexistants, en intégrant la vocation stratégique des Schémas Directeurs et en incorporant un volet réglementaire visant à assurer la mise en œuvre des objectifs stratégiques de la Région en les formalisant dans des prescriptions littérales et graphiques;

Que le PAD indique les grands principes d'aménagement, entre autres, le programme des affectations, la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, les caractéristiques des constructions, la protection du patrimoine, la mobilité et le stationnement.

Vu l'arrêté ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone 'anciennes casernes d'Ixelles' (M.B. du 14.05.2018)

Vu les réclamations et observations émises lors de l'enquête publique sur le projet de plan d'aménagement Directeur « anciennes casernes d'Ixelles » qui s'est déroulé du 6 février au 8 avril 2019;

Vu l'avis des communes émis par les conseils communaux :

Conseil communal d'Ixelles en date du 21 mars 2019,

Conseil communal d'Etterbeek en date du 25 février 2019;

Vu l'avis du 21 février 2019 du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du 20 février 2019 du Conseil de l'environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du 4 mars 2019 de la Commission royale des Monuments et des Sites;

Vu l'avis du 25 février 2019 de la Commission régionale de mobilité;

Vu l'avis du 5 mars 2019 de l'administration en charge de la planification territoriale;

Vu l'avis du 25 février 2019 de l'institut bruxellois de gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement);

Vu l'avis de la Commission Régionale de Développement du 19 novembre 2019;

Vu l'avis de la section législation du Conseil d'Etat du 23 septembre 2020;

Inhoudstafel van de preambule

- I. Perimeter van de site van de 'voormalige kazernes van Elsene', ook Usquare genoemd - algemene overwegingen
- II. Procedure voor uitwerking en opvolging van het RPA
- III. Inhoud en gevolgen van het RPA
- IV. Voorafgaand informatie- en participatieproces
- V. Het ontwerp van RPA en zijn ambities
- VI. Stedenbouwkundige principes van het ontwerp van RPA
- VII. Milieueffectrapport (MER)
- VIII. Adviezen
 1. Advies van de Raad voor het Leefmilieu
 2. Advies van de Economische en Sociale Raad
 3. Advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie
 4. Advies van de gemeente Etterbeek
 5. Advies van Leefmilieu Brussel
 6. Advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
 7. Advies van perspective.brussels
 8. Advies van de gemeente Elsene
 9. Advies van de Adviesraad voor huisvesting
- IX. Openbaar onderzoek
- X. Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
- XI. Samenvatting van de adviezen en van de bezwaren geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek - Motivatie van het besluit van de Regering dat het RPA goedkeurt
- XII. Diversen
- XIII. Aan het ontwerp van RPA aangebrachte wijzigingen

STRATEGISCH LUIK

REGLEMENTAIR LUIK - KAARTEN

REGLEMENTAIR LUIK - SCHRIFTELIJK
- XIV. Samenvatting van de manier waarop de milieuoverwegingen in het plan werden geïntegreerd
- XV. Samenvatting van de manier waarop rekening werd gehouden met de adviezen, bezwaren en opmerkingen die tijdens de procedure waren geformuleerd
- XVI. Redenen van de keuzen van het plan zoals het is goedgekeurd, rekening houdend met de andere beschouwde redelijke oplossingen
- XVII. Opvolging van het RPA
- XVIII. EFRO
- XIX. Evaluatierapport 'gelijkkansentest'

Bijlagen

- I. Perimeter van de site van de 'voormalige kazernes van Elsene', ook Usquare genoemd - algemene overwegingen

Overwegende dat huidige RPA betrekking heeft op het grondgebied inbegrepen tussen de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat te Elsene, hierna ook 'de site' genoemd;

Overwegende dat de site de voormalige rijkswachtkazernes omvat en overeenstemt met de perimeter bedoeld in het ministerieel besluit van 8 mei 2018 houdende instructie aan perspective.brussels om over te gaan tot de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone 'voormalige kazernes van Elsene';

Dat dit ministerieel besluit melding maakt van i) de aanhoudende bevolkingsgroei in het Brussels Gewest, die zal voortduren tot het midden van de 21e eeuw, ii) de noodzaak om bouwgrond te mobiliseren en een antwoord te bieden aan de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van huisvesting, voorzieningen en aanverwante diensten, iii) de reconversiemogelijkheden die de voormalige rijkswachtkazerne biedt om er een internationale universitaire wijk en een nieuwe wijk te vestigen met een gediversifieerd academisch aanbod, woningen en voorzieningen ten gunste van de studenten, de academische wereld en de bewoners; iv) de belangrijke grootstedelijke uitdaging die wordt gevormd door de ontwikkeling van universitaire polen, wetende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de grootste studentenstad van België is met ongeveer 90.000 studenten, van wie ongeveer 20 % uit het buitenland afkomstig is; v) het beperkte karakter van de mogelijkheden op het vlak van gemengde stedenbouwkundige ontwikkeling van de site als gebied van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten; vi) het patrimoniale karakter van de stedenbouw van het militaire type van de voormalige rijkswachtkazerne te Elsene, vii) de aanwezigheid van meerdere universitaire polen en polen van hoger

Tables des matières du Préambule

- I. Périmètre du site des « anciennes casernes d'Ixelles », également dénommé Usquare – considérations générales
- II. Procédure d'élaboration et de suivi du PAD
- III. Contenu et effets du PAD
- IV. Processus d'information et de participation préalable
- V. Du projet de PAD et de ses ambitions
- VI. Des principes urbanistiques du projet de PAD
- VII. Rapport sur les incidences environnementales (RIE)
- VIII. Avis
 1. Avis du Conseil de l'Environnement
 2. Avis du Conseil Economique et Social
 3. Avis de la Commission régionale de Mobilité
 4. Avis de la Commune d'Etterbeek
 5. Avis de Bruxelles-Environnement
 6. Avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites
 7. Avis de perspective.Brussels
 8. Avis de la Commune d'Ixelles
 9. Avis du Conseil Consultatif du Logement
- IX. Enquête publique
- X. Avis de la Commission régional de Développement
- XI. Synthèse des avis ainsi que des réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique – Motivation de l'arrêté du Gouvernement adoptant le PAD
- XII. Divers
- XIII. Des modifications apportées au projet de PAD

VOLET STRATEGIQUE

VOLET REGLEMENTAIRE – CARTES

VOLET REGLEMENTAIRE – LITTERAL
- XIV. Résumé de la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au plan
- XV. Résumé de la manière dont les avis, réclamations et observations émis en cours de la procédure ont été pris en considération
- XVI. Raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées
- XVII. Suivi DU PAD
- XVIII. FEDER
- XIX. Rapport d'évaluation 'test égalité des chances'

Annexes

- I. Périmètre du site des « anciennes casernes d'Ixelles », également dénommé Usquare – considérations générales

Considérant que le présent PAD porte sur le territoire compris entre le boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue Juliette Wytsman et la rue Fritz Toussaint à Ixelles, ci-après également dénommé 'le site';

Considérant que le site englobe les anciennes casernes de gendarmerie et correspond au périmètre visé par l'arrêté ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction à Perspective.brussels de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone 'anciennes casernes d'Ixelles';

Que cet arrêté ministériel fait notamment état i) de la croissance démographique soutenue qu'enregistre la Région bruxelloise, laquelle a vocation à perdurer jusqu'au milieu du XXIème siècle, ii) de la nécessité de mobiliser le foncier et de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logements, d'équipements et de services associés, iii) des potentialités de reconversion que présente l'ancienne caserne de gendarmerie, permettant l'implantation d'une cité internationale universitaire et d'un nouveau quartier comprenant une offre académique diversifiée, des logements et des équipements au profit des étudiants, du monde académique et des habitants; iv) de l'enjeu métropolitain majeur que constitue le développement des pôles universitaires, sachant que la Région de Bruxelles-Capitale constitue le premier pôle étudiant de Belgique avec environ 90.000 étudiants, dont environ 20% d'étudiants étrangers; v) du caractère limité des possibilités de développement urbanistique mixte du site en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics; vi) du caractère patrimonial de l'urbanisation de type militaire de l'ancienne caserne de gendarmerie d'Ixelles, vii) de la présence de plusieurs pôles universitaires et d'enseignement supérieur sur le territoire de la Commune d'Ixelles ou

onderwijs op het grondgebied van Elsene of in de nabijheid, viii) de waarschijnlijke aanzienlijke stijging van de populatie van studenten en onderzoekers de komende jaren, rekening houdend met de demografische ontwikkeling, de maatschappelijke trends en de gewestelijke aantrekkelijkheid, ix) de goede bereikbaarheid van de site met zowel het openbaar vervoer als over de weg, x) het dicht bebouwde karakter en het gebrek aan openbare ontmoetings- en ontspanningsruimten in het stadsweefsel rondom, xi) het potentieel van de site voor dit soort openbare ruimten (plein, groene ruimte ...), xii) het project dat onder leiding van de universiteiten VUB en ULB gericht is op de reconversie van een deel van de bestaande gebouwen in universiteits- en buurtvoorzieningen vanuit een benadering die duurzame ontwikkeling bevordert.

Overwegende dat in het kader van de omschrijvingsstudie voor de reconversie van de voormalige rijkswachtsschool van Elsene, die in maart 2016 werd uitgevoerd, het Begeleidingscomité het eens was geworden over de volgende algemene principes: i) een nieuwe bestemming van de site als internationale studentenwijk in het centrale gedeelte, aangevuld door een programma van gezinswoningen aan de noordelijke en de westelijke rand van de site, ii) rekening houden met het erfgoed (gebouwen en voorziening van samenstelling van de site) als matrix en richtlijn van de reconversie van de site, iii) rekening houden met het feit dat de maximale bouwprofielen worden bepaald afhankelijk van het referentieniveau dat overeenstemt met de nok van de daken van de verschillende originele verblijven, iv) invoering van een netwerk van openbare ruimten in de oost-west- en de noord-zuidrichting, waardoor de site voor iedereen toegankelijk en overkomelijk is, v) creatie van een sterke polariteit rond de centrale ruimte met collectieve functies, actieve gevels en universitaire programma's, v) lokalisatie van het EFRO-project op de plaats van de gebouwen D en E, met een renovatieprincipe van gebouw D en een afbraak-heropbouw van gebouw E, vi) het principe van de aanleg van ondergrondse parkeergarages onder de nieuwe gebouwen aan de rand.

Overwegende dat in de Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019 melding wordt gemaakt van een ontwikkelingsstrategie voor de site met een gediversifieerd academisch aanbod, de bouw van woningen en voorzieningen ten behoeve van de studenten en de academische wereld, met inachtneming van het erfgoedkundig belang van de site;

Overwegende dat het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat op 12 juli 2018 werd goedgekeurd, in dezelfde richting gaat en met name stelt dat: "Het project van de Kazernes van Elsene ten goede zal komen aan het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit project maakt het mogelijk om een internationaal netwerk van academische en professionele contacten te creëren, dat is gericht op de erkenning van het feit dat Brussel een studentenstad is en dat voorbijgaat aan het gebruikelijke kader van filosofische en/of taalkundige segmentering. Meer in het bijzonder biedt deze site dicht bij de universiteitscampussen van de VUB en de ULB, maar ook op het kruispunt van een aantal belangrijke lijnen van het openbaar vervoer, de mogelijkheid tot een reconversie tot een internationale studentenwijk. De Kazernes van Elsene beslaan een oppervlakte van 3,9 ha. Een definitivestudie bepaalt de contouren van het concept van de internationale studentenwijk en verkent de mogelijke stedelijke integratie van het project";

Dat het GPDO ook nog het volgende verduidelijkt: "U-Square bevindt zich dicht bij de universiteitscampussen van de Université Libre de Bruxelles (ULB) en de Vrije Universiteit Brussel (VUB), op het kruispunt van belangrijke lijnen van het openbaar vervoer. Hierdoor heeft U-Square, de site van de kazernes in Elsene, een groot reconversiepotentieel dat de ontwikkeling van een toekomstige open, gemengde, universitaire en internationale wijk mogelijk maakt. Als gevolg van de geplande verhuizing van de federale politie komen de Kazernes van Elsene geleidelijk leeg te staan.

In 2018 kocht het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze site met een oppervlakte van ongeveer 44.000 m².

Gelijktijdig werd het 'Studentenhuisvestingsplan' goedgekeurd, dat tien maatregelen omvat die bedoeld zijn om de huisvesting voor studenten in Brussel verder te ontwikkelen. De ontwikkeling van nieuwe centra van studentenwoningen vormt een van de belangrijkste assen van dat plan. De inrichting van de site van de Kazernes van Etterbeek en Elsene vormen in die context een prioritair gewestelijk project. Het project van de kazernes zal ten goede komen aan het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit project maakt het mogelijk om een internationaal netwerk van academische en professionele contacten te creëren, dat is gericht op de erkenning van Brussel als studentenstad, die voorbijgaat aan het gebruikelijke kader van filosofische en/of taalkundige segmentering.

à proximité, viii) de la probable augmentation significative, dans les prochaines années, de la population d'étudiants et de chercheurs, tenant compte du développement démographique, des tendances sociétales et de l'attractivité régionale, ix) de la bonne accessibilité dont bénéficie le site, tant en transports en commun que par la route, x) du caractère densément construit et du déficit d'espaces publics de rencontre et de détente que présente le tissu urbain aux alentours, xi) du potentiel du site pour ce type d'espaces publics (place, espace vert, ...), xii) du projet porté par les universités ULB et VUB, visant notamment à reconverter une partie des bâtiments existants en équipements universitaires et de quartier dans une logique de promotion du développement durable.

Considérant que dans le cadre de l'étude de définition pour la reconversion de l'ancienne école de gendarmerie d'Ixelles réalisée en mars 2016, le Comité d'Accompagnement s'était accordé sur les principes généraux suivants : i) une réaffectation du site en cité internationale étudiante localisée dans la partie centrale complétée par un programme de logements familiaux en bordures Nord et Ouest du site, ii) considérer le patrimoine (bâtiments et dispositif de composition du site) comme matrice et ligne directrice de la reconversion du site, iii) considérer que les gabarits maximaux sont déterminés en fonction du niveau de référence correspondant au faite des toitures des différents logis d'origine, iv) mise en place d'un maillage d'espaces publics Est-Ouest et nord-Sud, rendant le site accessible et franchissable à tous, v) création d'une polarité forte autour de l'espace central, articulant fonctions collectives, façades actives et programmes universitaires, v) localisation du projet Feder à l'emplacement des immeubles D et E, avec un principe de rénovation de l'immeuble D et une démolition-reconstruction de l'immeuble E, vi) le principe de création de parkings souterrains sous les constructions neuves implantées en bordure.

Considérant que la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 fait état d'une stratégie de développement du site comprenant une offre académique diversifiée, la construction de logements et d'équipements au profit des étudiants et du monde académique, tout en prenant en compte l'intérêt patrimonial des lieux;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable tel qu'adopté le 12 juillet 2018 abonde dans le même sens en ce qu'il énonce notamment que : "Le projet des Casernes d'Ixelles bénéficiera à l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Celui-ci permettra la création d'un réseau international de relations académiques et professionnelles centré sur la reconnaissance du constat 'Bruxelles, Ville étudiante' et dépassant le cadre habituel de la segmentation philosophique et/ou linguistique. Plus particulièrement, le site des Casernes d'Ixelles, proche des campus universitaires de l'ULB et de la VUB, mais aussi au carrefour de plusieurs lignes importantes de transport en commun, présente des potentialités de reconversion permettant l'implantation d'une cité internationale étudiante. Les casernes ixelloises représentent une superficie de 3,9 ha. Une étude de définition fixe les contours du concept de cité internationale étudiante, tout en explorant l'intégration urbaine d'un tel projet";

Que le PRDD précise encore ce qui suit : « Proche des campus universitaires de l'Université Libre de Bruxelles (ULB) et de la Vrije Universiteit Brussel (VUB), au carrefour de lignes importantes de transports en commun, Usquare, le site des Casernes d'Ixelles, possède un fort potentiel de reconversion permettant notamment l'aménagement d'un futur quartier ouvert, mixte, universitaire et international. Suite au déménagement programmé de la police fédérale, les Casernes d'Ixelles se libèrent progressivement.

Le site, d'une surface d'environ 44.000 m², a été acquis par la Région de Bruxelles-Capitale en 2018.

Parallèlement, a été adopté le « Plan Logement Etudiant » constitué de dix mesures destinées à développer le logement étudiant à Bruxelles. Le développement de nouveaux pôles de logements étudiants constitue l'un des axes majeurs de ce plan. L'aménagement du site des casernes d'Etterbeek et Ixelles représente dans ce contexte un projet régional prioritaire. Le projet des casernes bénéficiera à l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Celui-ci permettra la création d'un réseau international de relations académiques et professionnelles centré sur la reconnaissance de Bruxelles comme ville foncièrement marquée par sa population étudiante et dépassant le cadre habituel de la segmentation philosophique et/ou linguistique.

In de geest van de definitiestudie die in 2016 werd goedgekeurd, waarin de contouren van het concept van internationale studentenstad werden vastgelegd, werd voorgesteld om een centrum op te richten op de binnenplaats van de Kazernes, waar verschillende functies volgens een 'social court'-model met elkaar kunnen worden verbonden. Daarbij zouden gedeelde en collectieve infrastructures rond de binnenplaats worden opgesteld: een hoogwaardige openbare ruimte; internationale universitaire voorzieningen met uitstraling tot in de gebouwen langs de Generaal Jacqueslaan; een 'food court' gericht op duurzame voeding in de oude manege; incubators en horecazaken.

Dit scenario voorziet bovendien een gemengde programmering met ongeveer 600 studentenwoningen in het centrale gedeelte van de site en randen ingenomen door nieuwe residentiële ontwikkelingen (bijna 20.000 m² openbare huisvesting voor gezinnen).

De herbestemming van de Kazernes van Elsene maakt deel uit van de EFRO-projecten. De financiële steun, die zowel aan de ULB als de VUB binnen de BUA (Brussels University Alliance) zijn wordt toegekend, zal worden besteed aan de creatie van internationale universitaire voorzieningen en de reconversie van de centrale hal als verenigende voorziening die gericht is op duurzame ontwikkeling met respect voor hun erfgoedwaarde.

Een Richtplan van Aanleg (RPA) van het project zal de intenties in een plan omzetten.

In afwachting van de definitieve planning van de site worden in de Kazernes van Elsene tijdelijke activiteiten uitgeoefend, die de opening van de site voorafspiegelen.

Om Brussel als studentenstad te valoriseren, zal men ook de nodige aandacht moeten besteden aan de zichtbaarheid van de universiteitswijken.

Die identiteit zal op een concrete en zichtbare manier worden gekenmerkt (bijzondere bewegwijzering, heraanleg van de as tussen beide campussen enz.) en zal op alle plattegronden van Brussel worden weergegeven, net als in de grote Angelsaksische steden.

Het Gewest wil op die manier het culturele, economische en maatschappelijke belang van de aanwezigheid van de studenten in de stad en hun band met het plaatselijke stadsweefsel duidelijk tonen. Naast de site van de kazernes zal de opkomst van nieuwe polen van studentenwoningen op de plaatsen waar dat opportuun lijkt, worden ondersteund."

Overwegende dat de nota die de perimeter, de diagnose, de uitdagingen en de doelstellingen van het ontwerp van RPA voorstelt, zoals bepaald in artikel 2, § 1, 2, ° van het besluit van 3 mei 2018 in verband met het proces van informatie en participatie van het publiek, onder meer met betrekking tot de diagnose stelt dat de kazernes worden geïdentificeerd als sites van gewestelijk belang met kansen voor stedenbouwkundige ontwikkeling in een bewoonde wijk, die vlot bereikbaar is door de verschillende vervoerwijzen en die wordt gekenmerkt door zijn universitaire karakter, bestaande uit een coherent en ingesloten stedenbouwkundig geheel, bestaande uit een dertigtal gebouwen die in verschillende perioden werden opgetrokken, in hoge mate verhard, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de VUB en de ULB, waarvan het internationale karakter steeds meer wordt geaccentueerd, gelegen in de nabijheid van de wijk van de Begraafplaats van Elsene, die beschikt over een winkel- en woonaanbod bestemd voor studenten, onderzoekers en docenten in het hart van netwerken die de mobiliteit structuren van het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest, dat meer bepaald wordt gekenmerkt door een tekort aan sociale woningen en studentenwoningen.

Dat dezelfde nota meer bepaald op het vlak van de uitdagingen en de doelstellingen verwijst naar de ambitie om de site om te vormen tot een open en dynamische, stedelijke en gezellige, universitaire en internationale, duurzame en innoverende wijk, die studentenwoningen, ruimten voor onderzoekers, ondernemingen, hogescholen, handelszaken en kantoren zou kunnen omvatten en gelijktijdig een nieuwe wijk creëren die verbonden is met het bestaande stadsweefsel via de constructie van gezinswoningen en wijkvoorzieningen;

Dat de nota nog verduidelijkt dat het ontwerp van RPA de mogelijkheden zal onderzoeken om op de site een pioniersproject van de ULB en de VUB onder te brengen dat gericht is op de duurzame ontwikkeling en die uit verschillende componenten zal bestaan: onderzoek, verspreiding en deling van kennis, internationale uitwisselingen, ondernemerschap en innovatie, voeding enz. Daarbij is het de bedoeling om de ontwikkeling mogelijk te maken van een internationaal netwerk van academische en professionele relaties gericht op de erkenning van Brussel als studentenstad. De uitdagingen waarop het ontwerp van RPA een antwoord zou moeten vinden, kunnen dan ook als volgt worden omschreven: i) de site voor het publiek openstellen door er de oversteekbaarheid van te verzekeren en de site te verbinden

Dans l'esprit de l'étude de définition approuvée en 2016, déterminant les contours du concept de cité internationale étudiante ainsi que son intégration urbaine, il a été proposé d'établir un centre actif dans la cour centrale des Casernes, permettant de relier différentes fonctions suivant un modèle de « social court ». Des infrastructures partagées et collectives seraient disposées autour de cette cour : un espace public de qualité; des équipements universitaires internationaux et rayonnants dans les bâtiments sur le boulevard Général Jacques; une halle alimentaire dédiée à l'alimentation durable dans l'ancien manege; des incubateurs; des commerces HORECA.

Ce scénario prévoit en outre une programmation mixte avec environ 600 logements étudiants dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels (près de 20.000 m² de logements familiaux publics).

La réaffectation des Casernes d'Ixelles fait partie des projets FEDER. Attribué conjointement à l'ULB et la VUB réunies au sein de la BUA (Brussels University Alliance), le soutien financier sera consacré à la création d'équipements universitaires internationaux, à la reconversion de la halle centrale en équipement fédérateur et voué au développement durable dans le respect de leur valeur patrimoniale.

Un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) du projet traduira les intentions en plan.

Dans l'attente de la planification définitive du site, les Casernes d'Ixelles accueilleront des activités temporaires, préfigurant l'ouverture du site.

Afin de valoriser Bruxelles comme ville étudiante, il conviendra également de travailler sur la visibilité des quartiers universitaires.

Cette identité sera marquée de manière concrète et visible (signalétique particulière, réaménagement de l'axe entre les deux campus, ...) et sera communiquée sur l'ensemble des plans de Bruxelles à l'instar de ce que font les grandes villes anglo-saxonnes.

La Région veut ainsi marquer l'apport culturel, économique et social de la présence des étudiants dans la ville et leur lien avec le tissu urbain local. Au-delà du site des casernes, l'émergence de nouveaux pôles de logements étudiants seront soutenus là où cela semble le plus opportuun ».

Considérant que la note présentant le périmètre, le diagnostic, les enjeux et les objectifs du projet de PAD, telle que prévue à l'article 2§ 1, 2, ° de l'arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public, préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur, énonce notamment, en termes de diagnostic, que les casernes sont identifiées comme site d'intérêt régional offrant des opportunités de développement urbanistique dans un quartier habité, bien desservi par les différents modes de transport et marqué par son caractère universitaire, constitutif d'un ensemble urbanistique cohérent et enclavé, composé d'une trentaine de bâtiments érigés à différentes époques, fortement minéralisé, situé à proximité immédiate de la VUB et de l'ULB, dont le caractère international a tendance à s'accroître, situé à proximité du quartier du Cimetière d'Ixelles qui dispose d'une offre commerciale et résidentielle destinée aux étudiants, chercheurs et enseignants, situé au cœur de réseaux structurant la mobilité du cadran sud-est de la Région, présentant notamment un déficit en logements sociaux et en logements étudiants.

Que cette même note fait notamment état, en termes d'enjeux et d'objectifs, de l'ambition de reconverter le site en un quartier ouvert et dynamique, urbain et convivial, universitaire et international, durable et innovant, qui pourrait comprendre des logements étudiants, des espaces pour les chercheurs, les entreprises, des écoles supérieures, du commerce, du bureau, tout en créant un nouveau quartier connecté à la trame urbaine existante via la construction de logements familiaux et des équipements du quartier;

Que cette note précise encore que le projet de PAD étudiera les possibilités d'accueillir sur le site un projet pionnier de l'ULB et de la VUB axé sur le développement durable et qui comprend diverses composantes : recherche, diffusion et partage du savoir, échanges internationaux, entrepreneuriat et innovation, alimentation, ... L'objectif étant de permettre la création d'un réseau international de relations académiques et professionnelles centré sur la reconnaissance du constat 'Bruxelles ville étudiante'. Les enjeux auxquels le projet de PAD s'attachera à répondre sont donc : i) ouvrir le site au public, en assurer la traversabilité et le connecter aux rues et quartiers avoisinants, ii) créer un véritable morceau de ville et pas un campus, iii) créer du logement (étudiants et familles) dans des proportions importantes, ce

met de naburige wijken en straten, ii) een volwaardig stuk stad en niet een campus creëren, iii) voldoende huisvesting voorzien (voor studenten en gezinnen), om op die manier een antwoord te bieden op de schaarste aan studentenkoten en een deel van de huisvesting in de nabijheid van de universiteit vrij te maken en intussen de huur en de kwaliteit van de woningen werkelijk onder controle te houden, iv) voorzieningen creëren met een zeer belangrijk aandeel universitaire voorzieningen, v) de interactie bevorderen van de nieuwe site met de universiteiten ULB/VUB (Campus de la Plaine) en van Solbosch, vi) de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de site verzekeren door er commerciële functies en buurtdiensten te installeren die zich ook richten tot de omwonenden, vii) het erfgoed valoriseren, viii) kwalitatieve en gezellige openbare ruimten ontwikkelen.

Overwegende dat de hierboven uiteengezette motieven mutatis mutandis en behalve motivering van het tegendeel, gelden voor het RPA zoals dat definitief wordt goedgekeurd;

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begin 2018 de site van de voormalige kazernes van Elsene heeft gekocht;

Dat de site 3,9 ha groot is met een bebouwde oppervlakte van ongeveer 51.896 m² in de huidige toestand;

Overwegende dat die perimeter overeenstemt met een knooppunt van intermodaliteiten en een kruising van trein-, tram- en buslijnen;

Overwegende dat de Gemeente Elsene op haar grondgebied meerdere belangrijke universiteits- en hogeschoolcentra telt; dat er nog andere in de buurt liggen en dat het dus bijzonder coherent is om het universiteitscentrum in het zuidoosten van het Gewest te vervolledigen;

Overwegende dat de perimeter van het RPA momenteel slechts één kadastraal perceel telt dat in het Gewestelijk Bestemmingsplan als gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten wordt bestemd, waar de mogelijkheden op het vlak van gemengde stedenbouwkundige ontwikkeling beperkt zijn en de geplande ontwikkeling van de site niet mogelijk is.

II. Procedure voor uitwerking en opvolging van het RPA

Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een RPA kan goedkeuren voor een deel van het gewestelijke grondgebied (art. 30/1 van het BWRO);

Overwegende dat, voordat het ontwerp van RPA door de Regering wordt goedgekeurd, het bestuur dat belast is met de territoriale planning (Perspective.brussels) een informatie- en participatieproces met het betrokken publiek organiseert (art. 30/3, § 2 van het BWRO);

Overwegende dat de Regering vervolgens het ontwerp van RPA uitwerkt, evenals een milieueffectenrapport (MER) (art. 30/3, § 1 van het BWRO);

Overwegende dat de Regering het ontwerp van RPA en het MER voorlegt aan i) de adviezen van het bestuur dat belast is met de territoriale planning (Perspective.brussels), Leefmilieu Brussel, de Economische en Sociale Raad, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de Raad voor het Leefmilieu, de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, de Adviesraad voor Huisvesting, de gemeenteraden en ii) de raadpleging van het publiek (art. 30/5, § 1 van het BWRO);

Overwegende dat de Regering het ontwerp van plan en het MER evenals de adviezen en de opmerkingen of bezwaren aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie voorlegt, waarvan het advies, samen met de adviezen, opmerkingen en bezwaren aan het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt bezorgd (art. 30/5, § 2 van het BWRO);

Beschouwende dat de Regering, na kennis te hebben genomen van de resultaten van het onderzoek en van de geformuleerde adviezen, het RPA definitief kan goedkeuren of wijzigen (art. 30/6 van het BWRO);

Dat in de veronderstelling van wijzigingen aan het ontwerp van RPA en behalve als die wijzigingen klein zijn en niet van dien aard zijn dat ze merkbare effecten op de omgeving zullen hebben, het ontwerp van RPA opnieuw aan de onderzoeksakten wordt onderworpen (art. 30/6 van het BWRO);

Beschouwende dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, zijn beslissing motiveert voor elk punt waarvoor werd afgeweken van de adviezen of de bezwaren en de opmerkingen die tijdens het onderzoek werden geformuleerd (art. 30/6 van het BWRO);

qui permettra de répondre à la pénurie de kots et de libérer une partie du logement résidentiel à proximité des universités tout en ayant une réelle maîtrise des loyers et de la qualité des logements, iv) créer des équipements avec une part très importante d'équipements universitaires, v) favoriser l'interaction du nouveau site avec les universités ULB/VUB de la Plaine et du Solbosch, vi) assurer l'attractivité et la viabilité du site en implantant des fonctions commerciales et en installant des services de proximité accessibles aux riverains, vii) valoriser le patrimoine, viii) développer des espaces publics qualitatifs et conviviaux.

Considérant que les motifs ci-avant exposés valent, mutatis mutandis et sauf motivation en sens contraire, relativement au PAD tel que définitivement adopté;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a fait l'acquisition du site des anciennes casernes d'Ixelles début 2018;

Que le site couvre 3,9 ha pour une surface construite actuelle d'environ 51.896 m²;

Considérant que ce périmètre correspond à un nœud d'intermodalités, au croisement de lignes de train, tram et bus;

Considérant que la Commune d'Ixelles recense sur son territoire plusieurs pôles universitaires et d'enseignement supérieur majeurs; qu'il en existe également d'autres à proximité et qu'il est donc particulièrement cohérent de compléter le pôle universitaire du sud-est régional;

Considérant que le périmètre du PAD ne forme, actuellement, qu'une parcelle cadastrale affectée au Plan Régional d'Affectation du Sol en « zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public », où les possibilités de développement urbanistique mixte sont limitées et ne permettent pas le développement du site tel qu'envisagé;

II. Procédure d'élaboration et de suivi du PAD

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut adopter un PAD pour une partie du territoire régional (art. 30/1 du CoBAT);

Considérant qu'avant l'adoption du projet de PAD par le Gouvernement, l'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) organise un processus d'information et de participation avec le public concerné (art. 30/3, § 2 du CoBAT);

Considérant que le Gouvernement élabore ensuite le projet de PAD ainsi qu'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) (art. 30/3, § 1^{er} du CoBAT);

Considérant que le Gouvernement soumet le projet de PAD et le RIE i) aux avis de l'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels), à Bruxelles-Environnement, au Conseil économique et social, à la Commission royale des Monuments et des Sites, au Conseil de l'Environnement, à la Commission régionale de Mobilité, au Conseil consultatif du logement, aux conseils communaux, ainsi qu'à la ii) la consultation du public (art. 30/5, § 1^{er} du CoBAT);

Considérant que le Gouvernement soumet le projet de plan et le RIE ainsi que les avis et observations ou réclamations à la Commission régionale de développement, dont l'avis, accompagné des avis, observations et réclamations, est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 30/5, § 2 du CoBAT);

Considérant que le Gouvernement, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête et des avis émis, peut soit adopter définitivement, soit modifier le PAD (art.30/6 du CoBAT);

Que dans l'hypothèse de modifications apportées au projet de PAD, et sauf si les modifications sont mineures et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le projet de PAD est à nouveau soumis aux actes d'instruction (art.30/6 du CoBAT);

Considérant que l'arrêté adoptant définitivement le PAD motive sa décision sur chaque point à propos duquel il s'est écarté des avis ou des réclamations et observations émises lors de l'enquête (art.30/6 du CoBAT);

Beschouwende dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, in zijn motivatie de manier samenvat waarop de milieuoverwegingen in het plan werden geïntegreerd, de manier waarop het MER, de adviezen, de bezwaren en de opmerkingen die tijdens de procedure werden geformuleerd, in overweging werden genomen, de redenen van de keuzen van het goedgekeurde plan, rekening houdend met de andere beschouwde redelijke oplossingen (art. 30/6 van het BWRO);

Beschouwende dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, in het *Belgisch Staatsblad* wordt gepubliceerd, waarin gelijktijdig het advies wordt weergegeven van de gewestelijke ontwikkelingscommissie en waarin de modaliteiten voor de opvolging van het plan worden verduidelijkt (art. 30/7 van het BWRO);

Dat het RPA dat definitief door de Regering wordt goedgekeurd, ook ter beschikking wordt gesteld van het publiek op de website van het Gewest en het gemeentehuis en daarnaast aan de geraadpleegde besturen en instanties wordt overgemaakt (art. 30/7 van het BWRO).

Beschouwende dat de Regering de ambtenaren benoemt van het bestuur dat belast is met de territoriale planning die bij haar om de vijf jaar vanaf de goedkeuring van het plan, een verslag voorleggen over de opvolging van de noemenswaardige effecten op het milieu van de uitvoering van het RPA teneinde meer bepaald in een vroeg stadium de onvoorziene negatieve impact en de eventuele corrigerende te treffen maatregelen te identificeren (art. 30/11 van het BWRO).

III. Inhoud en rechtseffecten van het RPA

Beschouwende dat het RPA uitgaat van de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd en de grote principes aangeeft voor de inrichting of de herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft, met name op het vlak van programmering van de bestemmingen, structurering van de wegen, de openbare ruimten en het landschap, kenmerken van de constructies, bescherming van het erfgoed en mobiliteit en parkeren (art. 30/2 van het BWRO);

Beschouwende dat het RPA een strategisch luik omvat, met geschreven aanwijzingen en aanbevelingen en schema's (art. 30/9 van het BWRO);

Dat dit strategisch luik een indicatieve waarde heeft en richtlijnen bevat om initiatiefnemers van projecten te gidsen, zonder echter de uitvoering van projecten die er niet exact mee overeenstemmen te verhinderen, omdat er desgevallend, mits motivatie, van afgeweken kan worden, waarbij de inhoud zelf van de opgestelde strategische opties geëerbiedigd wordt;

Dat de strategische opties ruimtelijk worden gemaakt en uitgewerkt worden ofwel op het niveau van de perimeter, ofwel op het niveau van de verschillende nauwkeurig geïdentificeerde sites;

Dat dit strategisch luik de ambities van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest weerspiegelt voor dit gebied van gewestelijk belang, waarvan de principes toegepast zullen worden in het kader van de uitvoering van meer uitgewerkte projecten;

Beschouwende dat dit ontwerp van RPA een verplicht reglementair luik bevat, samengesteld uit geschreven voorschriften en grafische voorschriften die op het gepaste niveau de invariabele elementen beschrijft waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een verplichtend karakter wil geven om de samenhang van de nagestreefde ontwikkeling te verzekeren (art. 30/9 van het BWRO);

Dat de reglementaire bepalingen van het RPA voor de betreffende perimeter afwijken van de bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan, het bijzonder bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verordening en de reglementaire bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en de verkavelingsvergunningen, die er tegen indruisen.

Dat enkel een gecombineerde lezing van de twee strategische en reglementaire luiken het overzicht van de opties van dit ontwerp van RPA biedt.

Dat de reglementaire voorschriften van het RPA beperkingen met zich mee kunnen brengen met betrekking tot het gebruik van eigendom, met inbegrip van een verbod om er te bouwen (art. 30/10 van het BWRO).

Considérant que l'arrêté adoptant définitivement le PAD résume, dans sa motivation, la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au plan, la manière dont le RIE, les avis, réclamations et observations émis en cours de la procédure ont été pris en considération, les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées (art.30/6 du CoBAT);

Considérant que l'arrêté adoptant définitivement le PAD est publié au *Moniteur belge*, lequel reproduit en même temps l'avis de la commission régionale de développement et précise les modalités de suivi du plan (art. 30/7 du CoBAT);

Que le PAD définitivement adopté par le Gouvernement est également mis à disposition du public sur le site internet de la Région et à la maison communale et est par ailleurs transmis aux instances et administrations consultées (art. 30/7 du CoBAT).

Considérant que le Gouvernement désigne les fonctionnaires de l'administration en charge de la planification territoriale qui déposent auprès de lui, tous les cinq ans à dater de l'adoption du plan, un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du PAD, afin d'identifier notamment à un stade précoce les impacts négatifs imprévus et les éventuelles mesures correctrices à engager (art. 30/11 du CoBAT).

III. Contenu et effets de droit du PAD

Considérant que le PAD s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement en vigueur le jour de son adoption et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes notamment de programmes des affectations, de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, de caractéristiques des constructions, de protection du patrimoine, de mobilité et de stationnement (art. 30/2 du CoBAT);

Considérant que le PAD comprend un volet stratégique, contenant des indications et recommandations littérales et des schémas (art. 30/9 du CoBAT);

Que ce volet stratégique a valeur indicative et comprend dès lors des balises appelées à guider les auteurs de projets, sans toutefois empêcher la réalisation d'un projet qui n'y correspond pas précisément, puisqu'il est possible, le cas échéant, de s'en départir moyennant due motivation et tout en respectant l'essence même des options stratégiques établies;

Que les options stratégiques sont spatialisées et articulées soit à l'échelle de l'ensemble du périmètre, soit à l'échelle de ses différents sites précisément identifiés;

Que ce volet stratégique reflète les ambitions de la Région de Bruxelles-Capitale pour ce territoire d'intérêt régional, dont les principes seront appelés à être mis en œuvre dans le cadre de la réalisation de projets plus précis;

Considérant que le PAD comprend par ailleurs un volet réglementaire à valeur obligatoire, composé de prescriptions littérales et de prescriptions graphiques détaillant, à l'échelle pertinente, les éléments invariants auxquels la Région de Bruxelles-Capitale entend donner un caractère obligatoire afin de garantir la cohérence du développement poursuivi (art. 30/9 du CoBAT)

Que les dispositions réglementaires du PAD abrogent, pour le périmètre concerné, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires des plans régional et communaux de mobilité et des permis de lotir, qui y sont contraires.

Que seule une lecture combinée de ces deux volets stratégique et réglementaire offre la vision globale des options du PAD.

Que les prescriptions réglementaires du PAD peuvent impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, l'interdiction de bâtir y comprise (art. 30/10 du CoBAT).

IV. Voorafgaand informatie- en participatieproces**IV.I. Regelingen voor voorafgaande informatie en participatie**

Gelet op artikel 30/3, § 1, lid 2 van het BWRO, dat het ontwerp van RPA onderwerpt aan een voorlichtings- en participatieprocedure met het betrokken publiek, georganiseerd door het Bestuur belast met de territoriale planning voordat het door de Regering wordt aangenomen;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 over de voorlichtings- en participatieprocedure voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg;

Gelet op de stappen en vergaderingen in het kader van de voorlichtings- en de participatieprocedure van het RPA Kazernes, die als volgt kunnen worden samengevat:

- online plaatsen van de eigen website van het project in december 2017: www.usquare.brussels;

- organisatie van een eerste openbare voorlichtingsvergadering op woensdag 13 december 2017, die door een honderdtal geïnteresseerden werd bijgewoond. De vergadering werd aangekondigd door folders in de brievenbussen, communicatie op de websites van perspective.brussels, de gemeente Elsene en de website van Usquare;

- publicatie op 17 mei 2018 van een volle pagina in de Brusselse edities van drie Franstalige kranten (Le Soir, La Libre Belgique en La Capitale) en twee Nederlandstalige kranten (Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad) met informatie voor de burgers over de organisatie van informatie- en participatievergaderingen;

- verzending van een e-mailbericht op 18 mei naar de gemeenten die binnen de perimetre van het ontwerp van RPA vallen met betrekking tot de informatie- en participatievergaderingen, voor publicatie op de gemeentelijke aankondigingsborden en op hun websites;

- online plaatsen op 18 mei 2018 van een formulier waarmee het betrokken publiek bezwaren, opmerkingen en suggesties kan indienen;

- publicatie op 2 juni 2018 van een kwart pagina in de Brusselse edities van drie Franstalige kranten (Le Soir, La Libre Belgique en La Capitale) en twee Nederlandstalige kranten (Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad) met informatie voor de burgers over de beschikbaarheid op de website van perspective.brussels van:

- * de opdracht van de Minister-President aan perspective.brussels om over te gaan tot het opstellen van een RPA;

- * een toelichting met een samenvatting van de perimetre van het geplande project, de diagnose, de belangrijkste geïdentificeerde problemen en de nagestreefde doelstellingen;

- * het e-mailadres, het postadres en het telefoonnummer van het contactpunt waar het betrokken publiek informatie kan krijgen over het geplande RPA en kan vragen om te worden uitgenodigd op de informatie- en participatievergaderingen van 4 tot en met 11 juni;

- * het online formulier waarmee het betrokken publiek kan vragen om te worden uitgenodigd op de informatie- en participatievergadering;

- Sturen van een kennisgeving op 6 juni 2018 naar de gemeenten die binnen de perimetre van het ontwerp van RPA vallen met informatie over de beschikbaarheid op de website van perspective.brussels van:

- * de opdracht van de Minister-President aan perspective.brussels om over te gaan tot het opstellen van een RPA;

- * een toelichting met een samenvatting van de perimetre van het geplande project, de diagnose, de belangrijkste geïdentificeerde problemen en de nagestreefde doelstellingen;

- * het e-mailadres, het postadres en het telefoonnummer van het contactpunt waar het betrokken publiek informatie kan krijgen over het geplande RPA en kan vragen om te worden uitgenodigd op de informatie- en participatievergaderingen van 4 tot en met 11 juni;

- * het online formulier waarmee het betrokken publiek kan vragen om te worden uitgenodigd op de informatie- en participatievergadering;

- Vanaf 24 mei 2018 huis-aan-huisbedeling van 4.000 postkaarten in de wijk van het RPA met een uitnodiging voor de burgers op de informatie- en participatievergaderingen en met info over de verschillende manieren om informatie te verkrijgen en deel te nemen (sprekuren, contactpunten);

Gelet op de dienstverlening die perspective.brussels op 21 juni 2018 in de gemeente Elsene organiseerde, waar het publiek vragen kon stellen en opmerkingen en suggesties kon formuleren;

Gelet op de dienstverlening die perspective.brussels vanaf 18 mei 2018 30 dagen lang organiseerde in zowel zijn kantoren als via zijn website, waar het publiek vragen kon stellen en opmerkingen en suggesties kon formuleren;

IV. Processus d'information et de participation préalable**IV.I. Modalités d'information et de participation préalable**

Vu l'article 30/3, § 1er, alinéa 2 du COBAT, qui soumet le projet PAD à un processus d'information et de participation avec le public concerné, organisé par l'administration en charge de la Planification territoriale préalablement à son adoption par le Gouvernement;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des plans d'aménagement directeurs;

Vu les démarches et réunions entreprises dans le cadre de la procédure d'information et de participation du PAD Casernes, lesquelles peuvent se résumer comme suit :

- Mise en ligne d'un site internet propre au projet en décembre 2017 : www.usquare.brussels,

- Organisation d'une première réunion publique d'information le mercredi 13 décembre 2017 réunissant une centaine d'intéressé-e-s. Cette réunion a été annoncée par la distribution de toutes-boîtes, de communication sur les sites internet de perspective.brussels, de la commune d'Ixelles et du site internet Usquare;

- Publication d'une pleine page dans les éditions bruxelloises du 17 mai 2018 de 3 journaux francophones (Le Soir, La Libre Belgique et La Capitale) et de 2 journaux néerlandophones (Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad), informant les citoyens de l'organisation des réunions d'information et de participation;

- Envoi d'un courriel, le 18 mai 2018, aux communes sur lesquelles s'étend le périmètre du projet de PAD concernant les réunions d'information et de participation, pour publication aux valves communales et sur leurs sites Internet.

- Mise en ligne, le 18 mai 2018, d'un formulaire par le biais duquel le public concerné peut faire part de ses remarques, observations et suggestions;

- Publication, le 2 juin 2018, d'un quart de page dans les éditions bruxelloises de 3 journaux francophones (Le Soir, La Libre Belgique et La Capitale) et de 2 journaux néerlandophones (Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad) informant les citoyens de la disponibilité, sur le site internet de perspective.brussels :

- * de l'instruction du Ministre-Président adressée à perspective.brussels de procéder à l'élaboration d'un PAD;

- * du document explicatif synthétisant le périmètre d'intervention envisagé, le diagnostic, les principaux enjeux identifiés et les objectifs poursuivis;

- * de l'adresse courriel, postale et du numéro de téléphone du point de contact auprès duquel le public concerné peut obtenir des informations à propos du PAD envisagé et demander à être invité aux réunions d'information et de participation du 4 au 11 juin;

- * du formulaire en ligne par le biais duquel le public concerné peut demander à être invité à la réunion d'information et de participation;

- Envoi, le 6 juin 2018, d'un courriel aux communes sur lesquelles s'étend le périmètre du projet de PAD, les informant de la disponibilité, sur le site internet de perspective.brussels :

- * de l'instruction du Ministre-Président adressée à perspective.brussels de procéder à l'élaboration d'un PAD;

- * du document explicatif synthétisant le périmètre d'intervention envisagé, le diagnostic, les principaux enjeux identifiés et les objectifs poursuivis;

- * de l'adresse courriel, postale et le numéro de téléphone du point de contact auprès duquel le public concerné peut obtenir des informations à propos du PAD envisagé et demander à être invité aux réunions d'information et de participation du 4 au 11 juin;

- * du formulaire en ligne par le biais duquel le public concerné peut demander à être invité à la réunion d'information et de participation;

- A partir du 24 mai 2018, distribution de 4000 cartes postales toutes-boîtes dans le quartier du PAD, invitant les citoyens aux réunions d'information et de participation et les informant des différents moyens de s'informer et de participer (permanences, point de contact);

Vu la permanence organisée par Perspective.brussels à la commune d'Ixelles le 21 juin 2018, permettant au public de poser ses questions et d'émettre ses observations et suggestions;

Vu la permanence organisée par Perspective.brussels à partir du 18 mai 2018 et pendant 30 jours, tant dans ses bureaux que par le biais de son site internet, permettant au public de poser ses questions et d'émettre ses observations et suggestions;

Overwegende dat het publiek op 4 en 5 juni 2018 op de hoogte werd gebracht en werd geconsulteerd tijdens de vergaderingen die plaatsvonden in de kantoren van het Bestuur belast met territoriale planning;

Overwegende dat naar aanleiding van die voorlichtings- en participatiefase een PV werd opgesteld, waarin de opmerkingen van het publiek waren opgenomen;

Overwegende dat er vervolgens een syntheserapport werd opgesteld over deze voorlichtings- en participatiefase, dat dit rapport onder meer de synthese van de belangrijkste opmerkingen van het betrokken publiek over het RPA bevat;

Overwegende dat dit rapport de verschillende gebruikte communicatiemiddelen vermeldt om het betrekken publiek te informeren, namelijk: een internetsite, een openbare informatievergadering, publicatie van meningen in kranten, een online deelnameformulier, uitdelen van informatiebriefkaarten over de voorlichtings- en participatiefase, georganiseerde dienstverlening bij perspective.brussels en de gemeente Elsene;

IV.II. Opmerkingen geformuleerd tijdens de voorafgaande voorlichtings- en participatiefase voor het ontwerp van RPA en de antwoorden die daarop werden gegeven door het ontwerp van RPA

Overwegende de opmerkingen geformuleerd tijdens de voorlichtings- en participatiefase voorafgaand aan de goedkeuring van het ontwerp van RPA en de antwoorden die het ontwerp van RPA erop bood, die mutatis mutandis en zonder motivering van het tegendeel, gelden voor het RPA dat definitief wordt goedgekeurd.

IV.III. Opmerkingen inzake de keuze voor het RPA in termen van planningsinstrumenten en de procedure

Overwegende dat burgers melding maken van voorbij ontmoetingsfasen met het publiek en zich afvragen of hun mening en klachten in aanmerking worden genomen in het kader van dit ontwerp van RPA;

Dat bepaalde deelnemers menen dat ze niet gehoord werden;

Dat bepaalde burgers de indruk hebben dat de RPA's binnenskamers worden opgesteld en dat de uitwerking ervan weinig transparant is;

Dat bepaalde burgers vinden dat het ontwerp van RPA, dat gedeeltelijk gewijzigd is ten opzichte van de originele versie, globaal gezien positief is, aangezien het de mogelijkheid biedt om een toekomst te geven aan de site in het kader van een positieve dynamiek, wat betreft de aspecten van het EFRO-project;

Dat bepaalde burgers zich vragen stellen over het nieuwe instrument RPA en het nut ervan, tenzij om gemakkelijker en sneller te kunnen afwijken van het gewestelijk bestemmingsplan en de stedenbouwkundige reglementen;

Dat bepaalde burgers het spijtig vinden dat het RPA zich niet op het GPDO en Good Move baseert;

Dat bepaalde burgers zich vragen stellen bij de door de uitwerking van een RPA gegenereerde meerwaarde en minderwaarde;

Dat anderen de modaliteiten voor raadpleging van het publiek tijdens de participatiefase en de latere fasen van het project wensen te kennen;

Dat een burger wijst op de noodzaak om online een synoptische kaart van het ontwerp ter beschikking te stellen, met de gebouwen die behouden blijven en gerenoveerd worden, en de bestemming ervan;

Dat bepaalde burgers zich vragen stellen bij de werken en met name over de termijnen ervan en de aannemer voor het gebouw in de Juliette Wytsmanstraat, tegenover de site van de voormalige kazernes van Elsene;

Dat een burger navraag doet over de mogelijkheid om zich te inspireren op het Natuurplan.

Overwegende dat het RPA een recent en hybride planningsinstrument is dat het mogelijk maakt om de stadsvernieuwing te versnellen en de verschillende ontwikkelingen te omkaderen;

Dat het RPA een gewestelijk instrument voor ruimtelijke ordening is, dat het mogelijk maakt om in één document de strategische en reglementaire aspecten van een stedenbouwkundige strategie te definiëren;

Dat Perspective.brussels de instructie heeft ontvangen om over te gaan tot de uitwerking van het RPA voor de zone 'oude kazernes van Elsene';

Dat de uitwerking van dit planningsinstrument onderworpen is aan het geheel van regels bepaald door het BWRO en de toepasselijke regelgevingen inzake de evaluatie van de aanmerkelijke milieueffecten en bijzondere reclamemaatregelen, waaronder een openbaar onderzoek van 60 dagen en het advies van instanties;

Considérant que le public a été informé et consulté en date des 4 et 5 juin 2018 lors de réunions organisées dans les bureaux de l'Administration en charge de la planification territoriale;

Considérant qu'un PV a été rédigé en suite de cette phase d'information et de participation, qu'il comprend les observations formulées par le public;

Considérant qu'un rapport de synthèse a été rédigé en suite de cette phase d'information et de participation, qu'il comprend notamment la synthèse des principales observations formulées par le public concerné à propos du PAD envisagé, que ce document;

Considérant que ce rapport renseigne les différents moyens de communication mis en œuvre pour informer le public concerné, à savoir : la mise en ligne d'un site internet, l'organisation de réunion publique d'information, la publication d'avis dans les journaux, la mise en ligne d'un formulaire de participation, la distribution de cartes postales d'information sur le processus d'information et participation, l'organisation de permanences chez Perspective.brussels et à la Commune d'Ixelles;

IV.II. Des observations émises lors de la phase d'information et de participation préalable du projet de PAD et des réponses y apportées par le projet de PAD

Considérant les observations émises lors de la phase d'information et de participation préalable à l'adoption du projet de PAD et les réponses y apportées par le projet de PAD, lesquelles valent, mutatis mutandis et sauf motivation en sens contraire, relativement au PAD tel que définitivement adopté.

IV.III. Des observations relatives au choix du PAD en termes d'outil de planification et à la procédure

Considérant que des citoyens font état des phases précédentes de rencontre avec le public et s'interrogent sur la bonne prise en compte de leurs avis et réclamations dans le cadre du projet de PAD;

Que certains participants estiment ne pas avoir été entendus;

Que certains citoyens ont l'impression que les PAD sont réalisés en chambre et que leur élaboration manque de transparence;

Que certains citoyens estiment que le projet de PAD en partie amendé par rapport à sa version originelle est globalement positif puisqu'il permet de redonner un avenir au site dans le cadre d'une dynamique positive, relativement aux aspects du projet Feder;

Que des citoyens s'interrogent vis-à-vis du nouvel outil PAD et de son utilité si ce n'est pour déroger plus facilement et plus rapidement au Plan Régional d'Affectation du Sol et aux règlements d'urbanisme;

Que des citoyens regrettent que le PAD ne se base pas sur le PRDD et Good Move;

Que des citoyens s'interrogent par rapport aux plus-values et moins-values générées par l'élaboration d'un PAD;

Que d'autres ont souhaité connaître les modalités de consultation du public tant durant la phase de participation que durant les phases ultérieures du projet;

Qu'un citoyen pointe la nécessité de mettre en ligne une carte synoptique du projet reprenant les bâtiments conservés, ceux rénovés ainsi que leurs affectations;

Que des citoyens s'interrogent sur les travaux et notamment sur leurs échéances et l'opérateur pour le bâtiment situé rue Juliette Wytsman, en face du site des anciennes casernes d'Ixelles;

Qu'un citoyen s'enquiert de l'opportunité de s'inspirer du Plan Nature.

Considérant que le PAD est un outil de planification récent et hybride permettant d'accélérer le renouvellement urbain et d'encadrer les différents développements;

Que le PAD est un outil d'aménagement de compétence régionale qui permet de définir en un seul document les aspects stratégiques et réglementaires d'une stratégie urbaine;

Que Perspective.brussels a reçu instruction de procéder à l'élaboration d'un PAD pour la zone "anciennes casernes d'Ixelles";

Que l'élaboration de cet outil planologique est soumise à l'ensemble des règles prévues par le CoBAT et est soumis aux réglementations applicables en matière d'évaluation des incidences environnementales notables et de mesures particulières de publicité dont une enquête publique de 60 jours et l'avis d'instances;

Dat de periode van het openbaar onderzoek geopend wordt na goedkeuring van het ontwerp door de Regering in eerste lezing;

Dat de Regering bovendien via het besluit van 8 mei 2018 de uitvoeringsmodaliteiten van de voorafgaandelijke voorlichtings- en participatie fase voorzien heeft, ingevoerd door het BWRO, en waarbij geïnteresseerden kennis kunnen nemen van de ontwerpen van RPA voor hun eerste lezing voor de Regering;

Dat deze fase aangekondigd wordt door een in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd ministerieel besluit en door de publicatie van informatie op de site van het Bestuur;

Dat de voorafgaande participatiefase georganiseerd werd in overeenstemming met de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 over de voorlichtings- en participatieprocedure voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg;

Dat tijdens deze participatiefase, waarvan de informatie openbaar gemaakt werd via publicatie in de pers, op het internet, door deur-aan-deur-verzending, elke geïnteresseerde persoon zijn opmerkingen zowel mondeling, tijdens dienstverleningen of de openbare presentaties of via het internet te kennen kan geven;

Dat de Regering kennisneemt van alle elementen die tijdens deze voorlichtings- en participatiefase werden aangevoerd en ze in aanmerking neemt bij haar beslissing;

Dat ze de beslissingen die ze neemt over punten waarbij ze afwijkt van de opmerkingen van het publiek motiveert;

Ook dat het ongefundeerd zou zijn te beweren dat het proces voor de uitwerking van het RPA ondoorzichtig zou zijn in de mate dat de diagnose, de uitdagingen, doelstellingen, perimeter van dit ontwerp voorgesteld en besproken werden met het belanghebbende publiek dat zich nauwkeurig heeft kunnen uitlaten over deze elementen."

Overwegende dat dit ontwerp van RPA nog voorgelegd zal worden aan een openbaar onderzoek waarbij de buurtbewoners zich kunnen uitspreken;

Dat de participatie van het publiek op die manier optimaal is verzekerd.

Overwegende dat de strategische visie van dit ontwerp van RPA en de globale oriëntatie ervan kaderen in de strategische visie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals gedefinieerd in het RPA, in de gewestelijke beleidsverklaring van 20 juli 2014 en in het GPDO, dat voor die laatste ook werd voorgelegd aan een openbaar onderzoek;

Dat de bevoegde regionale instanties voor de ontwikkeling van het Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move betrokken werden bij de ontwikkeling van dit ontwerp van RPA om de samenhang tussen beide te verzekeren;

Dat het ontwerp van RPA en het MER voor advies worden voorgelegd aan adviesorganen;

Dat het toekomstig Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) een transversaal document is dat compatibel is met het GPDO;

Dat het RPA en dit ontwerp van RPA op die manier de sectorale en lokale uitwerking vormen van het GPDO;

Overwegende dat dit ontwerp van RPA talrijke verklarende kaarten omvat, met daarop de gebouwen die mogen worden behouden, gerenoveerd, neergehaald, en hun bestemmingen;

Overwegende dat de termijnen van de werken afhankelijk zullen zijn van de verschillende projecten;

Overwegende dat de gevarieerde ontwikkeling van de goederen in hun perimeter niet tot de bevoegdheid van het ontwerp van RPA hoort;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene bovendien een uniek perceel is, eigendom van het Gewest sinds begin 2018;

Dat er hoe dan ook niet redelijkerwijs mag worden beweerd dat het ontwerp van RPA de eigendommen op de rand zou onderwaarderen; dat door zijn doelstellingen, zoals die hierboven werden toegelicht, er daarentegen reden is om te denken dat de genoemde eigendommen zullen worden opgewaarderd ten gevolge van de uitvoering van het RPA.

Overwegende dat dit ontwerp van RPA uiteindelijk is ingeschreven in de doelstellingen van het Natuurplan (NP) zodat de toekomstige bewoners over een kwaliteitsvolle groene ruimte zullen beschikken, vlakbij en te midden van het stadscentrum, waardoor het groene netwerk van het Gewest wordt uitgebreid, door middel van groene zones of door eventuele tuinbouw of landbouwproductie op daken.

Que la période d'enquête publique s'ouvre après l'approbation du projet par le Gouvernement en première lecture;

Qu'en outre, le Gouvernement a prévu, par arrêté du 8 mai 2018, les modalités de mise en œuvre de la phase préalable d'information – participation, instaurée par le CoBAT et permettant aux intéressés de prendre connaissance des projets de PAD avant leur passage en première lecture devant le Gouvernement;

Que cette phase est annoncée par un arrêté ministériel publié au Moniteur Belge, et par la publication d'informations sur le site de l'Administration;

Que la phase de participation préalable a été organisée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des plans d'aménagement directeurs;

Qu'à l'occasion de cette phase de participation – information rendue publique par voie de publication dans la presse, sur internet, et par envoi de toutes-boîtes – toute personne intéressée est susceptible d'adresser ses remarques et observations tant par oral, lors de permanences ou de présentation publique, que par écrit et via internet;

Que le Gouvernement prend connaissance de l'ensemble des éléments invoqués au cours de cette phase d'information et participation et en tient compte dans sa décision;

Qu'il motive les décisions qu'il prend sur les points desquels il s'écarte des remarques et observations du public;

Qu'aussi, il n'est pas fondé d'estimer que le processus d'élaboration du PAD serait opaque dans la mesure où le diagnostic, les enjeux, objectifs, périmètre du présent projet ont été présentés et ont été discutés avec le public intéressé qui a pu précisément s'exprimer sur ces éléments."

Considérant que le projet de PAD fut encore soumis à enquête publique durant laquelle les riverains ont été invités à s'exprimer;

Que la participation du public est ainsi assurée de manière optimale.

Considérant que la vision stratégique du projet de PAD et ses grandes orientations s'inscrivent dans la vision stratégique de la Région Bruxelles Capitale telle que définie dans la déclaration de politique régionale du 20 juillet 2014 et dans le PRDD, lequel a aussi pour ce dernier été soumis à enquête publique;

Que les instances régionales compétentes pour le développement du Plan Régional de Mobilité Good Move ont été associées au développement du projet de PAD afin d'assurer la cohérence entre les deux;

Que le de PAD et son RIE ont été soumis pour avis aux instances consultatives;

Que le futur plan régional de mobilité (PRM) est un document transversal compatible avec le PRDD;

Qu'ainsi, le PRM et le PAD constituent des déclinaisons sectorielles et locales du PRDD;

Considérant que le projet de PAD comprend de nombreuses cartes explicatives, présentant les bâtiments qui pourront être conservés, rénovés, détruits et leurs affectations;

Considérant que les échéances des travaux seront fonction des différents projets;

Considérant que la variation de valorisation des biens sis dans son périmètre ne relève pas du projet de PAD;

Qu'en outre, le site des anciennes casernes d'Ixelles est une unique parcelle, propriété régionale depuis le début de 2018;

Qu'il ne peut en tout état de cause pas raisonnablement être soutenu que le projet de PAD dévaloriserait les propriétés sises en son pourtour; que par ses objectifs tels que détaillés ci-avant, il y a au contraire tout lieu de penser que lesdites propriétés seront valorisées en suite de la mise en œuvre effective du PAD.

Considérant que le projet de PAD s'inscrit enfin dans les objectifs du Plan Nature (PN) en permettant notamment aux futurs occupants du site de disposer d'un espace vert de qualité près de chez eux, en plein centre urbain, en consolidant le maillage vert de la Région que ce soit par les espaces verts au sol ou par de possibles productions horticoles ou agricoles en toitures.

IV.IV. Opmerkingen omtrent de perimenter

Overwegende dat burgers zich vragen stellen over de geschiktheid van de perimenter in de zin dat hij geen rekening zou houden met de ontwikkeling van gebouwen in de omgeving (oude gebouwen van de rijkswacht, die in gebruik zijn door FEDASIL of beheerd worden door de BGHM, gebouw in de Kroonlaan 352), het gebruik van de gebouwen in de omgeving (sociale woningen in Etterbeek, het voormalige militaire hospitaal) of over andere sites in de buurt (gebouw van het Wetenschappelijk Instituut voor de Volksgezondheid);

Dat andere deelnemers zich vragen stellen bij de toekomst van de andere kazernes, die zich in Etterbeek bevinden;

Dat bepaalde burgers een globale en geïntegreerde langetermijnvisie wensen.

Overwegende dat dit ontwerp van RPA afgebakend wordt door de Juliette Wytmanstraat, de Fritz Toussaintstraat, de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan;

Dat deze perimenter overeenkomt met de oppervlakte van de oude rijkswachtkazerne van Elsene, die een samenhangend stedelijk geheel vormt;

Dat deze coherentie versterkt wordt door het huidige gesloten karakter van de site, door de aanwezigheid van een enkel kadastraal perceel dat eigendom is van het Gewest;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene zich in het midden van een dichte en diverse stedelijke structuur bevindt, met de militaire installaties van Etterbeek, de campus van de VUB-ULB en het oude residentiële weefsel;

Dat een uitbreiding van de studieperimenter niet gerechtvaardigd zou zijn, rekening houdend met het doel van het RPA en de erg bijzondere context van de site, zoals hierboven beschreven;

Dat een RPA met een uitgebreide perimenter niet coherent, noch doeltreffend zou zijn, een uitgebreide perimenter voor het RPA zou immers niet aan de behoeften beantwoorden en zou geen coherente planning bijbrengen;

De site van de kazernes vormt inderdaad een homogeen stedelijk ensemble, dat lange tijd afgezonderd bleef van de evoluties van de wijk en waarvan de omschakelingsdynamiek uniform moet zijn en op een specifieke manier moet worden aangepakt;

Dat het gaat om één enkel kadastraal perceel dat toebehoort aan het Brussels Gewest, in tegenstelling tot de naburige, meervoudige, kleine percelen met een gewone stedelijke ontwikkelingsdynamiek;

Dat bovendien de studies met betrekking tot het RPA rekening houden met de site en de integratie ervan in de wijk, in overeenstemming met de ambitie van de regering;

Dat de opmerking dus niet in aanmerking kan worden genomen;

Dat het MER daarentegen gekozen heeft voor een brede analyse van de impact van het RPA, buiten de strikte perimenter ervan;

Dat de oorspronkelijke perimenter van het RPA behouden blijft, waarbij echter verduidelijkt wordt dat het een van de ambities ervan is om de site van de voormalige kazernes van Elsene te verbinden met de omliggende wijken.

IV.V. Opmerkingen omtrent de bevolkingsdichtheid

Overwegende dat talrijke burgers zich zorgen maken over de voorziene dichtheid op de site en dat bepaalde burgers het nu al erg dichte karakter van de buurt benadrukken;

Dat een burger vraagt om de cijfers inzake het aantal voorziene koten en woningen te verduidelijken;

Dat een burger vraagt om rekening te houden met de nieuwe private studentenwoningen die gebouwd worden rond de site;

Dat bepaalde burgers het cijfer van 770 koten dat vermeld wordt in het ontwerp van GPDO – voorzien voor studenten, maar in bepaalde gevallen ook voor hun gezinnen – te hoog vinden, met kans op een slechte kwaliteit van de woningen;

Dat ze vinden dat het onthaal van 2.500 personen voorzien is op het terrein, zonder de gevolgen hiervan te meten;

Dat ze een beperkte dichtheid vragen (180 woningen of een vermindering met 40 % van het oorspronkelijke programma of 50 eenheden met koten), wat een positief effect zou hebben op de afmetingen en mobiliteitsvraagstukken;

Dat bepaalde burgers zich vragen stellen bij de marge die het Gewest laat en dat ze pleiten voor een diffuse dichtheid in de volledige wijk;

Dat een burger zich verheugt over deze dichtheid in een reeds gebouwd gedeelte van de stad;

IV.IV. Des observations relatives au périmètre

Considérant que des citoyens s'interrogent sur l'adéquation du périmètre dans la mesure où il ne prendrait pas en compte les développements des bâtiments sis aux alentours (anciens bâtiments de la gendarmerie occupés par FEDASIL ou gérés par la SLRB, bâtiment de l'avenue de la couronne 352), les occupations exercées aux alentours (logements sociaux à Etterbeek, ex-hôpital militaire) ou sur d'autres sites à proximité (bâtiment de l'Institut de Santé Publique);

Que d'autres participants s'interrogent sur le devenir des autres casernes localisées à Etterbeek;

Que des citoyens souhaitent une vision à long terme, globale et intégrée.

Considérant que le projet de PAD est délimité par les rues Juliette Wytman, Fritz Toussaint, le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne;

Que ce périmètre correspond à l'emprise de l'ancienne caserne de gendarmerie d'Ixelles qui constitue un ensemble urbain cohérent;

Que cette cohérence est renforcée par le caractère actuellement clos du site, par la présence d'une unique parcelle cadastrale, propriété de la Région;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles est au centre d'un tissu urbain dense et divers comprenant les installations militaires d'Etterbeek, le campus de la VUB-ULB ainsi qu'un tissu résidentiel ancien;

Qu'étendre le périmètre d'étude ne pourrait pas se justifier, tenant compte de la finalité du PAD et du contexte très particulier du site, tel que décrit précédemment;

Qu'un périmètre élargi de PAD ne serait ni cohérent, ni efficace, en effet, un périmètre élargi pour le PAD ne répondrait pas aux besoins, ni n'apporterait une planification cohérente;

Qu'effectivement, le site des casernes constitue un ensemble urbain homogène, longtemps soustrait aux évolutions du quartier et dont la dynamique de conversion doit être uniforme et appréhendée de manière spécifique,

Qu'il s'agit d'une parcelle cadastrale unique appartenant à la Région bruxelloise, au contraire des parcelles avoisinantes, multiples, de taille réduite et aux dynamiques de développement urbain ordinaires,

Que par ailleurs, les études relatives au PAD considèrent le site et son insertion dans le quartier, conformément à l'ambition posée par le Gouvernement,

Qu'aussi la remarque ne peut être retenue,

Que le RIE s'est par contre attaché à une analyse large des impacts du PAD, au-delà de son strict périmètre;

Que le périmètre initial du PAD est maintenu, étant toutefois précisé que l'une de ses ambitions consiste à connecter le site des anciennes casernes d'Ixelles aux quartiers environnants.

IV.V. Des observations relatives à la densité

Considérant que de nombreux citoyens s'inquiètent de la densité prévue sur le site, certains citoyens mettant en lumière le caractère déjà très dense du quartier;

Qu'un citoyen demande d'éclaircir les chiffres du nombre de kots et de logements prévus;

Qu'un citoyen demande de tenir compte des nouveaux logements étudiants privés en construction aux alentours du site;

Que certains citoyens jugent le chiffre de 770 kots repris du projet de PRDD - prévus pour des étudiants mais aussi, pour certains, pour leurs familles - comme trop important au risque d'une qualité déplorable de l'habitat;

Qu'ils jugent que l'accueil de 2500 personnes sur ce terrain est prévu sans en mesurer les conséquences;

Qu'ils demandent une densification limitée (180 logements ou diminution de 40% du programme initial ou de 50 unités kots) ce qui impacterait positivement les gabarits et les questions de mobilité;

Que certains s'interrogent sur la marge laissée par le Gouvernement et plaident pour une densification diffuse dans tout le quartier;

Qu'un citoyen se réjouit de cette densification d'une partie de ville déjà construite;

Dat sommige burgers bezorgd zijn over het uitzicht van de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat in het licht van de verdichting en de gevolgen hiervan op bepaalde ruimtes van de site (de percelen in het noorden en het westen, die in contact staan met de openbare ruimte);

Dat bepaalde burgers vragen dat de vloer/terreinverhouding vermeld zou worden;

Dat bepaalde burgers vragen om zich te baseren op eerder uitgevoerde globale dichtheidsstudies;

Dat een burger vraagt om het begrip 'vergelijkbare dichtheid met die van de omgeving' te rechtvaardigen en referenties te geven;

Dat een burger vraagt om de dichtheid van de site te beperken tot de dichtheid van een wijk type Flagey, namelijk 22.000 inwoners/km².

Overwegende dat de gewestelijke beleidsverklaring de wens uitspreekt om de site te ontwikkelen in de richting van een verscheiden academisch aanbod, de bouw van woningen en voorzieningen voor studenten en voor de academische wereld, zonder daarbij de erfgoedkundige waarde van de gebouwen uit het oog te verliezen;

In dat kader werd in een definitiestudie, die tijdens de uitwerking van het ontwerp van RPA geanalyseerd en verduidelijkt werd, vooruitgelopen op het reconversiepotentieel;

Dat dit ontwerp van RPA in een maximumoppervlakte van 20.000 m² woningen voorziet om te bouwen in de woonzone en 18.000 m² woningen te bouwen in de gemengde zone;

Dat de zone met universitaire voorzieningen ook kan worden gebruikt als huisvesting, maar dan enkel, indien nodig, als een zeer bijkomende maatregel.

Dat dit ontwerp van RPA de bebouwbaarheid omkadert en beperkt via een beperking van de maximaal toegelaten hoogte en door de beperkte opening van de bebouwbare oppervlakte voor bouwen en renovatie;

Dat in het MER werd bewezen dat de beoogde dichtheid vergelijkbaar is met de dichtheid van de omringende wijken, doordat de site zijn oorspronkelijk stedelijke structuur behoudt, een groot aantal gebouwen van beperkte omvang uit 1906 bewaart en twee belangrijke openbare ruimtes op het niveau van de wijk openstelt voor het publiek;

Dat het ontwerp van RPA een geschikt volume voor bebouwing voorstelt langs de J. Wytsmanstraat;

Dat dit geschikte volume op illustratieve wijze het kader aangeeft waarin de programma's zich zullen integreren;

Dat deze omkaderd zullen worden door de reglementaire voorschriften van de site die de goede stedenbouwkundige integratie ervan en de aanleg van achteruitbouwzones en doorzichten opleggen;

Dat de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning bekeken zullen worden in het kader van de goede inrichting van de ruimtes;

Dat het te vroeg en ongepast lijkt om een bevolkingsdichtheid per km² te promoten voor de site;

Dat de recente demografische vooruitzichten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenstemmen en besluiten tot een aangroei van de Brusselse bevolking op korte, middellange en lange termijn;

Dat er een consensus bestaat inzake stedenbouwkundige ontwikkeling die erop gericht is om het gebruik van gezamenlijke voorzieningen te optimaliseren en het ruimtebeslag, de toename van door de stadsuitbreiding te beperken;

Dat in Brussel meerdere studies en verklaringen van de Regering hebben uitgewezen dat de behoefte bestaat om de stedelijke structuur te verdichten, om een polycentrisch gewest te creëren dat de levenskwaliteit van de inwoners en gebruikers ervan verzekert;

Dat de verhouding V/T een van de middelen is om de dichtheid van een site te berekenen;

Dat het MER in het stedenbouwkundig gedeelte dichtheden vermeldt, voor het voorkeurscenario, van een netto V/T tussen 1,51 en 1,53 en deze vergelijkt met de netto V/T van 1,25 (op de huidige site) en van 1 tot 2,5 in de omgeving;

Dat de studie 'Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties in het BHG', in 2013 uitgevoerd door Cooparch, een V/T aanbeveelt van 1,85 voor het desbetreffende blok;

Dat het ontwerp van RPA dus een beperktere dichtheid zou hebben dan wordt aanbevolen door de voornoemde studie;

Dat dit ontwerp van RPA een verbetering voorstelt tussen verdichting van de site, die trouwens opvallend goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, respect voor het architectonisch erfgoed en openbare ruimtes;

Que des citoyens sont anxieux quant à l'aspect des rues J. Wytsman et F. Toussaint au regard de la densification et des conséquences de la densification sur quelques espaces du site (les parcelles au nord et à l'ouest, en contact avec l'espace public);

Que des citoyens demandent que le rapport plancher sol soit mentionné;

Que des citoyens demandent de s'appuyer sur les études globales sur la densité réalisées préalablement;

Qu'un citoyen demande de justifier la notion de "densité similaire à celle des alentours" et de citer des références;

Qu'un citoyen demande de limiter la densification du site à la densité d'un quartier de type Flagey, à savoir 22.000 habitants/km².

Considérant que la déclaration de politique régionale fait état d'un souhait de développement du site dans le sens d'une offre académique diversifiée, de la construction de logements et d'équipements au profit des étudiants et du monde académique et ce, tout en prenant en compte l'intérêt patrimonial des lieux;

Que dans cette optique, une étude de définition a permis de préfigurer le potentiel de reconversion qui a été analysé et précisé lors de l'élaboration du projet de PAD;

Que le projet de PAD retient une superficie maximale envisageable de 20.000 m² de logements à construire sur la zone d'habitation et de 18.000 m² de logements à construire dans la zone mixte;

Que la zone d'équipements universitaires peut également être affectée au logement mais ne le sera, le cas échéant, que dans une mesure très accessoire.

Que le projet de PAD encadre et limite la constructibilité sur le site via la limitation des hauteurs maximales admissibles et l'ouverture limitée de l'emprise au sol à la construction et à la rénovation;

Que la preuve a été faite dans le RIE que la densité envisagée est comparable aux densités des quartiers alentours dans la mesure où le site conserve sa trame urbaine originale, préserve un nombre important de bâtiments de gabarits limités, datant de 1906, et ouvre au public deux espaces publics majeurs à l'échelle du quartier;

Que le projet de PAD propose un volume capable de constructibilité le long de la rue J. Wytsman;

Que ce volume capable indique de manière illustrative l'enveloppe dans laquelle s'intégreront les programmes;

Que ceux-ci seront encadrés par les prescriptions réglementaires du site imposant leur bonne intégration urbanistique, la création de zones de recul, de percées visuelles;

Qu'en outre, les demandes de permis d'urbanisme seront appréciées au regard du bon aménagement des lieux;

Qu'il apparaît prématuré et inadéquat de promouvoir une densité de population au km² pour le site;

Que les prévisions démographiques récentes pour la Région de Bruxelles-Capitale concordent et concluent à un accroissement de la population bruxelloise à court, moyen et long terme;

Qu'un consensus existe en matière de développement urbain et vise à optimiser l'usage des équipements collectifs, à limiter l'artificialisation des sols, ainsi que l'accroissement des mobilités contraintes en limitant l'étalement urbain;

Qu'à Bruxelles, plusieurs études et déclarations du Gouvernement ont déterminé le besoin de densifier raisonnablement le tissu urbain existant en vue de créer une région polycentrique garantissant la qualité de vie de ses habitants et usagers;

Que le recours au rapport P/S est un des moyens de calculer la densité d'un site;

Que le RIE mentionne dans sa partie consacrée à l'urbanisme des densités, pour le scénario préférentiel, d'un P/S net situé entre 1.51 et 1.53 et les compare aux P/S net de 1.25 (sur le site, tel qu'existant) et de 1 à 2.5 aux alentours;

Que l'étude « Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC », réalisée par Cooparch en 2013 préconise un P/S de 1,85 pour l'ilot concerné;

Que le projet de PAD serait donc d'une densité d'un ordre de grandeur évoqué par le RIE et moindre que celui de l'étude précitée;

Que le projet de PAD propose une optimisation entre densification du site, par ailleurs remarquablement desservi par les transports en commun, respect du patrimoine bâti et espaces ouverts et publics;

Dat het MER bovendien de kenmerken van het ontwerp van RPA heeft bestudeerd in het licht van de relevante thema's (lucht, mobiliteit, schaduw, stedenbouwkundige en socio-economische aspecten ...) en vindt dat het project voldoet aan alle onderzochte criteria en bovendien aanbevelingen doet om de milieukwaliteit ervan nog te verbeteren;

Overwegende dat bepaalde burgers vinden dat het samenleven van studenten en andere bevolkingsgroepen (ouderen, kinderdagverblijven) harmonieuzer en gunstiger is dan met gezinnen;

Dat burgers vragen dat een belangrijk deel van de overwogen woningen intergenerationeel/gegroepeerde woonvorm voor ouderen zou zijn, waarbij onder meer studenten, werkende jongeren, alleenstaanden en ouderen zouden kunnen deelnemen aan een samenlevingsproject dat gunstig is voor allen, isolement tegengaat en het delen bevordert;

Dat bepaalde burgers zich verzetten tegen de concentratie van de woonbestemming op enkele percelen en deze monofunctionaliteit negatief beoordelen.

Overwegende dat het de ambitie van het RPA is om verschillende functies te doen samenkomen binnen een ruimte met uitzonderlijke erfgoed- en stedenbouwkundige kwaliteiten;

Dat het programma, zoals het MER het aanbeveelt, de functies op de site wil variëren (woningen, voorzieningen van universitaire en lokale aard, winkels, productieve activiteiten en parkzone), waarbij ongepaste interacties zoveel mogelijk vermeden worden;

Dat in dat opzicht, maar ook om een goede ruimtelijke ordening van de site en een optimale architecturale integratie van de woningen (nieuwe gebouwen) te bereiken en om voldoende interactie te bieden van de woningen met de residentiële wijken in de omgeving, de woonzones zich aan de rand van de site bevinden;

Dat het niet gefundeerd lijkt om te spreken over monofunctionaliteit, terwijl de wijk erg divers is en de woonzones plaats kunnen bieden aan voorzieningen en, in beperkte mate, kantoren, evenals productieve activiteiten en winkels;

Dat de typologie van de te ontwikkelen woningen op de site geen onderdeel is van het ontwerp van RPA 'voormalige kazernes van Elsene', dat de globale territoriale ontwikkeling van de site plant (bestemmingen, afmetingen, erfgoed...), maar van latere stappen, vergunningen en machtigingen die door de projectontwikkelaars worden beheerd.

IV.VI. Opmerkingen omtrent de stedelijke vorm en de integratie

Overwegende dat bepaalde burgers het niet op prijs stellen dat dit ontwerp van RPA een aaneengesloten bebouwing voorziet en vinden dat deze stedelijke vorm tot een getto kan leiden;

Dat ze diversiteit vragen inzake het type woningen per gebouw en dat dit principe wordt opgenomen in het RPA;

Dat bepaalde burgers vragen dat architecturale voorzorgsmaatregelen opgelegd zouden worden in het kader van het RPA zelf om de integratie van 200 gezinswoningen en 600 koten te verzekeren;

Dat anderen vinden dat het programma voor de Juliette Wytmanstraat de kwaliteiten van het centrale plein en het open karakter van de straat zal beperken;

Dat een burger vraagt welke toekomst voorbestemd wordt voor de gebouwen C'' en R bij de omheiningmuur;

Dat bepaalde burgers vragen dat er een alternatief met aaneengesloten bebouwingen bestudeerd wordt voor de gebouwen in de Fritz Toussaintstraat;

Dat een burger vraagt dat het RPA een alternatieve locatie bestudeert voor de woongebouwen in de Toussaintstraat, in de vorm van een reeks gebouwen tegen de straat veel meer dan 3 geïsoleerde gebouwen die de stedelijke structuur van de kazerne overnemen; Dat deze configuratie gerechtvaardigd zou zijn op stedenbouwkundig niveau en met betrekking tot geluids- en zonhinder;

Dat een burger openingen vraagt langs de Generaal Jacqueslaan;

Dat burgers zich vragen stellen over de toekomst van het erfgoed op de site door te verwijzen naar het precedent van het vroegere militair hospitaal;

Dat een burger vraagt dat de site meer geopend zou worden om 'buitenstaanders' uit te nodigen, bijvoorbeeld door een grotere ingang aan een van de zijden;

Overwegende dat dit ontwerp van RPA een plan van de inplantingen voorstelt dat de zones aangeeft waarin gebouwen mogen komen;

Qu'en outre le RIE a étudié les caractéristiques du projet de PAD au regard des différentes thématiques pertinentes (air, mobilité, ombrage, urbanisme, aspects socio-économiques...) et considère le projet comme satisfaisant à l'ensemble des critères analysés tout en émettant des recommandations en vue d'en améliorer encore la qualité environnementale;

Considérant que des citoyens estiment que la cohabitation entre étudiants et d'autres publics (ainés, crèches) est plus harmonieuse et profitable qu'avec des familles;

Que des citoyens demandent qu'une part importante des logements envisagés soient intergénérationnels/habitat groupé pour seniors, ce qui permettrait d'intégrer notamment des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes isolées et des personnes âgées dans un projet de cohabitation bénéfique pour tous et ce qui éviterait l'isolement et favoriserait le partage;

Que des citoyens s'opposent à la concentration des affectations résidentielles sur quelques parcelles et jugent négativement cette mono-fonctionnalité.

Considérant que l'ambition du PAD est de permettre la cohabitation des différentes fonctions au sein d'un espace aux qualités patrimoniales et urbaines exceptionnelles;

Qu'ainsi que le RIE le recommande, le programme veille à mixer les fonctions sur le site (logement, équipements de nature universitaire et locale, commerce, activités productives et zone de parc) tout en minimisant les interactions inadéquates;

Qu'à ce titre mais aussi pour assurer le bon aménagement spatial des lieux, la meilleure intégration architecturale des logements (bâtiments neufs) et pour offrir une interaction suffisante des logements avec les quartiers résidentiels sis aux alentours, la zone d'habitation est située sur les pourtours du site;

Qu'il ne semble pas fondé de parler de mono-fonctionnalité alors même que le quartier est divers et que la zone d'habitation pourra accueillir des équipements et, de manière limitée, du bureau ainsi que des activités productives et des commerces;

Que la typologie des logements à développer sur le site ne relève pas du projet de PAD « anciennes casernes d'Ixelles », qui planifie le développement territorial global du site (affectations, gabarits, patrimoine...) mais de démarches, permis et autorisations ultérieures conduites par les porteurs de projet.

IV.VI. Des observations relatives à la forme urbaine et l'intégration

Considérant que des citoyens n'apprécient pas que le projet de PAD envisage un type de logements en barre et estiment que cette forme urbaine est susceptible de créer un ghetto;

Qu'ils demandent de la mixité dans le type de logements par bâtiment et que ce principe soit repris dans le PAD;

Que des citoyens demandent que des précautions architecturales soient imposées dans le cadre du PAD lui-même pour garantir l'intégration de 200 logements familiaux et 600 kots;

Que d'autres jugent que la programmation envisagée rue Juliette Wytman réduira les qualités de l'esplanade centrale ainsi que le caractère ouvert et aéré de la rue;

Qu'un citoyen demande quel est l'avenir réservé aux bâtiments C'' et R et au mur d'enceinte;

Que des citoyens demandent qu'une alternative en ordre fermé soit étudiée pour les bâtiments le long de la rue Fritz Toussaint;

Qu'un citoyen sollicite que le PAD étudie une alternative d'implantation des bâtiments de logements à créer rue Toussaint sous forme d'une série de bâtiments à front de rue plutôt que trois bâtiments isolés reprenant la trame urbaine de la caserne; Que cette configuration se justifierait sur le plan urbain, ainsi qu'en termes de nuisances sonores et d'ensoleillement;

Qu'un citoyen demande des ouvertures le long du boulevard Général Jacques;

Que des citoyens s'interrogent sur le devenir du patrimoine sur site en se référant au précédent de l'ex hôpital militaire;

Qu'un citoyen demande à ce que le site s'ouvre plus pour inviter les "extérieurs", par exemple au travers d'une entrée plus grande sur l'un des côtés;

Considérant que le projet de PAD propose un plan des implantations indiquant les emprises dans lesquelles pourront s'implanter les bâtiments;

Dat deze zones niet volledig bebouwd zullen worden;

Dat de vorm, de maanalyse en het uiteindelijk uitzicht van de te bouwen gebouwen nog niet gekend zijn en het voorwerp zullen uitmaken van latere procedures van vergunningsaanvragen, vergezeld van eventuele bijzondere reclamemaatregelen indien nodig;

Dat de bestaande gebouwen die behouden worden een erfgoedkundige kwaliteit hebben en niet alleen de mogelijkheid bieden om het Brussels erfgoed – dat het ontwerp van RPA nog wil benadrukken – te bewaren, maar ook de mogelijkheid biedt om een nieuwe ontmoetingsruimte te creëren;

Dat dit ontwerp van RPA het behoud en de ontwikkeling van het erfgoed van de oude kazernes van Elsene mogelijk maakt door de reconversie en activering van de site;

Dat het bovendien vermeldt welke gebouwen bewaard moeten blijven en de ontwikkeling van de site in zijn verschillende (culturele, architecturale, historische, stedenbouwkundige) dimensies aanmoedigt;

Dat de configuratie van zone 1 van de woonzone werd bepaald op basis van de historische structuur, de mogelijkheden van de site inzake reconversie van gebouwen, de ontwikkeling van het bestaande, het comfort, maar ook werffasering;

Dat deze inplanting het beste compromis biedt;

Dat het MER niet enkel de toelating heeft gegeven om een optimaal evenwicht te bepalen tussen de reconversie van de site en de garantie op gebruikscomfort en de beperking van negatieve milieueffecten, maar ook om de functies en de belangrijkste inplantingen te spreiden om de levenskwaliteit van de gebruikers en de bewoners van de wijk te verbeteren;

Dat de studie over de in het MER beschreven alternatieve inplantingen redelijkerwijs niet alle inplantingshypothese kan voorzien en dat ze gericht is op de inplantingen die de meeste voordelen heeft m.b.t. de beoogde doelstellingen en voldoet aan de basisambitie die het Gewest formuleerde;

Dat dit ontwerp van RPA verder een belangrijk deel van de ruimtes voorbehoudt aan kwalitatieve open ruimtes, de toegang tot de site voor motorvoertuigen beperkt en tegelijk de toegang en het parkeren van actieve vervoerswijzen toelaat;

Dat dit ontwerp van RPA de aanleg van nieuw openbare doorgangen en de opening van de bestaande toegangen oplegt, waardoor de site wordt opengetrokken naar de omringende wijken, waardoor niet alleen de gebruikers, maar iedereen zich thuis voelt op de site;

Dat deze doorgangen verdeeld worden over de Kroonlaan, de F. Toussaintstraat, de J. Wytsmanstraat en de Generaal Jacqueslaan en geschikt lijken;

Dat door een verscheidenheid aan functies te bieden, veel mensen dankzij dit ontwerp van RPA elkaar kunnen ontmoeten en de site van animatie kunnen voorzien zodat wordt vermeden dat mensen binnen blijven;

Dat het ontwerp van RPA de aanleg van een park voor de site en de wijk voorziet;

Dat de oppervlakte niet te verwaarlozen is op het niveau van de site en van de wijk;

Dat dit ontwerp van RPA het publieke gebruik van het centrale plein dat uitziet op de oude manege (gebouw M) bestendigen;

Dat er bovendien landschapskwaliteit vereist zal zijn voor de wegen van de site;

Dat de typologie van de te ontwikkelen woningen geen onderdeel is van het toepassingsgebied van dit ontwerp, maar van latere stappen en beslissingen;

IV.VII. Opmerkingen omtrent de afmetingen

Overwegende dat bepaalde burgers vragen stellen over de beoogde afmetingen;

Dat bepaalde burgers benadrukken dat de straten die de perimeter afsluiten ongestuurd zijn en waarschuwen voor een potentiële opening in het kader van hoge en dichte gebouwen;

Dat ze vinden dat de beoogde ontwikkelingen in de J. Wytsmanstraat hoog zijn (5 tot 7 verdiepingen naargelang de kant van de straat), dat ze mogelijk een canyoneffect creëren en de verluchting en de goede indeling van de site belemmeren;

Dat ze om het project te verbeteren suggereren om de bestaande afmetingen niet te overstijgen of de gebouwen te beperken tot 6 verdiepingen aan de kant van de Kroonlaan en 4 verdiepingen in de J. Wytsmanstraat of het programma te verspreiden over de site;

Dat anderen de gegrondheid van de beoogde afmetingen bestrijden wegens het hoogteverschil op de site;

Que ces emprises ne seront pas intégralement bâties;

Que la forme, la volumétrie et l'aspect final des bâtiments à construire ne sont pas connus et feront l'objet de procédures de demandes de permis ultérieures, accompagnées d'éventuelles mesures particulières de publicité si nécessaire;

Que les bâtiments préexistants maintenus présentent une qualité patrimoniale certaine et permettent non seulement une préservation du patrimoine bruxellois - que le présent projet de PAD entend mettre en valeur - mais permet encore de créer un nouvel espace de rencontre;

Que le projet de PAD permet la préservation et la valorisation du patrimoine des anciennes casernes d'Ixelles par la reconversion et l'activation du site;

Qu'il précise par ailleurs les bâtiments qui devront être conservés et préconise la valorisation du site dans ses différentes dimensions (culturelles, architecturales, historiques, urbanistiques...);

Que la configuration de la zone 1 de la zone d'habitation a été déterminée à l'aune de la trame historique, des possibilités offertes par le site en matière de reconversion du bâti, de valorisation de l'existant, de confort mais aussi de phasage de chantier;

Que cette implantation offre le meilleur compromis;

Que le RIE a permis non seulement de déterminer l'optimum entre reconversion du site et garantie du confort d'usage et de limitations des impacts environnementaux négatifs, mais encore de spatialiser les fonctions et principales implantations pour favoriser la qualité de vie des usagers, des riverains et des habitants du quartier;

Que l'étude d'alternatives d'implantation formalisées dans le RIE ne peut raisonnablement pas envisager toutes les hypothèses d'implantation et s'est concentré vers les implantations qui présentaient le plus d'avantages au regard des objectifs poursuivis et répond à l'ambition de base émise par la Région;

Que le projet de PAD réserve par ailleurs une proportion importante d'espaces ouverts de qualité, limite l'accès du site aux véhicules motorisés tout en permettant le passage et le séjour des modes actifs;

Que le projet de PAD impose la création de nouveaux passages publics et l'ouverture des accès existants, ouvrant ainsi le site aux quartiers environnants et permettant l'appropriation du site par tous et non par ses seuls usagers;

Que ces passages sont répartis le long de l'avenue de la couronne, des rues F. Toussaint et J. Wytsman et du boulevard Général Jacques et paraissent adéquats;

Qu'en proposant une mixité de fonctions, le projet de PAD permet une multiplicité de publics de se croiser et d'animer le site et ainsi d'éviter tout enfermement;

Que le projet de PAD prévoit la création d'un parc à destination du site et du quartier;

Que sa superficie n'est pas négligeable à l'échelle du site et du quartier;

Que le projet de PAD pérennisera l'usage public de l'esplanade centrale faisant face à l'ancien manège (bâtiment M);

Qu'en outre, une qualité paysagère sera exigée pour les voiries du site;

Que la typologie des logements à créer ne relève pas du champ d'application du présent plan mais de démarches et décisions ultérieures;

IV.VII. Des observations relatives aux gabarits

Considérant que des citoyens se questionnent sur les gabarits envisagés;

Que des citoyens mettent en exergue le fait que les rues enserrant le périmètre sont inhospitalières et mettent en garde sur une potentielle ouverture dans le cadre de bâtiments hauts et denses;

Qu'ils considèrent que les développements envisagés rue J. Wytsman sont élevés (de l'ordre de 5 à 7 niveaux selon le côté de la rue) et risquent de créer un effet de canyon tout en limitant l'aération et le bon agencement du site;

Que dans l'optique d'améliorer le projet, ils suggèrent de ne pas dépasser les gabarits existants ou de limiter les immeubles à R+5 côté avenue de la couronne, à R+3 côté J. Wytsman ou de délayer le programme sur le site;

Que d'autres contestent le bien fondé des gabarits envisagés au regard notamment de la déclivité du site;

Overwegende dat het ontwerp van RPA, rekening houdend met de noodzaak om het erfgoed te beschermen en de site goed in te richten en om een duurzame wijk te creëren en stedelijke landbouw toe te laten, de toegelaten hoogte voor nieuwe of te renoveren gebouwen beperkt;

Dat deze beperkingen, vanaf het gelijkvloers (gelijk aan het grondniveau van het centrale plein) 23 m bedragen voor de woonzone en 16,5 m en 13,5 m voor de gebouwen in de gemengde zone;

Dat als dit ontwerp van RPA het mogelijk maakt om de voornoemde maximale hoogtes te overschrijden, hier enkel toestemming voor wordt gegeven als ze compatibel zijn met de doelstellingen van het strategisch luik in termen van structuur, inrichting en ruimtelijke perspectieven, en op voorwaarde dat ze een beperkte impact hebben op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen van het erfgoed;

Dat het strategische luik inderdaad verduidelijkt dat de ontwikkeling van de site de nadruk moet leggen op het bestaande erfgoed, de stedelijke structuur moet bestaan uit gebouwen met een beperkte hoogte, vergelijkbaar tussen de gebouwen (met uitzondering van gebouw R dat later werd gebouwd en dat herbouwd moest worden in het kader van het ontwerp van RPA) en aangelegd conform een typisch militaire structuur;

Dat deze maximale hoogte in aanmerking moet worden genomen in het licht van het hoogteverschil op de site en het verschil in topografische hoogte tussen de site en de omringende wegen;

Dat dit echter niet de werkelijke hoogte veronderstelt van de toekomstige gebouwen die toestemming moeten krijgen;

Dat de afmetingen van de gebouwen van erfgoedkundig belang de bestaande grootsheid zullen bewaren;

Dat bovendien de kenmerken van de te bouwen gebouwen in de J. Wytmanstraat en de F. Toussaintstraat omkaderd worden door het reglementair luik van het RPA;

Dat dit laatste een typologie in open opstelling (zone 1 - woonzone) of in de geïdentificeerde zones (zone 2 en 3 - woonzone) oplegt;

Dat deze voorschriften leiden tot de creatie van groene open ruimtes en licht doorlaten of bij gebrek hieraan van doorgangen;

Dat de inplantingsregels in de J. Wytmanstraat een gevarieerde inplanting van de gebouwen en een eventuele beplante achteruitbouw van 3 m ten opzichte van de rooilijn opleggen;

Dat het in de woonzone in elk geval van belang is dat de buitenkant van de te creëren gebouwen coherent en verzorgd is;

Dat de geformuleerde opmerking over het vermeende gebrek aan lucht en het canyoneffect ongefundeerd is.

IV.VIII. Opmerkingen omtrent de typologie van de woningen

Overwegende dat een burger vragen stelt bij de definitie van 'gezinswoning' en het gebruik ervan om te spreken over sociale woning;

Dat bepaalde burgers vinden dat er een overzicht op het niveau van de wijk en van de stad op toekomstige te bouwen woningen (en de typologie ervan) nodig is en dat ze benadrukken dat een sterke homogeniteit van de bevolking niet wenselijk is;

Dat bepaalde burgers het gebrek aan duidelijkheid van het Gewest bekritisieren, dat het project als gemengd project voorstelt, hoewel het dat niet is en stellen dat de voormalige kazernes van Elsene niet tot doel hebben om de gemeentelijke statistieken op het vlak van sociale woningen te verbeteren, noch om alle studenten van de VUB te ontvangen;

Dat een burger zich afvraagt of gezinswoningen van 75 tot 80 m² werkelijk groot genoeg zijn voor gezinnen en vreest dat het hierbij enkel gaat om koppels met een jong kind die het gewest zo snel mogelijk zullen verlaten;

Dat bepaalde burgers zich zorgen maken over de creatie van een getto voor studenten, wegens de dichtheid en het gesloten karakter van de site en de waarschijnlijke afwezigheid van sociale controle;

Dat een burger het jammer vindt dat het RPA uiteindelijk een project is voor de universiteiten en niet voor de wijk;

Dat burgers vragen stellen over de mogelijkheid voor hen om zich uit te spreken over het thema sociale huisvesting en over de momenten waarop ze dat kunnen doen, ze wensen de positie van de gemeente hieromtrent te kennen;

Dat ze zich zorgen maken over de precedenten (Juliettelaan) en over het potentieel om talrijke sociale woningen te bouwen;

Considérant qu'eu égard aux nécessités de préservation du patrimoine, de bon aménagement des lieux et dans l'optique de créer un quartier durable et d'autoriser l'agriculture urbaine, le projet de PAD limite la hauteur autorisée pour les bâtiments neufs ou à rénover;

Que ces limitations s'échelonnent, à compter du niveau de référence (correspondant au niveau du sol de l'esplanade centrale) de 23 m pour la zone d'habitation, à 16,5 m et 13,5 m pour les bâtiments en zone mixte;

Que si le projet de PAD prévoit la possibilité d'un dépassement des hauteurs maximales précitées, celui-ci ne peut être admis que dans la seule mesure où il est compatible avec les objectifs du volet stratégique en termes de composition, distribution et de perspectives spatiales et à la condition que ces dépassements présentent un impact limité sur le microclimat et la visibilité des éléments patrimoniaux;

Qu'effectivement, le volet stratégique explicite que le développement du site doit mettre en valeur le patrimoine existant, la composition urbaine faite de bâtiments de hauteur contenue, comparable entre les bâtiments (à l'exception du bâtiment R construit postérieurement et à vocation à être reconstruit par le projet de PAD) et implantée selon une trame militaire typique;

Que ce gabarit maximal doit s'envisager au regard de la déclivité du site et de la différence de niveau topographique entre le site et les voiries adjacentes;

Qu'il ne présume par ailleurs pas de la hauteur réelle des constructions futures à autoriser;

Que le gabarit des bâtiments d'intérêt patrimonial maintiendra l'ordre de grandeur préexistant;

Qu'en outre, les caractéristiques des bâtiments à créer rues J. Wytman et F. Toussaint sont encadrées par le volet réglementaire du PAD;

Que ce dernier impose une typologie en ordre ouvert (zone 1 - zone d'habitation) ou dans les zones identifiées (zones 2 et 3 - zone d'habitation);

Que ces prescriptions conduisent à la création d'espaces ouverts (végétalisés et laissant pénétrer la lumière) ou, à défaut, de percées;

Que les règles d'implantation rue J. Wytman imposent une variation de l'implantation des constructions et un éventuel recul de 3 m végétalisé par rapport à l'alignement;

Qu'en tout état de cause, la zone d'habitation nécessite un soin et une cohérence portés à l'aspect extérieur des bâtiments à créer;

Qu'à cet égard, la remarque émise en termes de prétendus étouffement et effet canyon n'est pas fondée.

IV.VIII. Des observations relatives à la typologie des logements

Considérant qu'un citoyen s'interroge sur la définition de "logement familial" et sur son usage pour parler de logement social;

Que des citoyens estiment qu'une vue d'ensemble à l'échelle du quartier et de la ville sur les futurs logements à implanter (et leur typologie) est nécessaire et soulignent qu'une forte homogénéité de la population n'est pas souhaitable;

Que des citoyens critiquent le manque de clarté de la Région qui présente le projet comme mixte alors qu'il ne le sera pas et affirment que les anciennes casernes d'Ixelles n'ont pas vocation à améliorer les statistiques communales en matière de logement social, ni à accueillir tous les étudiants de la VUB;

Qu'un citoyen s'interroge sur le fait que des logements familiaux de 75 à 80 m² puissent réellement accueillir des familles et craint qu'il s'agisse seulement de couples avec un jeune enfant qui quitteront la région à la première occasion;

Que certains citoyens s'inquiètent de la création d'un ghetto pour étudiants du fait de la densité et du caractère fermé du site et de la probable absence de contrôle social;

Qu'un citoyen regrette que le PAD soit finalement un projet pour les universités et non pour le quartier;

Que des citoyens s'interrogent sur leur capacité à s'exprimer sur le sujet du logement social et des moments durant lesquels ce sera possible, ils souhaiteraient connaître le positionnement de la commune sur la question;

Qu'ils s'inquiètent des précédents (avenue Juliette) et du danger potentiel d'implanter de nombreux logements sociaux;

Dat sommigen de overheid oproepen om een sociale diversiteit te verzekeren door een verdeling te voorzien van goedkope woningen, woningen met een gemiddelde kostprijs en sociale woningen, om dezelfde valkuilen als bij de aanleg van de site van het oude militair hospitaal te voorkomen, waar de bouw van een groot, gesloten complex met sociale woningen geleid heeft tot een achteruitgang van de sociale cohesie en een gevoel van relatieve onveiligheid in de openbare ruimtes rond deze woningen;

Dat een burger vindt dat de ongerustheden van de buurtbewoners over de sociale woningen neerkomt op een communicatieprobleem en het debat over de uitdagingen van deze woningen en als voorbeeld de goede integratie van 24 % sociale woningen in Watermaal-Bosvoorde geeft; Dat hij de overheid ertoe aanspoort een dergelijk debat te voeren;

Dat bepaalde burgers vragen om de vooroordelen ten aanzien van sociale woningen en de bewoners ervan te ontkrachten;

Dat bepaalde burgers vaststellen dat de urbanisatie van de voormalige kazernes van Elsene een mogelijkheid vormt om het percentage sociale woningen in de gemeente te verhogen, zoals dat het geval zou moeten zijn op elk openbaar terrein op het volledige grondgebied van het gewest;

Dat bepaalde burgers wensen dat de site niet verkocht zou worden aan de privésector om er luxewoningen te bouwen;

Dat bepaalde burgers vragen dat het debat over sociale diversiteit openbaar en uitgebreid wordt gevoerd, op het niveau van het volledige Gewest, met deelnemers uit de academische wereld en het verenigingsleven (BBRoW) en dat de conclusies ervan openbaar worden gemaakt;

Overwegende dat dit ontwerp van RPA niet de typologie van de woningen beschrijft, maar de verdeling van de woningen voor gezinnen en studenten voorziet;

Dat het Gewest over dit aspect op een later tijdstip zal beslissen;

Dat het Departement 'Territoriale Kennis' van perspective.brussels samen met de referentiepartner Huisvesting voor het Gewest een analyserooster uitwerkt met de bedoeling om de soorten openbare woningen op het gewestelijke grondgebied beter te verdelen;

Dat dit ontwerp van RPA geen behoefte heeft aan een specifieke verdeling van de typologieën in het project, terwijl de verschillende vormen van bebouwbare zones en de toegelaten afmetingen diverse typologieën zullen toelaten in het project;

Dat de term 'gezinswoning' verwijst naar geïsoleerde woningen die zich onderscheiden van gedeelde woningen (studentenwoningen) en deze opdeling verduidelijkt zonder dat het een specifieke betekenis heeft;

Dat de weerhouden bestemmingen in dit opzicht woningen, productieve activiteiten, voorzieningen, winkels en openbare ruimtes mogelijk maken;

Dat het universitair programma, dat belangrijk is in het kader van de creatie van een internationale studentenwijk en een nieuwe woonwijk, geen deel uitmaakt van het algemeen programma;

Dat de diversiteit van de functies ertoe zal bijdragen dat de site opengesteld wordt voor andere gebruikers van de stad en dat het hele jaar door verschillende bevolkingsgroepen aangetrokken worden;

Dat de universiteiten bovendien op de site van de voormalige kazernes van Elsene universitaire voorzieningen voor de Brusselaars en met name een Fab Lab, een bezoekerscentrum, voorzien;

Dat deze programmatie vergezeld wordt van voorzieningen voor de wijk of met een gewestelijke uitstraling;

Dat de beoogde reconversie van de oude manege (gebouw M) in de voedingshal die openstaat voor iedereen andere bevolkingsgroepen zal aantrekken;

Dat het internationale karakter niet vermeld wordt in dit ontwerp van RPA maar verondersteld wordt in het licht van de programmatie, namelijk de universitaire, en de goede toegankelijkheid van de site met de trein en het vliegtuig;

Dat deze verschillende factoren (openheid, diversiteit, vermenging van functies en bevolkingsgroepen ...) het gesloten karakter van de site of de exclusieve toe-eigening ervan door een bepaalde bevolkingsgroep zullen beperken;

Dat het niet de taak is van het RPA om de technische modaliteiten voor het onderhoud en de netheid van de site te voorzien;

Dat het debat over sociale huisvesting in het Brussels gewest, over de inplantingsmodaliteiten of het beheer het voorwerp van dit ontwerp overstijgt.

Que certains appellent les autorités à assurer une mixité sociale en prévoyant une répartition de logements à prix libre, de logements à prix moyen et de logements sociaux, de façon à éviter les mêmes écueils que ceux rencontrés à l'occasion de l'urbanisation du site de l'ancien hôpital militaire où la création d'un vaste complexe de logements sociaux refermés sur eux-mêmes a abouti à une dégradation de la cohésion sociale et à un sentiment de relative insécurité dans les espaces publics autour desdits logements;

Qu'un citoyen juge que les inquiétudes des riverains sur le logement social révèle un problème de communication et de débat sur les enjeux de ces logements et prend pour exemple la bonne intégration des 24% de logements sociaux à Watermael Boitsfort; Qu'il incite les autorités à mener un tel débat;

Que des citoyens demandent de déconstruire les préjugés à l'égard du logement social et de ses occupants;

Que des citoyens constatent que l'urbanisation du site des anciennes casernes d'Ixelles constitue une opportunité de relever le taux de logements sociaux dans la commune, comme cela devrait être le cas sur tout terrain public sur tout le territoire régional;

Que des citoyens souhaitent que le site ne soit pas revendu au privé pour y construire des logements de standing;

Que des citoyens demandent que le débat sur la mixité sociale soit mené publiquement et largement, à l'échelle de l'ensemble de la Région, avec des intervenants du monde académique et du monde associatif (RBDH) et que les conclusions en soient largement diffusées;

Considérant que le projet de PAD ne précise pas la typologie des logements mais envisage la répartition des logements à destination des familles et des étudiants;

Que cet aspect fera objet d'une décision régionale ultérieure;

Que le Département « Connaissance Territoriale » de perspective.brussels met au point une grille d'analyse en collaboration avec le référent Logement pour la Région afin de mieux répartir les types de logements publics sur le territoire régional;

Que le projet de PAD ne précise pas de répartition spécifique des typologies dans le projet, tandis que les différentes formes de zones constructibles et les gabarits admis permettront une mixité de typologies de logements dans le projet;

Que l'usage des termes "logement familial" vise des logements isolés qui se distinguent des logements partagés que sont les logements étudiants et permet de préciser cette répartition sans qu'il faille lui attribuer un sens spécifique;

Qu'à ce titre, les affectations retenues permettent le logement, les activités productives, des équipements, du commerce et des espaces publics;

Que le programme universitaire, important dans le cadre de la création d'une cité internationale étudiante et d'un nouveau quartier, ne constitue qu'une partie du programme global;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers, de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'en outre, les universités prévoient sur le site des anciennes casernes d'Ixelles des équipements universitaires à destination des Bruxellois et notamment un Fab Lab, un centre d'interprétation;

Que cette programmation s'accompagne d'équipements de quartier ou à rayonnement régional;

Que la reconversion envisagée de l'ancien manège (bâtiment M) en halle alimentaire ouverte à tous amènera d'autres publics;

Que le caractère international n'est pas précisé dans le projet de PAD mais se présume au regard de la programmation, notamment universitaire, et de la bonne accessibilité du site en train et en avion;

Que ces différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

Qu'il n'est pas du ressort du PAD de prévoir les modalités techniques d'entretien et de propreté du site;

Que le débat sur le logement social en Région bruxelloise, sur ses modalités d'implantation ou de gestion dépasse l'objet du présent projet de plan;

IV.IX. Opmerkingen omtrent de publieke voorzieningen

Overwegende dat bepaalde burgers dit ontwerp van RPA oproepen om openbare ruimtes zonder commercieel oogmerk te voorzien die de uitwisseling en de interactie bevorderen;

Dat bepaalde burgers vragen dat er vooraf verschillende aannemers zouden worden benaderd (aanbestedingen);

Dat anderen verduidelijkingen zouden willen krijgen over de schoolmogelijkheden van de kinderen die op de site van de voormalige kazernes van Elsene wonen;

Dat bepaalde burgers vragen dat de universiteit zich toelegt op de doordringbaarheid van haar installaties en met een open karakter en democratische tarieven;

Dat bepaalde burgers de inplanting vragen van uitgebreide sportinfrastructuur en suggereren dat een zwembad wordt bestudeerd;

Dat bepaalde burgers vragen dat er voorzieningen voor de buurtbewoners voorzien zouden worden, bijvoorbeeld kinderdagverblijven, sportvoorzieningen (klimmuur, multifunctionele sportzaal ...), ruimtes voor culturele activiteiten (bibliotheek - ludothek, dansschool, kinderdagverblijf, yoga), buurtwinkels, cafés en restaurants die ook 's avonds open zijn om een minimale animatie van de site te verzekeren die niet enkel specifiek op studenten gericht is;

Dat een burger vraagt dat er een becijferde doelstelling inzake buurtvoorzieningen wordt bepaald;

Overwegende dat dit ontwerp van RPA ongeveer 10.000 m² openbare en universitaire voorzieningen voorziet;

Dat de diversiteit van de functies ertoe zal bijdragen dat de site opengesteld wordt voor andere gebruikers van de stad en dat het hele jaar door verschillende bevolkingsgroepen aangetrokken worden;

Dat het hierbij gaat om een aangename ontmoetingsruimte;

Dat voorzieningen als kinderdagverblijven, buurthuizen, culturele voorzieningen ... geïnstalleerd kunnen worden op de site;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene een beperkte oppervlakte heeft en al meerdere grote voorzieningen kan ontvangen; dat de vestiging van een school in dit opzicht niet mogelijk is door de vereiste nodige oppervlakte voor zo een instelling;

Dat er zich op de Pleincampus in de buurt al een zwembad bevindt en dit dus niet opportuun lijkt;

Dat het zoeken naar aannemers, het vaststellen van tarieven of heffingen niet tot de bevoegdheden van het richtplan van aanleg behoort, maar van de uitvoeringsmaatregelen ervan;

Dat commerciële ruimtes kunnen worden gebruikt voor economische activiteiten;

Dat er een activering van het centrale plein voorzien is, met name door de aanwezigheid van winkels en horeca.

IV. X. Opmerkingen omtrent de mobiliteit

Overwegende dat een burger wenst dat het RPA oplossingen aanreikt voor voertuigdelen;

Dat bepaalde burgers verduidelijkingen willen over de ratio parkeerplaatsen / gebouwde woning, evenals een objectivering van het aantal nodige parkeerplaatsen in functie van de dichtheid van de woningen;

Dat een burger verduidelijkingen wenst over het aantal aangelegde parkeerterreinen;

Dat bepaalde burgers verwijzen naar de rampzalige situatie van het parkeren op de weg, omdat er parkeerplaatsen verdwenen zijn die niet gecompenseerd werden, en de moeilijkheid om een parkeerplaats te vinden.

Dat sommige burgers vrezen dat de toestroom van nieuwe gebruikers en bewoners, die noodzakelijkerwijs verkeer zullen genereren, de situatie nog zal verergeren (verzadiging, parkeren), in het bijzonder als de dichtheid erg hoog is;

Dat bepaalde burgers oplossingen vragen, bijvoorbeeld een gedeeld parkeerterrein, eventueel tegen betaling en toegankelijk voor het publiek en bezoekers, voor de hele wijk, bovenop de ambities voor actieve vervoerswijzen;

Dat sommigen erop aandringen dat de toegang tot het parkeerterrein adequaat is en de hinder niet versterkt;

Dat bepaalde burgers het bezit van een parkeerplaats willen koppelen aan het niet afleveren van een residentiële parkeerkaart voor op de weg;

Dat bepaalde burgers vragen om het verkeersvolume intra muros te verminderen en dus de parkeergelegenheid te beperken en op en rond de site de alternatieve vervoerswijzen te promoten, waarbij de continuïteit van het gebruik ervan met name naar het stadscentrum en de tewerkstellingscentra verzekerd worden;

IV.IX. Des observations relatives aux équipements publics

Considérant que des citoyens appellent le projet de PAD à prévoir des espaces communs intérieurs sans finalité commerciale, permettant l'échange et l'interaction;

Que des citoyens demandent que des opérateurs soient démarchés en amont (appels d'offre);

Que d'autres souhaiteraient obtenir des précisions sur les possibilités de scolarisation des enfants habitant les anciennes casernes d'Ixelles;

Que des citoyens demandent que l'opérateur universitaire s'engage à la perméabilité de ses installations et au caractère ouvert à des tarifs démocratiques;

Que des citoyens demandent l'implantation d'un grand équipement sportif et suggèrent qu'une piscine soit étudiée;

Que des citoyens demandent que des équipements à destination des riverains puissent être prévus, qu'il s'agisse de crèches, d'équipements sportifs (mur d'escalade, salle multisports,...), de lieux pour des activités culturelles (bibliothèque - ludothèque, école de danse, crèche, yoga), de commerces de proximité, de cafés et de restaurants ouverts le soir également pour assurer un minimum d'animation du site, autres que strictement étudiante;

Qu'un citoyen demande qu'un objectif chiffré d'équipement de proximité soit défini;

Considérant que le projet de PAD prévoit environ 10.000 m² d'équipements publics et universitaires;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges;

Que des équipements tels que des crèches, des maisons de quartier, des équipements culturels... pourront s'installer sur le site;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles est contraint par sa superficie et a vocation à déjà recevoir plusieurs équipements d'importance; que l'implantation d'une école ne paraît à cet égard pas possible au regard des besoins en superficie exigés par un tel établissement;

Qu'une piscine est déjà implantée sur le campus de la Plaine à proximité et n'apparaît de ce fait pas opportune;

Que la recherche d'opérateurs, la fixation de tarifs ou redevances ne relève pas d'un PAD mais de ses mesures de mise en œuvre;

Que des espaces commerciaux, permettront l'accueil d'activités économiques;

Qu'une activation de la place centrale est prévue, notamment par la présence de commerces et d'HORECA;

IV. X. Des observations relatives à la mobilité

Considérant qu'un citoyen souhaite que le PAD propose des solutions de véhicules partagés;

Que des citoyens souhaitent des précisions sur le ratio emplacement de stationnement / logement créé et une objectivation du nombre d'emplacements nécessaires en fonction de la densité de logements;

Qu'un citoyen demande des éclaircissements sur le nombre de parkings créés;

Que certains relèvent la situation catastrophique du stationnement en voirie, suite aux suppressions non compensées et les difficultés pour se garer dès à présent.

Que des citoyens craignent que l'afflux de nouveaux usagers et habitants, qui généreront nécessairement du trafic, ne complique encore la situation (saturation, stationnement), en particulier si la densité est très élevée;

Que des citoyens demandent des solutions, comme la réalisation d'un parking partagé, éventuellement payant et accessible au public et visiteurs, pour tout le quartier, au-delà des ambitions pour les modes actifs;

Que certains insistent pour que l'accès au parking soit adéquat et ne renforce pas les nuisances;

Que des citoyens souhaitent lier possession d'un emplacement de parking et non-délivrance d'une carte de stationnement résidentiel en voirie;

Que des citoyens demandent de faire baisser le volume du trafic intramuros et donc de réduire le stationnement à destination et de promouvoir sur et autour du site les modes alternatifs en assurant la continuité de leur usage vers le centre de la ville et les pôles d'emploi, en particulier...;

Dat sommige burgers vragen dat er afwijkingen (omlaag) voorzien worden op de GSV (dat op dit moment twee voertuigen per huishouden toelaat);

Dat bepaalde burgers vragen dat de universiteitswijk een model vormt op het vlak van mobiliteit (parkeerplaatsen voor deelauto's, minstens een fietsstalling per kamer ...);

Dat een burger vraagt dat het RPA de principes van het GewOP en het GPDO zou integreren voor fietsers;

Dat deze burgers zich verheugen over de promotie van actieve vervoerswijzen, maar vragen dat deze promotie sterker benadrukt wordt en met name dat de site voldoende parkeermogelijkheden voor fietsen biedt voor de gebruikers en de bezoekers van de site, zowel binnen als buiten de gebouwen;

Dat een burger vindt dat er geen bijkomende mobiliteitsmogelijkheden voor auto's moeten gecreëerd worden in Brussel, wegens de verzadiging en de sterke vervuiling en dat hij uitkijkt naar de voorstellen van het RPA;

Dat een burger het onlosmakelijk verband tussen mobiliteit en dichtheid vermeldt;

Dat bepaalde burgers oproepen tot een versterking van het aanbod van bus 95;

Dat bepaalde burgers vragen dat de ULB en de VUB hun bedrijfs-mobiliteitsplannen zouden bekendmaken (modale aandelen, aantal gebruikte parkeerplaatsen op hun campus, het aantal auto's per 100 studenten/professoren/administratief personeel/bezoekers enz.);

Overwegende dat dit ontwerp van RPA voorziet dat de parkeerterreinen georganiseerd worden in ondergrondse eenheden onder de randgebieden van de noordwestelijke perimeter, zonder dat het RPA het aantal verdiepingen beperkt;

Dat de parkeerterreinen bereikbaar zullen zijn via de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat;

Dat dit ontwerp van RPA voorziet om de site af te sluiten voor gemotoriseerde privévoertuigen, behalve sporadische behoeften;

Dat de GSV een ratio van 1 parkeerplaats/woning voorziet, dus het equivalent van 205 plaatsen;

Dat het ontwerp van RPA desondanks de volgende ratio kan hanteren: 0,77 plaats/woning naargelang de goede toegankelijkheid van de site met het openbaar vervoer;

Dat het resterende saldo van 0,23 plaats/woning bestemd is voor de woningen in de wijk;

Dat het saldo van de parkeerplaatsen na aftrek van de parkeerplaatsen voor de woningen en de wijk gebruikt zal worden door de andere activiteiten op de site;

Dat een gedeelte of een van beide parkeerterreinen dus toegewezen kunnen worden aan de behoeften van de gebruikers van de site: overdag voor de innovatiecentra en andere activiteiten (onderzoekscentrum, voedingshal) en 's avonds voor de voedingshal, de voorzieningen met gewestelijke uitstraling of de eventuele bioscoop (gebouw H);

Dat het aantal parkeerplaatsen later verfijnd zal worden in het volgende stadium van vergunningen, naargelang de functies die geïnstalleerd worden op de site;

Dat er mogelijk parkeerplaatsen voor gedeelde auto's voorzien kunnen worden op de site; dat dit ontwerp van RPA dit echter niet in detail wil behandelen;

Dat het ontwerp van RPA het gebruik van actieve vervoerswijzen en in de eerste plaats de fiets promoot;

Dat het RPA daarom de volgende aanbevelingen doet:

- 1 fietsstalling per studentenwoning;
- 1 fietsstalling per kamer voor de woningen (of gelijkgestelde studio's) + 1 fietsstalling/5 woningen voor de bezoekers;
- 2 fietsstallingen/100 m² vloeroppervlakte voor winkels en voorzieningen;
- de installatie van fietsstallingen voor de polyvalente zaal en de universitaire voorzieningen op basis van een modaal aandeel van 20 % fietsen op korte en 50 % op lange termijn;
- de installatie van fietsstallingen voor de kantoren, aanverwante activiteiten en werknemers op basis van een modaal aandeel van 7,5 % fietsen op korte en 20 % op lange termijn;

Dat inzake openbaar vervoer het MER de versterking van lijn 25 aanbeveelt;

Dat de praktische modaliteiten van de MIVB-lijnen niet tot de bevoegdheid van het RPA behoren;

Que des citoyens demandent que les dérogations (à la baisse) au RRU (qui permet actuellement jusqu'à deux voitures par ménages) soient facilitées;

Que des citoyens demandent que la cité universitaire constitue un modèle en matière de mobilité (emplacements pour voitures partagées, au moins emplacement vélo par chambre...);

Qu'un citoyen demande que le PAD intègre les principes du PRD et PRDD par rapport aux cyclistes;

Que des citoyens se réjouissent de la promotion des mobilités actives mais demandent que cette promotion soit plus importante et notamment que les possibilités de stationnement vélo sur le site soient en nombre suffisant pour les usagers et les visiteurs du site aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments;

Qu'un citoyen juge qu'il ne faut pas créer davantage de mobilité automobile à Bruxelles, du fait de la congestion et de la pollution importante existante et sera attentif aux propositions du PAD;

Qu'un citoyen fait état du lien indissociable entre mobilité et densité;

Que des citoyens appellent à un renforcement de l'offre en bus 95;

Que des citoyens demandent que l'ULB et la VUB diffusent leur Plans de mobilité d'entreprises (parts modales, nombre de places de parkings exploitées sur leurs campus, nombre de voitures par 100 étudiants/enseignants/personnel administratif/visiteurs, etc...);

Considérant que le projet de PAD prévoit que les parkings s'organisent en poches au sous-sol des franges du périmètre nord-ouest, sans que le PAD limite le nombre de niveaux;

Que les parkings seront accessibles via les rues Juliette Wytsman et Fritz Toussaint;

Que le projet de PAD prévoit la fermeture du site aux véhicules motorisés privés sauf besoins ponctuels;

Que le RRU prévoit un ratio de 1 place / logement, soit l'équivalent de 205 places;

Que cependant, le projet de PAD pourra utiliser le ratio : 0,77 place/logement suivant la très bonne accessibilité du site en transports collectifs;

Que le solde restant de 0,23 place/logement pourrait être à destination des logements du quartier;

Que le solde des places de parkings après la soustraction du stationnement pour le logement et le quartier sera utilisé par les autres activités présentes sur le site;

Qu'une partie ou un des deux parkings pourrait donc être affecté(e) aux besoins des utilisateurs du site : en journée pour les incubateurs et les autres activités (centre de recherche, halle alimentaire), en soirée pour la halle alimentaire, les équipements à rayonnement régional ou le potentiel cinéma (bâtiment H);

Que le nombre d'emplacements de voiture sera affiné ultérieurement au stade des permis suivant les fonctions prenant place sur le site;

Que des emplacements pour auto partagées pourraient prendre place sur le site; que le projet de PAD n'a toutefois pas vocation à définir ce niveau de détail;

Que le projet de PAD promeut le recours aux modes actifs et en premier lieu l'utilisation du vélo;

Qu'ainsi, le PAD recommande :

- 1 emplacement de vélo par logement étudiant,
- 1 emplacement de vélo par chambre pour les logements (ou studios assimilés) + 1 emplacement / 5 logements pour les visiteurs,
- 2 emplacements/100 m² de superficie plancher pour les commerces et équipements,
- la création de places pour la salle polyvalente et l'équipement universitaire basé sur une part modale à court terme de 20% de vélos et à long terme de 50%,
- la création de places pour les bureaux, activités apparentées et employés basée sur une part modale à court terme de 7,5% de vélos et à long termes de 20%;

Qu'en matière de transports en commun, le RIE recommande le renforcement de la ligne 25;

Que toutefois, les modalités pratiques d'organisation des lignes STIB ne relèvent pas du PAD;

Dat de door de universiteiten ondernomen stappen in het kader van het BWLKE (bedrijfsvervoerplannen) niet tot de bevoegdheden van het RPA behoren.

IV.XI. Opmerkingen omtrent milieu

Overwegende dat bepaalde burgers zich verheugen over de aanwezigheid van een nieuwe groene zone in een stedelijke context die er een gebrek aan heeft, maar zouden willen dat het hierbij om een kwalitatief hoogstaande zone gaat, die een goede samenwerking bevordert;

Dat bepaalde burgers vragen dat de zone open, zichtbaar en eenvoudig toegankelijk zou zijn vanuit de omliggende wegen en vinden dat de huidige configuratie ingesloten is of dient om de waarde van de woningen te verhogen;

Dat sommigen daarom een studie voor een alternatieve locatie (in combinatie met alternatieve afmetingen) vragen of suggereren dat de locatie wordt uitgebreid tot aan het kruispunt Wytsman-Toussaint, als grote en zichtbare groene ruimte;

Dat een burger verduidelijkingen vraagt over de locatie en de oppervlakte van de groene zone;

Dat bepaalde burgers wensen dat het RPA ook voorziet in de vergroening van het centrale plein;

Dat bepaalde burgers de aandacht vestigen op het goede gebruik van hulpmiddelen, ongeacht de bestemming van de gebouwen, en daarom het onderhoud van gebouw R vragen;

Dat een burger wil dat het RPA ingegraven containers voorziet voor het verzamelen van afval;

Dat bepaalde burgers meer details willen over het efficiënt beheer van de openbare ruimtes (met name de netheid, rekening houdend met het gedrag van studenten) en studentenwoningen (conciërge);

Dat bepaalde burgers de aandacht vestigen op het waterbeheer op het niveau van de site en verwijzen naar de voorschriften van Leefmilieu Brussel hieromtrent;

Dat sommige burgers het nuttig achten om waterrecyclage te voorzien, met name voor het onderhoud van de groene zones;

Dat bepaalde burgers vragen dat het RPA zoveel mogelijk neigt naar energieonafhankelijkheid en toch coherent blijft op middellange en lange termijn;

Overwegende dat het ontwerp van RPA in de aanleg van een park voor de site en de wijk voorziet;

Dat de oppervlakte niet te verwaarlozen is op het niveau van de site en van de wijk;

Dat het bereikbaar zal zijn via openingen naar de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat;

Dat het anderzijds zal aangevuld worden door een vergroening van de openbare ruimte en door het 'landschappelijk' karakter van de wegen op de site;

Dat het ontwerp van RPA bepaalt dat het centrale plein de belangrijkste verbindende ruimte wordt en dat het overwegend verhard blijft om deze ruimte voor te behouden voor de organisatie van sporadische evenementen;

Dat dit ontwerp van RPA kadert binnen de principes van het Gewestelijk plan voor circulaire economie;

Dat het MER bovendien de kenmerken van het project bestudeerd heeft inzake verschillende relevante thema's (lucht, mobiliteit, microklimaat, stedenbouwkundige en socio-economische aspecten enz.) en zijn conclusies bekendgemaakt heeft;

Dat het het project als bevredigend beschouwt voor alle criteria en aanbevelingen heeft gedaan om de milieukwaliteit ervan nog te verbeteren;

Dat het ontwerp van RPA niet als doel heeft om de beheermethoden voor de site te bepalen, aangezien het RPA een plan van aanleg is;

Dat het niet de taak is van het RPA om de technische modaliteiten voor het onderhoud en de netheid van de site te voorzien.

IV.XII. Opmerkingen omtrent lawaaihinder

Overwegende dat bepaalde burgers zich vragen stellen bij de gevolgen van de fysieke opening van de site inzake geluid en met name over eventuele dempende maatregelen;

Dat bepaalde burgers zich zorgen maken over geluidsoverlast van buiten (FEDASIL) en binnen de site (talrijke studenten);

Overwegende dat het RPA een aantal openingen voorziet in de omheiningsmuur, maar deze muur niettemin behoudt;

Dat het aantal toegangen beperkt moet blijven op bepaalde strategische punten;

Que de même, les démarches entreprises par les universités dans le cadre du COBRACE (plans de déplacements d'entreprise) ne relèvent pas du PAD.

IV.XI. Des observations relatives à l'environnement

Considérant que des citoyens se réjouissent de la présence d'un nouvel espace vert dans un contexte urbain qui en manque mais souhaiteraient que ce dernier soit qualitatif et ainsi permettre la bonne cohabitation des publics;

Que des citoyens demandent qu'il soit ouvert, visible et accessible largement depuis les voiries adjacentes et jugent que sa configuration actuelle est enclavée ou sert de faire valoir aux logements;

Que certains demandent en conséquence une étude d'alternative de localisation (à lier à des alternatives de gabarits) ou suggèrent que celui-ci soit étendu jusqu'au carrefour Wytsman-Toussaint, offrant un grand espace ouvert et visible;

Qu'un citoyen demande des précisions sur la localisation et la superficie de l'espace vert;

Que des citoyens souhaitent que le PAD prévoit aussi de verduriser l'esplanade centrale;

Que des citoyens souhaitent attirer l'attention sur le bon usage des ressources, peu importe l'affectation des bâtiments et demandent à ce titre le maintien du bâtiment R;

Qu'un citoyen souhaite que le PAD prévoit des containers enterrés pour la collecte des déchets;

Que des citoyens aimeraient plus de détail sur la gestion effective des espaces publics (propreté notamment au regard des comportements des étudiants) et des logements étudiants (conciërge);

Que des citoyens attirent l'attention sur la gestion de l'eau à l'échelle du site et renvoient vers les prescriptions de Bruxelles-Environnement en la matière;

Que certains estiment utile de prévoir le recyclage de l'eau, notamment pour l'entretien des espaces verts;

Que des citoyens demandent que le PAD tende le plus possible vers l'autonomie énergétique, tout en restant cohérent à moyen et long terme;

Considérant que le projet de PAD prévoit la création d'un parc à destination du site et du quartier;

Que sa superficie n'est pas négligeable à l'échelle du site et du quartier;

Que celui-ci sera accessible via des ouvertures sur la rue Fritz Toussaint et Juliette Wytsman;

Que d'autre part, il sera complété par une verdurisation de l'espace public ainsi que par le caractère "paysager" des voiries sur le site;

Que le projet de PAD prévoit que le parvis central devienne l'espace fédérateur principal et qu'il reste à dominante minérale dans le but de réserver cet espace à des organisations d'événements ponctuels;

Que le projet de PAD s'inscrit dans les principes du Plan régional d'économie circulaire;

Qu'en outre le RIE a étudié les caractéristiques du projet sur les différentes thématiques pertinentes (air, mobilité, microclimat, urbanisme, aspects socio-économiques...) et rendu des conclusions;

Qu'il considère le projet comme satisfaisant à l'ensemble des critères et émis des recommandations en vue d'en améliorer encore la qualité environnementale;

Que le projet de PAD n'a pas vocation à définir les modes de gestion du site dans la mesure où le PAD est un plan d'aménagement;

Qu'il n'est pas du ressort du PAD de prévoir les modalités techniques d'entretien et de propreté du site.

IV.XII. Des observations relatives au bruit

Considérant que des citoyens se questionnent sur les conséquences de l'ouverture physique du site en matière de bruit et notamment sur d'éventuelles mesures d'atténuation;

Que des citoyens s'inquiètent des nuisances sonores liées aux occupations hors du site (FEDASIL) et dans le site (nombreux étudiants);

Considérant que le PAD envisage un certain nombre d'ouvertures dans le mur d'enceinte, tout en préservant celui-ci;

Que la création d'accès devrait être limitée à certains points stratégiques;

Dat de architectuur van de openingen geïntegreerd moet worden om de continuïteit van de muur, noch de globale samenhang ervan, noch een toekomstige aanpassing ervan in gevaar te brengen;

Dat de aanleg van doorgang(en) naar de Generaal Jacqueslaan begeleid wordt met maatregelen die de geluidshinder beperken;

Dat deze op het gepaste moment worden bepaald;

Dat het ontwerp van RPA, in overeenstemming met de aanbevelingen van het MER, de inplanting van studentenwoningen voorziet in het midden van de site, om de geluidshinder te beperken in en buiten de site om zo de levenskwaliteit te verzekeren.

IV.XIII. Opmerkingen omtrent socio-economische aspecten

Overwegende dat een burger zich vragen stelt bij het feit dat voorrang gegeven zal worden aan buitenlandse studenten, terwijl tal van studenten die in België wonen ook behoefte hebben aan koten tegen een redelijke prijs;

Dat bepaalde burgers zich vragen stellen bij de werkingsmodaliteit van de voedingshal (openingsuren, openingsdagen, hoeveel personen...);

Dat sommigen ertoe oproepen om het potentieel van dit gebouw niet te onderbenutten;

Dat sommige burgers wensen dat het RPA de mogelijkheid biedt om de economische en sociale rijkdom van de wijk te ontwikkelen en bijdraagt tot het scheppen van werkgelegenheid: horeca, toerisme;

Dat een burger vraagt om beter rekening te houden met Congolese, Afrikaanse en buitenlandse studenten en de actoren van Matonge als passanten en tussenpersonen met de universiteiten;

Dat een burger de overheden oproept om het analfabetisme en de taalkloven beter te integreren in het ontwikkelingsproces.

Overwegende dat het universitaire programma, dat belangrijk is in het kader van de creatie van een internationale studentenwijk en een nieuwe woonwijk, geen deel uitmaakt van het programma;

Dat de diversiteit van de functies ertoe zal bijdragen dat de site opengesteld wordt voor andere gebruikers van de stad en dat het hele jaar door verschillende bevolkingsgroepen aangetrokken worden;

Dat de universiteiten bovendien op de site van de voormalige kazernes van Elsene universitaire voorzieningen voor de Brusselaars voorzien;

Dat dit ontwerp van RPA de mogelijkheid voorziet om een bedrijf-sincubator te installeren op de site;

Dat de reconversie van de oude manege (gebouw M) naar een voedingshal voor iedereen wordt overwogen;

Dat de verschillende functies van de site werkgelegenheid zullen creëren;

Dat het RPA niet als doel heeft om de beheermethoden voor de site te bepalen, aangezien het een plan van aanleg is.

V. Van het ontwerp van RPA en zijn ambities

Gelet op het ontwerp van RPA:

Gelet op de goedkeuring van het ontwerp van RPA bij een eerste lezing door de Regering op 20 december 2018;

Overwegende dat de hierna geformuleerde motieven met betrekking tot het ontwerp van RPA mutatis mutandis gelden voor het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, met uitzondering van i) motieven met betrekking tot het ontwerp van RPA die zouden worden vervangen door nieuwe geformuleerde motieven ter ondersteuning van het definitieve RPA en ii) wijzigingen die door het definitieve RPA aan het ontwerp van RPA worden aangebracht;

Overwegende dat het ontwerp van RPA uitgaat van de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd en de grote principes aangeeft voor de inrichting of de herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft, met name op het vlak van programmering van de bestemmingen, structurering van de wegen, de openbare ruimten en het landschap, kenmerken van de constructies, bescherming van het erfgoed en mobiliteit en parkeren;

Overwegende dat het ontwerp van RPA vijf ambities nastreeft:

- Een innoverend universiteitsproject voor Brussel;
- Een nieuwe ontmoetingsruimte voor de wijk;
- Een innoverend en gemengd programma;
- Een project dat aansluit op de historische identiteit en de toekomstige behoeften van de site;

Een duurzaam project dat op de kringlooeconomie is gericht;

Que l'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à ne pas mettre en danger la continuité du mur, sa consistance d'ensemble, ni une future reconstruction;

Que la création de passage(s) sur le boulevard Général Jacques s'accompagne de mesures d'aménagement minimisant la propagation du bruit, si nécessaire;

Que celles-ci seront définies en temps voulu;

Que le projet de PAD, conformément aux recommandations du RIE, prévoit l'implantation des logements étudiants au centre du site pour limiter les nuisances sonores dans et en dehors du site, de manière à garantir la qualité de vie.

IV.XIII. Des observations relatives aux aspects socio-économique

Considérant qu'un citoyen s'interroge sur le fait que les étudiants étrangers seront privilégiés alors que de nombreux étudiants vivant en Belgique ont également besoin de kots à prix modéré;

Que des citoyens s'interrogent sur les modalités de fonctionnement de la halle alimentaire (heure d'ouverture, jours d'ouverture, combien d'occupants...);

Que certains appellent à ne pas sous-utiliser le potentiel de ce bâtiment;

Que des citoyens souhaitent que le PAD permette de valoriser la richesse économique et sociale du quartier et contribue à créer de l'emploi : Horeca, Tourisme;

Qu'un citoyen fait la demande de mieux prendre en compte les étudiants congolais, africains, et étrangers et les acteurs de Matonge comme passeurs et faiseurs de lien avec les Universités;

Qu'un citoyen appelle les autorités à mieux intégrer l'analphabétisme et les gaps linguistiques dans le processus de développement.

Considérant que le programme universitaire, important dans le cadre de la création d'une cité internationale étudiante et d'un nouveau quartier, ne constitue qu'une partie du programme;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'en outre, les universités prévoient sur le site des anciennes casernes d'Ixelles des équipements universitaires à destination des Bruxellois;

Que le projet de PAD prévoit la possibilité d'implanter un incubateur d'entreprises sur le site;

Que la reconversion de l'ancien manège (bâtiment M) est envisagée en halle alimentaire ouverte à tous;

Que les différentes fonctions du site seront créatrices d'emploi;

Que le PAD n'a pas vocation à définir les modes de gestion du site mais est un plan d'aménagement;

V. Du projet de PAD et de ses ambitions

Vu le projet de PAD;

Vu l'approbation du projet de PAD en première lecture par le Gouvernement en date du 20.12.2018;

Considérant que les motifs ci-après exprimés au regard du projet de PAD valent, mutatis mutandis, pour le PAD tel que définitivement adopté, à l'exception i) des motifs liés au projet de PAD qui se verraient substitués par de nouveaux motifs exprimés à l'appui du PAD définitif et ii) des modifications apportées au projet de PAD par le PAD définitif;

Considérant que le projet de PAD s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement en vigueur le jour de son adoption et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes notamment de programmes des affectations, de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, de caractéristiques des constructions, de protection du patrimoine, de mobilité et de stationnement;

Considérant que le projet de PAD vise cinq ambitions:

- Un projet universitaire innovant pour Bruxelles,
- Un nouvel espace de rencontre pour le quartier,
- Un programme innovant et mixte,
- Un projet cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site,
- Un projet durable et tourné vers l'économie circulaire;

Ambitie I: een innoverend universiteitsproject voor Brussel

Overwegende dat het ontwerp van RPA de creatie mogelijk maakt van een universiteitscentrum dat inspeelt op de gewestelijke doelstellingen op het vlak van openheid naar de wereld, academische en culturele aantrekkelijkheid, antwoorden op de uitdagingen van de internationalisering en bijdrage tot de economie en de werkgelegenheid.

Overwegende dat Brussel het belangrijkste academische centrum van België en een belangrijk centrum in Brussel vormt;

Dat de bevolking aangroeit en steeds internationaler wordt;

Dat de aanleg van een innoverende universiteitscampus die openstaat voor de stad, dus beantwoordt aan een behoefte die door de universiteiten wordt geformuleerd;

Dat het programma van de universiteiten ook beantwoordt aan de ambities van openstelling van de universiteiten ten opzichte van de stad voor zover het voorzieningen toelaat en bevordert die voor iedereen toegankelijk zijn (Fab Lab, tolkcentrum enz.);

Dat het programma van de universiteiten overigens beantwoordt aan de ambitie om een wetenschappelijk beleid uit te werken dat gericht is op technologieën die kunnen leiden tot economische groei, voor zover het een onderzoekscentrum toelaat en bevordert op basis van het thema van duurzame ontwikkeling.

Ambitie II: een nieuwe ontmoetingsruimte voor de wijk

Overwegende dat het stadsweefsel in de onmiddellijke omgeving dicht bebouwd is en weinig openbare ruimtes biedt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ze zich kunnen ontspannen;

Overwegende dat het universitaire luik van het ontwerp van RPA toeziet op de diversiteit van functies en doelgroepen en daarom geen gesloten campus creëert, maar wel een volwaardige leefwijk die beschikt over alle voorzieningen die een hoge levenskwaliteit waarborgen;

Dat de functionele mix van de site op die manier duidelijk een impact zal hebben op de sociale, intergenerationele en culturele mix en daardoor rechtstreeks zal bijdragen tot de maatschappelijke cohesie en het samenleven;

Dat de ontwikkeling van die troef niet alleen bijdraagt tot de plaatselijke integratie, maar ook tot het algemeen belang;

Overwegende dat deze ambitie zal leiden tot de inrichting van een wijk – plaats van convergenties en kruising van stromen van actieve verplaatsingswijzen – maar ook een stedelijke polariteit waarin heel wat elementen zijn samengebracht die nodig zijn voor het dagelijkse leven in de wijk;

Dat het ontwerp van RPA de site van de voormalige kazernes omschrijft als een verbinding tussen ruimtelijk gescheiden wijken via de fysieke opening van de site, de aanleg van paden en de aanleg van openbare ruimtes;

Dat het ontwerp van RPA ernaar streeft om een hoogwaardige stedelijke ruimte te bieden met plaats voor het plaatselijke leven, die gemakkelijker bereikbaar is en verbonden is met de plaatselijke structuur, waar de functionele doeltreffendheid van de ruimten wordt gewaarborgd en waar een overzichtelijk stramien van openbare ruimten en hoogwaardige private buitenruimten wordt aangeboden in een optiek van duurzaamheid;

Dat het ontwerp van RPA op die manier bijdraagt tot de algemene doelstellingen van inclusie en algemeen belang;

Dat dat streven gebaseerd is op de wensen van de Regering om de site een nieuwe configuratie te bezorgen als internationale universitaire wijk van de 21e eeuw;

Ambitie III: een innoverend en gemengd programma

Overwegende dat dit streven werd bevestigd door de Regering, via onder meer overeenkomsten tussen de universiteiten en het Gewest en via de aankoop van de site;

Dat het ontwerp van RPA ten aanzien van deze ambitie een universitaire en plaatselijke programmering aanbiedt die samen met de universitaire wereld werd opgebouwd, waarbij de werking van de wijk draait rond openbare ruimtes en functies en daarom gevarieerde doelgroepen ontvangt;

Ambition I : un projet universitaire innovant pour Bruxelles

Considérant que le projet de PAD permet la création d'un pôle universitaire répondant aux objectifs régionaux d'ouverture au monde, d'attractivité académique et culturelle, de réponse aux défis de l'internationalisation et de contribution à l'économie et à l'emploi.

Considérant que Bruxelles constitue le premier pôle académique de Belgique et un pôle majeur en Europe;

Que la population est croissante et de plus en plus internationalisée;

Que la réalisation d'un campus universitaire innovant, ouvert sur la ville, répond donc à un besoin exprimé par les universités;

Que le programme des universités répond aussi aux ambitions d'ouverture des universités sur la ville dans la mesure où il autorise et promeut les équipements ouverts à tous (Fab Lab, centre d'interprétation...);

Que le programme des universités répond par ailleurs à l'ambition de développer une politique scientifique orientée vers les nouvelles technologies porteuses de croissance économique, dans la mesure où il autorise et promeut un centre de recherche basé sur le thème du développement durable.

Ambition II : un nouvel espace de rencontres pour le quartier

Considérant que le tissu urbain aux alentours est densément construit et accuse un déficit en termes d'espaces publics de rencontre et de détente;

Considérant que le volet universitaire du projet de PAD veille à la mixité des fonctions et des publics en ne créant pas un campus fermé mais bien tout un quartier de vie disposant de l'ensemble des aménités et garantissant la qualité de vie;

Qu'ainsi la mixité fonctionnelle du site aura un impact évident sur la mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle et contribuera directement à la cohésion sociale et au vivre-ensemble;

Que le développement de cet atout, tout en contribuant à son intégration locale répond à l'intérêt général;

Considérant que cette ambition prendra corps sous forme d'un quartier - lieu de convergences et de croisement des flux de modes actifs de déplacement - mais également comme polarité urbaine regroupant bon nombre des éléments nécessaires à la vie quotidienne de quartier;

Que le projet de PAD définit le site des anciennes casernes au titre de charnière entre des quartiers spatialement séparés via l'ouverture physique du site, la création de cheminements et la création d'espaces publics;

Que le projet de PAD tend à offrir un espace urbain qualitatif, susceptible d'accueillir la vie locale, d'améliorer l'accessibilité du site et ses connexions avec la trame locale, de garantir l'efficacité fonctionnelle des espaces, d'offrir une trame d'espaces publics lisibles et des espaces extérieurs privés qualitatifs, dans une optique de durabilité;

Qu'ainsi, le projet de PAD contribue aux objectifs généraux d'inclusion et d'intérêt général;

Que cette volonté se fonde sur les souhaits du Gouvernement de reconfigurer le site en cité universitaire internationale du XXIe siècle;

Ambition III : un programme innovant et mixte

Considérant que cette volonté a été confirmée par le Gouvernement, via notamment des démarches de conventions entre les universités et la Région et l'achat du site;

Qu'au regard de cette ambition, le projet de PAD apporte une programmation universitaire et locale construite en synergie avec le monde universitaire, où le fonctionnement du quartier s'articule autour des fonctions et espaces publics en accueillant des publics variés;

Ambitie IV: een project dat aansluit op de historische identiteit en de toekomstige behoeften van de site;

Overwegende dat het ontwerp van RPA naast de eigen identiteit en de historiek van de site ook de identiteit ervan in de huidige stad onderstreept;

Dat het de uitdagingen aangaat van een reconversie van een functioneel gemarkeerd erfgoed, de integratie van nieuwe gebruiken, een nieuwe stedelijkheid, samenhang en afstemming van de historische identiteit van de site en de toekomstige behoeften van de wijk;

Dat het ontwerp van RPA door zich te baseren op het erfgoed en de identiteit van de site om ze nieuw leven in te blazen, binnen de perimeter bijdraagt tot de opkomst van een inclusieve maatschappij;

Ambitie V: bijdragen tot de duurzaamheid en de opkomst van de kringlooeconomie in het Gewest

Overwegende dat deze algemene ambitie zowel in de voorstellen als de referenties voor het ontwerp van RPA als in zijn reglementaire aspecten wordt vertaald;

Dat het ontwerp van RPA zo met respect voor de plaatselijke evenwichten voorbeeldige ontwikkelingen en de integratie van milieuaspecten mogelijk maakt en aanmoedigt;

Dat daaruit een meerwaarde op plaatselijk, gewestelijk en globaal niveau van het project voortvloeit met betrekking tot de beheersing van de energie, de productie van afval en voorbeeldig waterbeheer en op het vlak van (al dan niet zelf geproduceerde) duurzame voeding, ecologisch verantwoorde architectuur en het hergebruik van materialen;

Dat het ontwerp van RPA in de perimeter van de kazernes van Elsene ook bijdraagt tot de verbetering van de algemene toestand van de omgeving en de goede werking van de stad;

VI. De stedenbouwkundige principes van het ontwerp van RPA

Overwegende dat de hierna geformuleerde motieven met betrekking tot het ontwerp van RPA mutatis mutandis gelden voor het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, met uitzondering van i) motieven met betrekking tot het ontwerp van RPA die zouden worden vervangen door nieuwe geformuleerde motieven ter ondersteuning van het definitieve RPA en ii) wijzigingen die door het definitieve RPA aan het ontwerp van RPA worden aangebracht;

VI.I. Het stedenbouwkundige principe van een verbonden en toegankelijke site;

Overwegende dat door de site van de voormalige kazernes opnieuw in zijn historische morfologie te plaatsen, dit ontwerp de kern vormt van een netwerk van stromen;

Dat dit ontwerp van RPA door de site gedeelte te openen en de reconversie ervan te omkaderen, de site integreert in de bestaande stromen en er de rol van actieve mobiliteitsschakel aan toekent die het station van Etterbeek met het Flageyplein verbindt, de intercampus-verbinding (Plein - Ter Kameren);

Dat dit ontwerp van RPA het kader voor intern verkeer inricht op basis van een hoofd diagonaal naar het station van Etterbeek vanuit de ingang van het kruispunt Wytsman/Toussaint naar de kruising J. Wytsman en F. Toussaint;

Dat deze mobiliteitsdiagonaal voor actieve vervoersmiddelen enerzijds aansluit bij de verschillende functies van de site en deze anderzijds verbindt met de omringende wijken en daardoor bijdraagt aan de goede werking van de stad;

Dat dit ontwerp van RPA de aanleg van herkenbare en logische toegangspunten tot de site voorziet;

Dat het op die manier dit stedenbouwkundig principe op een evenwichtige manier omzet door een strategische vertaling van de grote lijnen van de inrichting (harmonieuze toegankelijkheid van de site en de omgeving, concentratie van de stromen) en door een reglementaire vertaling van strikte elementen die cruciaal zijn voor de reconversie;

Dat die verschillende stedenbouwkundige principes de animatie van de site, de sociale controle en de goede werking van de functies verzekeren.

VI.II. Het stedenbouwkundige principe van een herkenbare stedelijke morfologie;

Overwegende dat de site ingericht is volgens de ruimtelijke organisatieprincipes van een militaire site, namelijk een duidelijke rooilijn met gebouwen omkaderd door hoekconstructies;

Dat de architectuur van de gebouwen bijdraagt tot deze inrichting en de bijzonderheid van de site;

Ambition IV : un projet cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site;

Considérant que le projet de PAD souligne l'identité propre et l'historique du site ainsi que son identité dans la ville actuelle;

Qu'il répond aux défis de la reconversion d'un patrimoine fonctionnellement marqué, d'intégration de nouveaux usages, d'une nouvelle urbanité, de cohérence et d'ajustement entre l'identité historique du site et les besoins futurs du quartier;

Qu'en prenant appui sur le patrimoine et l'identité du site pour instaurer une nouvelle vie au site, le projet de PAD contribue sur son périmètre à l'émergence d'une société inclusive;

Ambition V : contribuer à la durabilité et à l'émergence de l'économie circulaire dans la Région

Considérant que cette ambition générale se traduit tant dans les propositions et références à l'appui du projet de PAD que dans ses aspects réglementaires;

Qu'ainsi le projet de PAD autorise et incite, dans le respect des équilibres locaux, les développements exemplaires et l'intégration environnementale;

Qu'en résulte une plus-value aux échelles locale, régionale et globale du projet dans les thématiques de la maîtrise de l'énergie, de la production des déchets, de gestion exemplaire des eaux mais aussi en matière d'alimentation durable -autoproducte ou non-, d'éco-architecture, de la réutilisation des matériaux;

Qu'aussi, à la mesure du périmètre des casernes d'Ixelles, le projet de PAD contribue à l'amélioration de l'état général de l'environnement et au bon fonctionnement de la ville;

VI. Des principes urbanistiques du projet de PAD

Considérant que les motifs ci-après exprimés au regard du projet de PAD valent, mutatis mutandis, pour le PAD tel que définitivement adopté, à l'exception i) des motifs liés au projet de PAD qui se verraient substitués par de nouveaux motifs exprimés à l'appui du PAD définitif et ii) des modifications apportées au projet de PAD par le PAD définitif;

VI.I. Du principe urbanistique d'un site connecté et perméable;

Considérant qu'en remplaçant le site des anciennes casernes dans sa morphologie historique puis au regard du site actuel, le projet de PAD constitue le cœur d'un réseau de flux;

Qu'en l'ouvrant partiellement et en encadrant la reconversion du site, le projet de PAD l'intègre dans les flux existants et lui donne le rôle de chaînon de mobilité active reliant la gare d'Etterbeek à la Place Flagey, la liaison inter campus (plaine - Cambre-);

Que le projet de PAD aménage le cadre des circulations internes au travers d'une diagonale majeure desservant la gare d'Etterbeek depuis l'entrée du carrefour Wytsman/Toussaint vers le croisement J. Wytsman et F. Toussaint;

Que cette diagonale de mobilité en modes actifs fait sens en connectant d'une part les différentes fonctions du site et d'autre part les quartiers environnants et contribue dès lors au bon fonctionnement urbain;

Que le projet de PAD projette la création d'accès identifiables et logiques au site;

Qu'ainsi, il met en œuvre ce principe urbanistique de manière équilibrée par une traduction stratégique des grandes lignes de l'aménagement (desserte harmonieuse du site et des polarités alentours, concentration des flux) et par une traduction réglementaire d'éléments ponctuels cruciaux pour la reconversion;

Que ces différents principes urbanistiques garantissent l'animation du site, le contrôle social et le bon fonctionnement des fonctions;

VI.II. Du principe urbanistique d'une morphologie urbaine reconnaissable;

Considérant que le site est agencé selon les principes d'organisation spatiale d'un site militaire, à savoir un alignement clair de bâtiments encadrés par des constructions d'angle;

Que l'architecture des bâtiments contribue à cet ordonnancement et à la singularité du site;

Dat dit ontwerp van RPA er zich op toelegt om de stedenbouwkundige structuur te bewaren, via het strategisch luik en het bestemmingsplan, de gediversifieerde ontwikkeling van bestaande gebouwen toestaat - door afbraak-heropbouw uit te sluiten, toe te staan of te verbieden;

Dat de omheiningsmuur van de voormalige kazernes van Elsene een identiteitselement van die kazernes vertegenwoordigen;

Dat er minstens één onderbreking van deze muur wordt voorzien om een eenvoudigere verbinding met de omliggende wijken mogelijk te maken;

Dat dit ontwerp van RPA in dezelfde optiek principes van strategisch ruimtegebruik hanteert voor de (weder op) te bouwen gebouwen;

Dat bepaalde bepalingen een reglementaire waarde krijgen om de samenhang van de ontwikkelingen en de stedelijke integratie rekening houdend met de omringende gebouwen te verzekeren;

Dat de ontwikkeling van de site omkaderd wordt door regels gehanteerd voor de maximaal toegelaten grootte en de ordening van de te bouwen gebouwen, die worden vastgesteld met betrekking tot de bestaande structuur;

Dat bepaalde bestemmingen beperkt worden in bebouwbare vloeroppervlakte om een optimaal evenwicht te bereiken tussen de gewenste dichtheid en comfortabel gebruik van de site en de omliggende buurten;

Dat de verhouding van deze bepalingen het mogelijk maakt om het erfgoed te ontwikkelen zonder de introductie van nieuwe functies of de architecturale vrijheid te belemmeren;

Dat deze in het RPA aangeboden flexibiliteit de architecturale coherentie van heel het ontwerp van RPA zal bevorderen door een sterkere interactie met de wijk te ontwikkelen;

VI.III. Het stedenbouwkundige principe van de aanwezigheid van openbare ruimtes van verbindende aard

Overwegende dat dergelijke ruimtes onderverdeeld zullen worden in twee openbare ruimtes met een verschillende karakter en een verschillende sfeer;

Dat de eerste bestaat in de omvorming van de erekoer van de voormalige kazernes in een centraal plein, wegens de omvang en de historische rol ervan omtrent het oorspronkelijke gebruik van de site als militaire kazerne;

Dat het RPA verschillende oplossingen voorstelt voor de behandeling ervan en voor de omgevende gebouwen;

Dat het RPA op die manier stedenbouwkundige principes vastlegt, in het bijzonder inzake de afmetingen in het kader van eventuele afbraak-heropbouwwerken of zware reconversies;

Dat het de ambitie uitsprekt om benedenverdiepingen te activeren via onder meer de visuele doorlatendheid en de transparantie van de gebouwen.

Dat het de uitvoering aanmoedigt van programma's om de benedenverdiepingen van de gebouwen F, E en A te animeren en referenties geeft van bestaande projecten die dezelfde ambitie hebben;

Dat het strategische luik eveneens illustratieve referenties omvat voor de reconversie van de gebouwen I en H, in lijn met hun positie ten opzichte van het centraal gelegen plein en gebouw M;

Dat dit ontwerp van RPA de belangrijkste inrichtingsvisies definieert van het centrale plein (doorlatendheid, mogelijkheid om er tijdelijke bestemmingen aan te geven ...);

Dat het reglementaire luik van het RPA van deze ruimte bovendien een structurerende ruimte maakt die begrensd is door een lint van actieve gevels;

Dat de benaming 'structureerende ruimte' een inrichtingskwaliteit oplegt op grond van de toepassing van de desbetreffende regels;

Dat de linten van actieve gevels de bezieling van de gevels en hun actieve deelname aan het leven de site verzekeren en het commerciële gebruik mogelijk maken;

Dat een tweede belangrijke openbare ruimte voorzien wordt door dit ontwerp van RPA in de vorm van een wijkpark;

Dat dit ontwerp van RPA aanbeveelt om voor de inrichting van deze ruimte de voorkeur te geven aan intensieve vegetatie en het beheer van regenwater dat eventueel de opvang en de infiltratie van water mogelijk maakt;

Dat de inrichting en de kwaliteit van deze ruimte verzekerd worden via de bestemming ervan als zone voor het Usquare-park;

Dat dit ontwerp van RPA bovendien het statuut van de open ruimtes vaststelt, ongeacht of ze bestemd zijn om door het publiek bezocht te worden of privé zijn;

Que le projet de PAD s'attache à promouvoir la conservation de la trame d'urbanisation, via le volet stratégique et le plan des affectations, autorise la valorisation différenciée des bâtiments préexistants -en excluant, autorisant ou prescrivant les démolitions-reconstructions;

Que le mur d'enceinte des anciennes casernes d'Ixelles représente un élément identitaire de ces dernières;

Qu'au minimum une percée dudit mur est prévue pour permettre une connexion plus aisée avec les quartiers de vie avoisinants;

Que dans cette même optique, le projet de PAD donne des principes de spatialisation stratégique quant aux bâtiments à (re)construire;

Que certaines dispositions ont une valeur réglementaire afin de garantir la cohérence des développements et l'intégration urbaine eu égard aux constructions riveraines;

Qu'à cette fin, des règles de gabarit maximal autorisé et d'ordonnement des bâtiments à construire, fixés au regard du bâti existant encadrent le développement du site;

Que certaines affectations sont limitées en superficie de plancher bâtissables en vue d'atteindre un équilibre optimal entre la densification souhaitée et l'usage confortable des lieux et des quartiers environnants;

Que la proportion de ces dispositions permet de valoriser le patrimoine sans obérer l'implantation de nouvelles fonctions, ni la liberté architecturale;

Que cette flexibilité offerte dans le PAD favorisera la cohérence architecturale de l'ensemble du projet de PAD tout en développant une interaction plus forte avec le quartier;

VI.III. Du principe urbanistique de la présence d'espaces publics fédérateurs

Considérant que de tels espaces se déclineront au travers de deux espaces publics de nature et d'ambiance différentes;

Que le premier consiste en la reconversion de la cour d'honneur des anciennes casernes en parvis central, esplanade majeure par sa taille et son rôle historique dans l'usage initial du site en tant que caserne militaire;

Que le PAD propose différentes solutions tant pour son traitement que pour les bâtiments qui le bordent;

Qu'ainsi le PAD établit des principes urbanistiques, en particulier en matière de gabarits dans le cadre d'éventuelles démolitions-reconstructions ou de reconversions lourdes;

Qu'il définit l'ambition d'activation des rez-de-chaussée via notamment la perméabilité visuelle et la transparence des bâtiments;

Qu'il encourage la réalisation de programmes animant les rez-de-chaussée des bâtiments F, E et A et donne des références d'autres projets existants ayant cette même ambition;

Que le volet stratégique apporte également des références illustratives en matière de reconversion des bâtiments I et H en lien avec leur positionnement vis-à-vis de l'esplanade et du bâtiment M;

Que le projet de PAD définit les principales visions d'aménagement du parvis central (perméabilité, possibilités d'y tenir des occupations temporaires...);

Qu'au demeurant, le volet réglementaire du PAD fait de cet espace un espace structurant bordé par un liseré de façades actives;

Que la surimpression 'espace structurant' impose une qualité d'aménagement de par l'application des règles y afférentes;

Que les liserés de façades actives garantissent l'animation des façades, leur participation active à la vie du site et permettent l'usage commercial étendu;

Qu'un second espace public d'importance est prévu par le projet de PAD sous forme de parc de quartier;

Que le projet de PAD recommande de favoriser pour la réalisation de cet espace une végétalisation intensive, une gestion des eaux pluviales permettant éventuellement la rétention et l'infiltration de l'eau;

Que sa réalisation et la qualité de cet espace sont garanties via l'affectation du sol en zone de parc Usquare;

Qu'en outre, le projet de PAD fixe le statut des espaces ouverts, qu'ils soient destinés à être fréquentés par le public ou d'ordre privé;

Dat de vastgestelde voorschriften inzake de toegang gerechtvaardigd zijn in het licht van de fysieke kenmerken van de site en de sociale controle;

Dat het bijgevolg voorziet om het groene karakter en het gebruik ervan als pedagogische ruimte, als ruimte voor ontspanning of landbouwproductie te maximaliseren;

Dat dit ontwerp van RPA verder aanspoort tot een voorbeeldige inrichting van de wegen van de site om het gebruikscomfort ervan te optimaliseren;

Dat het strategische luik derhalve oplossingen aanreikt voor de configuratie ervan;

Dat het reglementaire luik de belangrijkste kenmerken bepaalt van deze landschappelijke wegen, aan de hand van specifieke voorschriften;

Dat dit ontwerp van RPA ten slotte het gebruik van de openbare ruimtes van de site zeer sterk beperkt voor gemotoriseerde voertuigen, om het gebruikscomfort, de milieukwaliteiten en de veiligheid van de gebruikers ervan te optimaliseren, zonder echter het onderhoud, het beheer en de animatie van de site te beperken;

Dat op die manier duidelijk de inrichting van comfortabele en veilige openbare ruimtes van verbindende aard beoogd wordt, om een aangenaam levenskader aan te bieden voor de gebruikers, bewoners en buurtbewoners.

VI.IV. Het stedenbouwkundige principe van de uitvoering van een ambitieus programma

Overwegende dat dit principe betrekking heeft op de verschillende functies die de site in de toekomst zal bekleden;

Dat deze bestemmingen toegelicht worden in het strategische luik en dat de ontwikkeling ervan omkaderd wordt door het reglementaire luik van dit ontwerp van RPA, met name via het bestemmingsplan;

Dat het strategische luik de verschillende door de Regering gewenste dimensies voor de site benadrukt en de mogelijke inrichting ervan in de ruimte illustreert;

Dat een internationale wijk voorzien wordt met nuttige voorzieningen voor studenten, professoren en internationale onderzoekers;

Dat dit ontwerp van RPA op die manier behoeften vermeldt inzake universitaire huisvesting en internationale voorzieningen;

Dat het strategische luik bovendien wijst op de behoefte aan openheid van de universiteiten van de site naar de wijken en de stad en niet alleen voorzieningen vermeldt die nuttig zijn voor universitair, maar ook voor andere bevolkingsgroepen (voedingshal in gebouw M, eventuele culturele voorziening in gebouw H, voorziening voor de omwonenden in blok P ...);

Dat dit programma in het reglementaire luik bestaat uit de woonzones, een parkzone en een zone met een sterke diversiteit, specifiek voor de site;

Dat het strategische luik, om de operationele uitwerking harmonieus en zo coherent mogelijk te doen verlopen, grote principes voorstelt voor de bestemming van de benedenverdiepingen en andere verdiepingen van de verschillende gebouwen van de site;

Dat het de nadruk legt op bepaalde bestaande of nog te bouwen gebouwen wegens hun potentiële rol voor het leven in de wijk en de site van de voormalige kazernes van Elsene;

Dat op die manier de hoekgebouwen, gebouw A en de toekomstige gebouwen in de Wytsmanstraat en de Toussaintstraat een fysieke rol zullen spelen als overgangsruimte tussen de binnenkant en de buitenkant van de site;

Dat het strategisch luik verder ook mogelijke toekomstige inrichtingen van gebouwen F en G vermeldt en referenties geeft van incubatoren, fab lab en horecadiensten;

Dat het een voorstel doet voor de verdeling van de woningen en voor het gebruik van gebouw H als culturele voorziening of met een bredere bestemming;

Dat het reglementaire luik voorstellen specificeert voor de herbestemming van gebouw M als gebouw met een commerciële functie;

Dat, rekening houdend met het karakter (ambitie om in dit grote gebouw met opvallende architectuur een voedselmarkt te maken gericht op duurzame ontwikkeling en korte afstanden en met een sterke aantrekkingskracht), dit gebouw bestemd zou zijn om een commerciële trekpleister van de site van de voormalige kazernes van Elsene te worden;

Que les prescriptions qu'il fixe en matière d'accès sont justifiées au regard des caractéristiques physiques du site et de contrôle social;

Qu'il prévoit en conséquence de maximiser le caractère végétalisé, l'usage pédagogique, de détente voire de production agricole;

Que par ailleurs, le projet de PAD incite au traitement exemplaire des voiries du site de sorte à en optimiser le confort d'usage;

Qu'ainsi le volet stratégique propose des solutions pour leur configuration;

Que le volet réglementaire détermine les principales caractéristiques de ces voiries paysagères au travers de prescriptions dédiées;

Qu'enfin le projet de PAD limite très fortement l'usage des espaces publics du site aux véhicules motorisés pour en maximiser le confort, les qualités environnementales, la sécurité des usagers sans pour autant restreindre les démarches d'entretien, de bonne gestion et d'animation du site;

Qu'ainsi l'esprit recherché est donc bien de ménager des espaces ouverts fédérateurs, confortables et sûrs en vue d'offrir un cadre de vie agréable aux usagers, riverains et aux habitants des alentours;

VI.IV. Du principe urbanistique de la mise en place d'un programme ambitieux

Considérant que ce principe traite des différentes fonctions que le site accueillera dans le futur;

Que ces affectations sont explicitées dans le volet stratégique et leur développement cadré par le volet réglementaire du projet de PAD, notamment au travers du plan d'affectations;

Que le volet stratégique met en avant les différentes dimensions souhaitées par le Gouvernement pour le site et illustre leur possible concrétisation spatiale;

Qu'il convient de prévoir une cité internationale comprenant les aménités utiles aux étudiants, professeurs et aux chercheurs internationaux;

Qu'ainsi le projet de PAD avance des besoins estimés en matière de logements universitaires et d'équipements internationaux;

Que de plus le volet stratégique pointe le besoin d'ouverture des universités au site, aux quartiers, à la ville et discerne des équipements utiles non seulement aux universitaires mais aussi aux autres publics (halle alimentaire dans le bâtiment M, potentiel équipement culturel dans le bâtiment H, équipement à destination des riverains dans l'ilot P...);

Que ce programme est décliné dans le volet réglementaire sous la forme de zone d'habitation, une zone de parc et une zone de forte mixité spécifiques au site;

Qu'en vue de guider une mise en œuvre opérationnelle harmonieuse et la plus cohérente possible, le volet stratégique propose de grands principes d'occupation des rez-de-chaussée et étages des différents immeubles composant le site;

Qu'il met en avant certains bâtiments existants ou à construire en raison de leur rôle potentiel dans la vie du quartier et du site des anciennes casernes d'Ixelles;

Qu'ainsi les bâtiments d'angle, le bâtiment A, les bâtiments à construire rues Wytsman et Toussaint auront un rôle physique d'interface entre l'intérieur et l'extérieur du site;

Que par ailleurs, le volet stratégique du projet de PAD décline de futurs aménagements possibles des bâtiments F et G et donne des références d'incubateurs, fab lab et services horeca liés;

Qu'il expose une proposition de répartition des logements ainsi que d'usage du bâtiment H en tant qu'équipement culturel de quartier ou à vocation plus large;

Que le volet réglementaire spécifie les propositions pour la réaffectation du bâtiment M en une fonction commerciale;

Que, considérant sa nature (ambition de développer, dans ce bâtiment vaste et à l'architecture marquante, un marché alimentaire axé sur le développement durable et des courtes distances au fort pouvoir d'attraction), ce dernier aurait vocation à devenir une 'locomotive' commerciale et attraction du site des anciennes casernes d'Ixelles;

Dat het gebruik ervan volgens het strategische luik samenhangt met een innovatieve commerciële strategie (wens om nieuwe manieren te ontwikkelen om producten te verhandelen die in lijn liggen met duurzame ontwikkeling, verwerkingsactiviteiten en horecafunctie rechtstreeks verbonden aan de markt ...) en verdeeld is over de ruimte (gebruik van beschikbare modulaire oppervlakte en die de constante animatie van het gebouw mogelijk maakt);

Dat dit mogelijkheden suggereert om de aantrekkingskracht van de site, het gebruik van de verkeersdiagonaal door actieve vervoerswijzen, de diversiteit van het publiek en de animatie van de gemeenschappelijke ruimtes te versterken;

Dat ten slotte ter indicatie verschillende referenties worden gegeven om de projectontwikkelaars te informeren over de bouw van hun aanbod en zo de kansen op succes en de verwezenlijking van de ambities maximaliseren;

Dat de twee luiken van dit ontwerp van RPA in het licht van dit programma een evenwichtige visie en evenredige oplossingen aanreiken om een veilige en aangename stadswijk te creëren, waarvan zowel de gebruikers van de site als buitenstaanders zullen profiteren.

VI.V. Het stedenbouwkundige principe van een site voorbehouden aan actieve milieuvriendelijke vervoerswijzen

Overwegende dat de actieve milieuvriendelijke vervoerswijzen ter herinnering de verplaatsingswijzen zijn die een beroep doen op spierkracht;

Dat het begrip actieve milieuvriendelijke vervoerswijzen uitgebreid moet worden tot de zwakste weggebruikers en met name tot personen met een beperkte mobiliteit;

Dat de inrichtingen die door het ontwerp van RPA zijn voorzien, met name inzake mobiliteit, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de behoeften van mensen die zich te voet of met de fiets verplaatsen, inderdaad voordelen hebben voor PBM (licht hellende straten, geen drempels ...) en de site des te inclusiever maken;

Dat het strategische luik van dit ontwerp van RPA herinnert aan de uitzonderlijk goede toegankelijkheid van de site van de 'voormalige kazernes van Elsene' en met name het openbaarvervoersaanbod (NMBS, MIVB, De Lijn, TEC, fiets, fietsdeelsysteem Villo);

Dat de site dankzij de vlakke interne configuratie ervan en het behoud van verkeerswegen zonder verkeer en de parkeerplaatsen voor auto's geschikt is voor actieve vervoerswijzen;

Dat de creatie van een wijk met talrijke voorzieningen zal bijdragen aan het ontstaan van de 'stad van korte afstanden';

Dat een gedeelte van het doelpubliek universitair is en ertoe geneigd zal zijn om actieve vervoerswijzen te gebruiken;

Dat dit ontwerp van RPA de gewestelijke ambitie van de ontwikkeling van een actieve mobiliteit in de praktijk wil brengen;

Dat deze vervoerswijzen inderdaad beschouwd worden als gunstig voor de gemeenschap en de gebruikers ervan, omdat ze het energieverbruik, vervuilende emissies, verkeersopstoppingen en het gebruik van de openbare ruimte als parkeerplaats beperken en bijdragen tot het welzijn en de gezondheid van allen;

Dat het strategische luik daarom een ambitieuze visie uitspreekt inzake fietsgebruik door per woning of ander type gebouw stallingen aan te bevelen, alsook kwaliteitsvolle fietspaden ...;

Dat dit ontwerp van RPA de toegang wil beperken voor gemotoriseerde voertuigen en voorstelt om parkeerplaatsen te voorzien onder de te bouwen gebouwen;

Dat het strategische luik de globale parkeerratio's aanbiedt op basis van een ambitieuze doelstelling ten opzichte van de algemene regels;

Dat het, om het aantal ongevallen op de bestaande openbare wegen te verminderen, ook mogelijke oplossingen voorstelt voor de organisatie van parkeerterreinen en op die manier de grote parkeerprincipes bepaalt op het niveau van de site;

Dat de door het strategische luik bepaalde parkeergelegenheid anderzijds realistisch is en rekening houdt met de mogelijke behoeften van de verschillende functies van het programma inzake de uitzonderlijk goede toegankelijkheid van de site;

Dat het reglementaire luik zich ertoe beperkt om de toegankelijkheid van de site voor gemotoriseerde voertuigen, de toegang tot de parkeerterreinen en de mogelijke locatie ervan te organiseren;

Que son utilisation est corrélée, dans le volet stratégique, à une stratégie commerciale innovante (souhait de développement de nouvelles manières de commercialiser les produits en lien avec le développement durable, activités de transformation et fonctions horeca en lien direct avec le marché...) et répartie dans l'espace (utilisation de la superficie disponible modulaire et permettant l'animation constante du bâtiment);

Que celle-ci suggère des possibilités permettant de renforcer l'attractivité du site, l'usage de la diagonale de circulation en modes actifs de déplacement, le brassage des publics et l'animation des espaces communs;

Qu'enfin différentes références indicatives sont proposées de manière à éclairer les porteurs de projet dans la construction de leur offre et ainsi maximiser les chances de succès et de réalisation des ambitions;

Qu'au regard de cette programmation, les deux volets du projet de PAD apportent une vision équilibrée et des solutions proportionnées en vue de la création d'un quartier de ville profitable à tous, destinataires du site qu'ils y soient implantés ou extérieurs, sûr et convivial;

VI.V. Du principe urbanistique d'un site réservé aux modes actifs doux

Considérant qu'il convient de rappeler que les modes doux / actifs sont les modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire;

Qu'il convient d'étendre la notion de modes doux / actifs aux usagers les plus faibles et notamment aux Personnes à Mobilité Réduite;

Qu'effectivement les aménagements prévus par le projet de PAD, notamment en matière de mobilité, en répondant aux besoins des personnes se déplaçant à pied ou à vélo, profiteront aux PMR (cheminement en pente douce, suppression des seuils...) et rendront le site d'autant plus inclusif;

Que le volet stratégique du projet de PAD rappelle la très bonne accessibilité du site des "anciennes casernes d'Ixelles" et notamment de l'offre en transports publics (SNCB, STIB, De Lijn, TEC, vélo en libre-service Villo);

Que la configuration interne plane du site et la préservation de ses voies de circulation libérées du trafic et du stationnement automobile individuel en font un espace adéquat pour les modes actifs;

Que la création d'un quartier offrant de nombreuses aménités contribuera à l'émergence de la "ville des courtes distances";

Qu'une partie du public-cible est universitaire et sera encline au recours aux modes actifs pour ses déplacements;

Que le projet de PAD entend traduire l'ambition régionale de développement de la mobilité active;

Qu'effectivement ces modes de déplacement sont jugés bénéfiques pour la collectivité et les usagers car ils limitent la consommation d'énergie, les émissions de polluants, la congestion, l'usage de l'espace public à des fins de stationnement et contribuent au bien-être et à la santé de tous;

Qu'en conséquence, le volet stratégique promeut une vision ambitieuse d'usage du vélo en recommandant des objectifs d'emplacements réservés par logement ou par autre type d'affectation, ainsi que des cheminements cyclables de qualité...;

Qu'en restreignant l'accès aux véhicules motorisés, le projet de PAD propose d'accueillir les besoins de stationnement automobile sous les bâtiments à construire;

Que le volet stratégique propose les grands ratios de stationnement automobile à construire en mettant un objectif ambitieux par rapport à la réglementation générale;

Qu'en vue de réduire les incidences sur les voiries existantes, il développe également des solutions envisageables dans l'organisation des parkings donnant ainsi les grands principes d'aménagement en matière de stationnement à l'échelle du site;

Que par ailleurs, la jauge de stationnement définie par le volet stratégique est réaliste et tient compte des besoins potentiels des différentes fonctions du programme au regard de la très bonne accessibilité du site;

Que le volet réglementaire se limite à organiser l'accessibilité du site aux véhicules motorisés, l'accès aux parkings et leurs emplacements potentiels;

Dat het strategische luik een groot mobiliteitsprincipe aanreikt op het niveau van de voormalige kazernes van Elsene, door de verwachte logistieke stromingen in de ruimte te spreiden en de grote organisatorische modaliteiten vast te leggen;

Dat dit ontwerp van RPA zodoende, vanuit zijn stedenbouwkundige principe voor de site van de voormalige kazernes van Elsene als ruimte voorbehouden aan actieve vervoersmiddelen, rekening houdend met de stedenbouwkundige context met name op het vlak van mobiliteit (parkeren, logistieke stromen, bereikbaarheid met het openbaar vervoer), waarbij het ook de aanleg van een optimaal aantal ondergrondse parkeerplaatsen bevordert, op een evenwichtige manier voldoet aan het algemeen belang.

VI.VI. Het stedenbouwkundige principe met betrekking tot de inrichting van het randgebied P in een samenhangend geheel

Overwegende dat 'randgebied P' bestaat uit het gedeelte van de site van de voormalige kazernes van Elsene tussen het kruispunt van de J. Wytmanstraat en de F. Toussaintstraat en de open ruimte ten noorden van het hoekgebouw kruispunt Wytmanstraat/Generaal Jacqueslaan;

Dat dit randgebied P vlak is, terwijl de J. Wytmanstraat omhoog loopt in de richting van de Generaal Jacqueslaan en afgesloten wordt door de oorspronkelijke omheiningmuur;

Dat het reglementair luik, in dit randgebied P, de ontwikkeling van het programma van de woningen en mogelijk van de voorzieningen en de winkels die de elementen van het erfgoed integreren, mogelijk maakt, en dat het opgenomen wordt in de site en de omgeving en ertoe bijdraagt om van de J. Wytmanstraat een geanimeerde omgeving te maken (beperkte bouwafmetingen, mogelijke inspringende inplanting met vegetatie van de achteruitbouwzone, doorzichten ...);

Dat het strategische luik de grote richtlijnen aangeeft voor de bebouwing van het randgebied P, deze uitbreidt naar het niveau van de site en hierbij de nodige rooilijnen en verkeersopties vermeldt voor de goede werking van de site;

Dat het strategische luik ook het principe vermeldt van een versterking van de band tussen de site en de J. Wytmanstraat en dit concept illustreert aan de hand van verschillende voorstellen;

Dat het de potentiële integratie van de muur in de aanleg van de site benadrukt;

Dat het principe van een randgebied P als coherent element geëxpliciteerd wordt door aanbevelingen inzake volumetrische doorlatendheid en de visuele samenhang en de afmetingen tussen de gebouwen van de voormalige kazernes van Elsene die behouden blijven, de gebouwen buiten de site en randgebied P;

Dat het strategische luik aanvullingen bevat over de manier waarop de topografie van de site, de omgeving ervan en de toegang ertoe beheerd kunnen worden;

Dat het strategische luik zodoende, bovenop de bestaande of door het ontwerp van RPA gepromote toegangen, het belang onderstreept van drie bijkomende toegangen voor dit gedeelte van de site;

Dat er in dit opzicht verschillende mogelijkheden worden voorgesteld voor de locatie van toegangen of gebouwen;

Dat het reglementaire luik voor randgebied P de voorwaarden inzake bestemming, afmetingen en locatie vermeldt om de projecten te omkaderen en de correcte aanleg van de ruimtes, rekening houdend met de topografie en met behoud van architecturale vrijheid, en het ontstaan van waardevolle projecten te verzekeren;

Dat het inplantingsplan van het reglementaire luik het minimum bepaalt inzake doorgangen tussen de gebouwen van randgebied P;

Dat het RPA, door een specifieke behandeling voor te behouden voor randgebied P, zowel wat betreft de aanbevelingen over de inrichting, de locatie en de functies ervan als inzake voorschriften die de kwaliteit van de interne of externe openbare ruimtes, de goede werking ervan, de oprichting van nieuwe gebouwen in overeenstemming met het stedelijke kader vlak naast het project, het aanwezige erfgoed en de fysieke werkelijkheid van het terrein verzekeren - dit ontwerp van RPA voldoet in het licht van de beoogde doeleinden aan de vereisten inzake verhoudingen;

Dat dit ontwerp van RPA, in de mate dat zijn specifieke behandeling voor randgebied P, die doorzichten voorbehoudt, die duidelijke stromen implementeert, de site helder en begrijpelijk maakt, een sociale controle mogelijk zal maken die garant staat voor het vredig en veilig gebruik door alle bevolkingscategorieën;

Dat het wat dit betreft voldoet aan het algemeen belang.

Que le volet stratégique apporte un grand principe de mobilité à l'échelle des anciennes casernes d'Ixelles en spatialisant les flux logistiques attendus et en fixant les grandes modalités d'organisation;

Qu'ainsi, le projet de PAD - dans son principe urbanistique du site des anciennes casernes d'Ixelles comme lieu réservé aux modes actifs mais tenant compte du contexte urbain et de mobilité (stationnement automobile, flux logistiques, desserte en transports publics) en promouvant également la création d'un nombre optimal de stationnement souterrain - répond de manière équilibrée aux nécessités de l'intérêt général;

VI.VI. Du principe urbanistique relatif à l'aménagement de la frange P en un ensemble cohérent

Considérant que la "frange P" consiste en la portion du site des anciennes casernes d'Ixelles située entre le carrefour des rues J. Wytman et F. Toussaint et l'espace ouvert au nord du bâtiment d'angle carrefour Wytman / boulevard Général Jacques;

Que cette frange P est plane alors que la rue J. Wytman s'élève en direction du boulevard Général Jacques et est close par le mur d'enceinte originel;

Que le volet réglementaire permet, dans cette frange P, le développement du programme de logements et potentiellement d'équipement et de commerces intégrant les éléments patrimoniaux, s'insérant dans le site et dans ses abords et peut contribuer à faire de la rue J. Wytman une rue animée (gabarit constructible limité, implantation possible en retrait avec végétalisation de la zone de recul, percées visuelles...);

Qu'à cette fin, le volet stratégique précise les lignes de construction de la frange P et les replace à l'échelle du site, dégageant de fait les alignements et circulations nécessaires au bon fonctionnement du site;

Que de même, le volet stratégique énonce le principe d'augmentation du lien entre le site et la rue J. Wytman et illustre le concept par différentes propositions d'implantation;

Qu'il met en avant le potentiel d'intégration du mur dans l'aménagement du site;

Que le principe d'une frange P comme élément cohérent est explicité par des recommandations en matière de perméabilité volumétrique, de rapport visuel et de gabarit entre les bâtiments des anciennes casernes d'Ixelles maintenus, les bâtiments extérieurs au site et la frange P;

Que le volet stratégique apporte des compléments sur la manière de gérer la topographie du site, de ses abords et des accès;

Qu'ainsi, outre les accès existants ou promus par le projet de PAD pour le site, le volet stratégique met en avant l'intérêt de disposer de trois accès supplémentaires irriguant cette partie du site;

Que sont à cet égard soumises différentes possibilités d'implantation d'accès ou des bâtiments;

Que le volet réglementaire précise pour la frange P, les conditions d'affectations, de gabarits et d'implantation de sorte à encadrer les projets et à garantir le bon aménagement des lieux tout en tenant compte de la topographie et en préservant la liberté architecturale ainsi que l'émergence de projets de haute valeur;

Que, de même, le plan d'implantation du volet réglementaire définit le minimum en matière de percées entre bâtiments de la frange P;

Qu'en réservant un traitement spécifique à la frange P - tant par des recommandations sur son urbanisation, implantation et ses fonctions que par des prescriptions assurant la qualité des espaces publics internes ou externes au site, leur bon fonctionnement, l'édification de nouveaux bâtiments en accord avec le cadre urbain directement voisin au projet, le patrimoine présent et les réalités physiques du terrain - le projet de PAD répond aux exigences de proportion de la règle au regard des objectifs visés;

Que le projet de PAD, dans la mesure où son traitement spécifique pour la frange P réservant des percées visuelles, établissant des flux clairs, rend lisible et logique le site, permettra un contrôle social garant de son usage paisible et sûr par toutes les catégories de population;

Qu'en cela, il répond à l'intérêt général;

VII. Milieueffectenrapport (MER)

Gelet op Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's;

Gelet op artikel 30/3 § 1, 1e lid van het BWRO, dat het ontwerp van het richtplan van aanleg onderwerpt aan een milieueffectenrapport (MER);

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel over het ontwerp van bestek van het milieueffectenrapport;

Gelet op het MER;

Overwegende dat het MER parallel en op een iteratieve manier met het ontwerp van RPA werd uitgewerkt teneinde de impact van de ruimtelijke en programmatische voorstellen op het milieu te evalueren;

Overwegende dat het RPA kadert in de aanbevelingen van het MER via een iteratief werk dat tijdens de volledige duur van het uitwerkingsproces plaatsvond.

Overwegende dat de motieven van het MER mutatis mutandis ook gelden voor het RPA dat definitief zal worden goedgekeurd, met uitzondering van de motieven van het MER waarmee geen rekening zou zijn gehouden;

Dat die motieven worden verondersteld volledig te zijn gereproduceerd ter ondersteuning van dit besluit;

Overwegende dat het MER de volgende redelijke alternatieven voor de locatie heeft bestudeerd: site Josaphat, Reyers, voormalige kazernes van Elsene, kazernes van Etterbeek, Plaine lot 3, Deltadriehoek, en ten slotte heeft gekozen voor de voormalige kazernes van Elsene omdat ze in een gebied voor uitrustingen gelegen zijn, verbonden zijn met de stad en de universiteiten, vlot toegankelijk zijn en in het GPDO zijn ingeschreven; dat de voormalige kazernes van Elsene uiteindelijk werden gekozen omdat ze minder luidruchtig zijn, beter gelegen zijn, al verstedelijkt zijn, qua gronden door het Gewest worden beheerd, momenteel niet worden gebruikt en gebouwen met een sterk potentieel omvatten;

Dat de analyse van dit ontwerp van RPA aantoont dat de beoogde filosofie voor de aanleg van de zone terug te vinden is in de filosofie van het document;

Dat het strategische luik een volledige lezing biedt van het project, wat de doorgedreven reflectie en het herhaalde werk van het MER illustreert;

Dat de voorschriften van het reglementair luik van dit ontwerp van RPA de grote lijnen van het voorkeursscenario beschrijven, voor de verschillende geanalyseerde thema's (stedelijke morfologie en dichtheid, diversiteit van de functies, mobiliteitsstrategie, gebruik en hiërarchie van de openbare ruimte, bijdrage van biodiversiteit, ontvankelijkheid van de openbare ruimtes ...).

VIII. ADVIEZEN van instanties en administraties en adviezen van de betrokken gemeenteraden

In overeenstemming met artikel 30/5 en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu, legt de Regering het ontwerpplan tegelijkertijd voor advies voor aan de instanties en administraties en aan de betrokken gemeenteraden

Het ontwerp van RPA moet worden onderworpen aan een openbaar onderzoek in elk van de gemeenten van het Gewest waarop het genoemde ontwerp betrekking heeft, overeenkomstig artikel 30/5, § 1 van het BWRO;

Het begrip 'betrokken gemeente' moet worden geïnterpreteerd in het licht van het begrip 'betrokken publiek' of 'waarschijnlijk betrokken publiek' in de zin van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, en in het licht van het begrip 'betrokken publiek' in de zin van het Verdrag van Aarhus betreffende de toegang tot informatie, participatie van het publiek bij het besluitvormingsproces en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden;

De betrokken gemeenten zijn dus de gemeenten waarvan de inwoners worden of kunnen worden getroffen door de milieueffecten die door het RPA kunnen worden veroorzaakt.

Het MER heeft de gemeenten Elsene - op het grondgebied waarvan de perimeter van het RPA valt - en Etterbeek - waarvan sommige inwoners zicht zullen hebben op minstens een deel van de door het ontwerp van RPA in aanmerking komende bouwvolumes - aangewezen als bij het RPA betrokken gemeenten, zodat hun advies is ingewonnen overeenkomstig artikel 30, § 5 van het BWRO;

VII. Rapport sur les incidences environnementales (RIE)

Vu la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Vu l'article 30/3, § 1er, alinéa 1^{er} du COBAT, qui soumet le projet de plan d'aménagement directeur à un rapport sur les incidences environnementales (RIE);

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement sur le projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales;

Vu le RIE;

Considérant que le RIE, a été élaboré en parallèle et de façon itérative avec le projet de PAD afin d'évaluer l'impact sur l'environnement des propositions spatiales et programmatiques;

Considérant que le PAD s'inscrit dans les recommandations du RIE au travers d'un travail itératif tout au long du processus d'élaboration.

Considérant que les motifs du RIE valent, mutatis mutandis, pour le PAD tel que définitivement adopté, à l'exception des motifs du RIE qui n'auraient pas été retenus;

Que lesdits motifs sont supposés être intégralement reproduits à l'appui du présent arrêté;

Considérant que le RIE a étudié les alternatives de localisation raisonnables suivantes: le site Josaphat, Reyers, anciennes casernes d'Ixelles, Casernes d'Etterbeek, Plaine lot 3, Triangle Delta mais a posé son choix sur les anciennes casernes d'Ixelles au motif qu'elles sont situées en zone d'équipement, connectées à la ville et aux universités, très accessibles et inscrites au PRDD; Que les anciennes casernes d'Ixelles ont été finalement choisies car moins bruyantes, mieux localisées, déjà urbanisées, foncièrement maîtrisées par la Région, actuellement inoccupées et comportant des bâtiments à fort potentiel;

Que l'analyse du PAD montre que la philosophie recherchée pour l'urbanisation de la zone est retranscrite dans la philosophie du document;

Que le volet stratégique offre une lecture complète du projet traduisant la richesse de la réflexion et le travail itératif avec le RIE;

Que les prescriptions du volet réglementaire du PAD traduisent les grandes lignes mises en avant par le scénario préférentiel, pour les différentes thématiques analysées (morphologie urbaine et densité, mixité des fonctions, stratégie de mobilité, usages et hiérarchie des espaces publics, apport de biodiversité, perméabilité des espaces publics, ...).

VIII. AVIS d'instances et administrations et avis des conseils communaux concernés

Conformément à l'article 30/5 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, le Gouvernement soumet le projet de plan simultanément aux avis d'instances et administration et avis des conseils communaux concernés

Le projet de PAD doit être soumis à enquête publique dans chacune des communes de la Région concernées par ledit projet en application de l'article 30/5, § 1^{er} du CoBAT;

La notion de commune concernée doit être interprétée à la lumière de la notion de public affecté ou susceptible d'être affecté, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi qu'à la lumière de la notion de public concerné au sens de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement;

Les communes concernées sont donc celles dont les habitants seront ou risqueront d'être affectés ou touchés par les incidences environnementales potentiellement induites par le PAD.

Le RIE a identifié comme communes concernées par le PAD les communes d'Ixelles - sur le territoire de laquelle s'inscrit le périmètre de PAD - et d'Etterbeek - dont certains habitants auront à tout le moins une vue sur certains des volumes de construction rendus éligibles par le projet de PAD, de sorte que leur avis a été sollicité conformément à l'article 30§5 CoBAT;

1. Advies van de Raad voor het Leefmilieu

Gelet op het advies van de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 februari 2019 dat in de volgende termen is opgesteld:

Dit richtplan van aanleg zet de herinrichting van de voormalige kazernes van Elsene voort, die momenteel zonder bestemming zijn en die door het Gewest werden gekocht.

De voorgestelde inrichting streeft ernaar om de erfgoedwaarde van de site in haar meest opvallende aspecten te behouden en ze gelijktijdig te bewerken en aan nieuwe functies aan te passen.

In dat opzicht wordt een prioritaire ontwikkelingspool beschouwd op basis van een mix van functies:

- woningen met redelijke prijzen die specifiek voorzien zijn voor de studenten;
- openbare huisvesting voor gezinnen;
- ruimtes bedoeld voor universitaire voorzieningen (gelet op de nabijheid van de VUB en de ULB);
- hoogwaardige openbare ruimtes en dan meer bepaald een park;
- handelszaken;
- enz.

De Raad stelt vast dat de tekst weliswaar het thema duurzaamheid behandelt, maar anderzijds wordt geen enkele indicatie gegeven over het gebruik van de daken in een gecombineerde benadering van stadslandbouw, fotovoltaïsche zonnepanelen en opvang van regenwater.

De Raad moedigt dan ook een duurzame benadering in die betekenissen aan en de benutting van de universitaire competenties hiervoor die voor de site zijn voorzien.

Bovendien is voorzien om de site voor gemengd gebruik te bestemmen, met onder meer winkels. Teneinde de samenhang met de handelszaken in de onmiddellijke omgeving te verzekeren, zou het verstandig zijn om een analyse uit te voeren van het bestaande commerciële aanbod in de wijk. Men zou ook ruimtes kunnen voorzien die voorbehouden zijn voor productieactiviteiten.

Momenteel is het probleem van het gebrek aan onthaalinfrastructuur voor kleine kinderen bekend. Aangezien er sprake is van de inplanting van woningen voor gezinnen, zou men van de gelegenheid gebruik moeten maken om de inplanting van een kinderdagverblijf op de site te voorzien.

Ten slotte wordt voorzien om openbare huisvesting op de site te voorzien, zonder dat daar meer duidelijkheid over wordt verschaft. Tijdens de presentatie werd niet duidelijk bepaald in welke mate die openbare huisvesting sociale woningen zou omvatten. Het lijkt ons verstandig dat het Gewest op dat vlak een voluntaristisch beleid voert.

De Raad adviseert bijgevolg om:

- de daken goed te benutten in het kader van een duurzaamheidsbeleid voor de site en om hiervoor gebruik te maken van de universitaire competenties;
- een analyse uit te voeren van het commerciële aanbod met het oog op een maximale coherentie en om daarnaast in een ruimte voor productieactiviteiten te voorzien;
- een kinderdagverblijf toe te voegen aan de voorzieningen die op die plaats zullen moeten worden ingeplant;
- de sociale woningen niet uit het oog te verliezen in het beleid voor de herinrichting van de site."

2. Advies van de Economische en Sociale Raad

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad van 21 februari 2019, dat in de volgende termen werd gesteld:

"1. Algemene beschouwingen

Ten eerste wil de Raad de ambities die in dit ontwerp van RPA worden ontwikkeld positief benadrukken. Dit project is zowel gunstig voor de wijk (opening van de site) als voor het Gewest, gezien het zou moeten toelaten om verschillende gewestelijke doelstellingen te behalen (bouw van woningen, universitaire project, ...).

Voor de Raad heeft deze site van de 'Voormalige kazernes van Elsene' een zeker erfgoedkundig en historisch belang dat men moet behouden en versterken, terwijl terzelfder tijd openingen in de omheiningmuur moeten worden toegestaan om de site voor de rest van de wijk open te stellen.

1. Avis du Conseil de l'Environnement

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20.02.2019, rédigé dans les termes suivants :

Ce plan d'aménagement-directeur poursuit le réaménagement des anciennes casernes d'Ixelles, actuellement désaffectées et ayant été rachetées par la Région.

L'aménagement proposé vise à préserver la valeur patrimoniale du site en ses aspects les plus remarquables, tout en l'ouvrant et en l'adaptant à de nouvelles fonctions.

A cet égard, un pôle de développement prioritaire est envisagé, basé sur une mixité de fonctions :

- des logements à prix raisonnable spécifiquement prévus pour les étudiants;
- des logements publics familiaux;
- des espaces destinés à accueillir des équipements universitaires (ou la proximité de la VUB et de l'ULB);
- des espaces publics de qualité, notamment un parc;
- des commerces;
- etc.

Le Conseil constate que, si le texte aborde la durabilité, aucune indication n'est donnée quant à l'utilisation des toitures dans une approche combinée agriculture urbaine, photovoltaïque et récupération de l'eau de pluie.

Le Conseil encourage donc une approche de la durabilité en ce sens, et l'utilisation à cette fin des compétences universitaires prévues pour le site.

En outre, il prévu d'affecter le site à un usage mixte, comprenant des commerces. Afin d'assurer la cohérence avec les commerces des alentours, il conviendrait de réaliser une analyse de l'offre commerciale du quartier. Il conviendrait de prévoir également des espaces réservés à l'activité productive.

A l'heure actuelle, le problème du manque d'infrastructures d'accueil de la petite enfance est connu. Puisqu'il est question d'implanter des logements destinés à accueillir des familles, il faudrait profiter de l'opportunité pour prévoir l'implantation d'une crèche sur le site.

Enfin, il est question d'implanter des logements publics sur le site, sans autre précision. Lors de la présentation, il n'a pas été défini clairement dans quelle mesure ce logement public comprendrait des logements sociaux. Il semblerait judicieux que la Région ait une politique volontariste en la matière.

Par conséquent, le Conseil recommande que :

- il y ait une bonne utilisation des toitures dans le cadre d'une politique de durabilité pour le site, et qu'il y ait une utilisation des compétences universitaires à cette fin;
- une analyse offre commerciale du quartier soit réalisée dans un souci de cohérence, et qu'un espace pour les activités productives soit prévu;
- une crèche soit ajoutée dans les équipements qui devront être implantés à cet endroit;
- les logements sociaux ne soient pas oubliés de la politique de réaménagement du site ».

2. Avis du Conseil Economique et Social

Vu l'avis du Conseil Economique et Social du 21 février 2019, rédigé dans les termes suivants :

« 1. Considérations générales

Dans un premier temps, le Conseil tient à souligner positivement les ambitions qui sont développées dans ce projet de PAD. Ce projet est positif tant pour le quartier (ouverture du site) que pour la Région puisqu'il devrait permettre de rencontrer plusieurs objectifs régionaux (création de logements, projet universitaire, ...).

Pour le Conseil, ce site des « Anciennes casernes d'Ixelles » présente un certain intérêt patrimonial et historique qu'il importe de préserver et de mettre en valeur tout en permettant des ouvertures sur le mur d'enceinte afin de désenclaver le site du reste du quartier.

Ten tweede formuleert de Raad de volgende aandachtspunten:

1.1 Woningen

De Raad benadrukt op een positieve wijze de uitgesproken wens om publieke studentenwoningen te ontwikkelen tegen een betaalbare prijs (d.w.z. met een huurprijs die lager is dan de huurprijs die op de particuliere huurmarkt wordt gevraagd). Gelet op het tekort aan beschikbare en betaalbare studentenwoningen in het Brussels Gewest is de site van de 'Voormalige kazernes van Elsene' met de nabijheid van de twee universiteiten een echte opportuniteit.

Hoewel het RPA niet het instrument is om te bepalen welk type huisvesting op de site moet worden ontwikkeld, is de Raad toch zo vrij om aan te dringen op de noodzaak om een mix te hebben in het type huisvesting dat wordt aangeboden: een duidelijk en op voorhand vastgesteld deel moet voor sociale huisvesting worden bestemd.

1.2 Collectieve diensten en voorzieningen

Gelet op het aantal zowel universitaire als gezinswoningen dat op de site zal worden gebouwd, betreurt de Raad het dat er niet meer werd nagedacht over collectieve diensten en voorzieningen die juist het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. De Raad dringt aan op het feit dat deze gelijktijdig met de woningen moeten worden ontwikkeld en toegankelijk moeten zijn voor zowel studenten en gezinnen die zich op de site zullen vestigen als voor de huidige bewoners van de wijk.

Aldus moet het ontwerp van RPA voor de Raad de creatie van het nu al geringe aantal kinderopvangplaatsen in de wijk, de ontwikkeling van de gezondheidsdiensten (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk), van culturele ruimten (zoals een bioscoop, bibliotheek, cultureel centrum ...) omvatten.

In dit verband is de Raad van mening dat het nu al belangrijk zou zijn om de behoeften van de wijk op het gebied van collectieve diensten en voorzieningen te bepalen en om ermee rekening te houden bij de ontwikkeling van het RPA, teneinde het aanbod aan te passen aan de behoeften van zowel de wijk als van het toekomstige project dat op de site van de 'Voormalige kazernes' zal worden ontwikkeld.

1.3 Productieactiviteiten en handelszaken

Om de banden tussen de academische wereld en de economische sfeer te versterken en gelet op het tekort aan plaatsen voor productieactiviteiten voor materiële goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is de Raad van mening dat dit ontwerp van RPA zou moeten voorzien in bestemmingen zodat startups en spin-offs zich op de site van de 'Voormalige kazernes van Elsene' zouden kunnen ontwikkelen. Dit zou het ook mogelijk maken om de mix van functies op de site te versterken, met bijvoorbeeld de aanwezigheid van handelszaken en kleine ondernemingen op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de bovenverdiepingen.

Daarnaast voorziet het project dat de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen commerciële functies zouden kunnen huisvesten. In dit verband vraagt de Raad om ervoor te zorgen dat er een commercieel aanbod zou worden ontwikkeld dat complementair is aan wat er al in de wijk bestaat. Hiertoe is het noodzakelijk om voor de wijk te bepalen wat het huidige aanbod is, wat de mogelijke leemten of zelfs het mogelijke overaanbod zijn en om het commercieel aanbod op de site van de 'Voormalige kazernes' dienovereenkomstig aan te passen, zodat het in overeenstemming met de behoeften zou zijn.

Aldus pleit de Raad voor een globale en methodologische aanpak, door eventueel het Schema voor Handelsontwikkeling te gebruiken, om het nuttig en noodzakelijk commercieel aanbod te bepalen, onder meer ook voor de food court.

1.4 Mobiliteit

De Raad benadrukt op een positieve wijze de bereidheid om de actieve mobiliteit op de site te bevorderen, gelet op het feit dat er een goede verbinding met het openbaar vervoer bestaat. De Raad vraagt dat er voor de hele wijk op de site van de 'Voormalige kazernes' beveiligde fietsenstallingen zouden worden voorzien en dat de verbinding met het openbaar vervoer eventueel zou kunnen worden versterkt (meer bepaald in termen van frequentie) in functie van het mogelijk aantal bijkomende pendelaars op de site.

De Raad dringt erop aan dat naast de actieve mobiliteit ook de gedeelde mobiliteit op de voorgrond zou worden geplaatst en zou worden bevorderd: het creëren van parkeerplaatsen voor deelauto's, meer bepaald elektrische, moet in aanmerking worden genomen. Men moet de jonge generaties en studenten immers zo vroeg mogelijk bewust maken van alternatieven voor het individuele voertuig.

Daarnaast stelt de Raad vast dat er een sterke druk op het parkeren in de wijk is, vooral sinds de werken die op de Generaal Jacqueslaan worden uitgevoerd. Aangezien het bijgevolg eerder de zachte en gedeelde mobiliteit is die op de site moet worden aangemoedigd, vraagt de Raad om bij de beraadslaging over het parkeren rekening te houden met de parkeerbehoeften van de hele wijk en niet alleen van het RPA, om zo een multimodale toegang tot de zone te waarborgen. Indien minstens de verhouding 0,77 plaats/woning

Dans un second temps, le Conseil formule les quelques points d'attention suivants :

1.1 logements

Le Conseil souligne positivement la volonté affichée de développer des logements publics étudiants à un prix qui reste accessible (à savoir avec un loyer inférieur au loyer demandé sur le marché locatif privé). En effet, vu le manque de logements étudiants disponibles et abordables en Région bruxelloise, le site des « Anciennes Casernes d'Ixelles » avec la proximité des deux universités est une réelle opportunité.

Même si le PAD n'est pas l'outil permettant de déterminer le type de logements à développer sur le site, le Conseil se permet d'insister sur la nécessité d'avoir une mixité dans le type de logements proposés : une proportion claire et définie à l'avance doit être consacrée aux logements sociaux.

1.2 Services et équipements collectifs

Vu le nombre de logements tant universitaires que familiaux qu'il est prévu de construire sur le site, le Conseil déplore qu'il n'y ait pas eu plus de réflexion autour des services et équipement collectifs favorisant justement le bien-être dans et la cohésion sociale d'un quartier. Le Conseil insiste sur le fait que ceux-ci doivent être développés concomitamment aux logements et accessibles tant pour les étudiants et pour les familles qui s'établiront sur le site que pour les habitants actuels du quartier.

Ainsi, pour le Conseil, le projet de PAD doit comprendre la création de places en crèche déjà peu nombreuses dans le quartier, le développement de service de soins (type centre ou cabinet médical, ...), d'espaces culturels (type cinéma, bibliothèque, centre culturel), ...

À cet égard, le Conseil estime qu'il serait, d'ores-et-déjà, important d'identifier quels sont les besoins en services et équipements collectifs du quartier et de les prendre en compte dans le développement du PAD afin d'adapter l'offre aux besoins tant du quartier que du futur projet développé sur le site des « Anciennes casernes ».

1.3 Activités productives et commerces

Afin de renforcer les liens entre le monde académique et la sphère économique et vu le manque de places pour des activités productives de biens matériels en Région de Bruxelles-Capitale, le Conseil estime que ce projet de PAD devrait prévoir des affectations afin que des start-up et spin off puissent se développer sur le site des « Anciennes casernes d'Ixelles ». Ceci permettrait également de renforcer la mixité des fonctions sur le site avec par exemple au niveau des rez-de chaussée, la présence de commerces, de petites entreprises et au niveau des étages, des logements.

En outre, le projet prévoit que les rez-de-chaussée des bâtiments puissent accueillir des fonctions commerciales. Le Conseil demande à cet égard de veiller à développer une offre commerciale qui soit complémentaire à ce qui existe déjà dans le quartier. Pour ce faire, il est nécessaire d'identifier pour le quartier quelle est l'offre actuelle, quels sont les éventuels manques voir l'éventuelle suroffre et adapter en conséquence l'offre commerciale sur le site des « Anciennes casernes » pour qu'elle soit cohérente par rapport aux besoins.

Ainsi, le Conseil plaide pour une approche globale et méthodologique, éventuellement par l'utilisation du Schéma de Développement Commercial, pour définir l'offre commerciale utile et nécessaire, entre autre aussi pour la halle alimentaire.

1.4 Mobilité

Le Conseil souligne positivement la volonté de favoriser la mobilité active sur le site eu égard au fait que celui-ci est bien desservi par les transports en commun. Le Conseil demande que des emplacements de vélo sécurisés soient prévus pour l'ensemble du quartier sur le site des « Anciennes casernes » et que la desserte en transport en commun puisse éventuellement être renforcée (notamment en termes de cadences) en fonction du nombre potentiels de navetteurs supplémentaires sur le site.

Le Conseil insiste pour qu'à côté de la mobilité active, la mobilité partagée soit également mise en valeur et promue: la création d'emplacements pour des voitures partagées, électriques notamment, doit être prise en compte. En effet, il faut sensibiliser au plus tôt les jeunes générations et les étudiants aux alternatives à la voiture individuelle.

Par ailleurs, le Conseil constate une pression forte en termes de stationnement dans le quartier, notamment depuis les travaux effectués sur le boulevard Général Jacques. Donc, comme c'est davantage la mobilité douce et partagée qui doit être encouragée sur le site, le Conseil demande que la réflexion sur le stationnement prenne en compte les besoins en stationnement de l'ensemble du quartier et pas seulement du PAD, pour garantir un accès multimodal de la zone. Ainsi, à minima si le ratio 0,77 place/logement est utilisé, le Conseil

wordt gehanteerd, dan is de Raad van mening dat de resterende verhouding 0,23 plaats/woning enerzijds zou moeten worden gebruikt om de gedeelde mobiliteit te bevorderen en anderzijds om voertuigen van particulieren, die van de andere functies dan de woonfunctie die op de site aanwezig zijn gebruik te maken, toe te laten om er te parkeren.

1.5 Circulaire economie & duurzame ontwikkeling

Hoewel hij het nut begrijpt om de gemineraliseerde plaats op de site te behouden (meer bepaald voor leveringen, ...), dringt de Raad niettemin aan op een maximale vergroening van de rest van de site door in groene ruimten, tuinen, groendaken, collectieve moestuinen, ... te voorzien.

Tot slot benadrukt de Raad op een positieve wijze de ambitie om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (beheer van afvalstoffen, van water, ...) en dat op de circulaire economie gericht is."

3. Advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie

Gelet op het advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, dat in de volgende termen werd opgesteld:

1. Toegankelijkheid voor iedereen.

De Commissie vraagt dat de nieuwe wijk voor iedereen toegankelijk is, zowel wat de toegang en de voetgangersoversteekplaatsen van de site als de verschillende ontmoetingsplaatsen (terrassen, groenzones, food court, sportzones enz.) betreft. Dit moet vanaf het begin in het reglementaire luik van het plan worden ingeschreven om de toekomstige architecturale projecten te omkaderen: treden moeten worden vermeden en er moeten hellingen worden voorzien. Voorzieningen zoals hellingen zijn te verkiezen boven liften: permanente toegang zonder toegangscontrole, geen problemen op het vlak van het onderhoud, sneller.

De Commissie stelt ook voor om aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit te plannen.

2. De verbindingen naar en over de nieuwe campus vergemakkelijken

De Commissie beveelt aan om de verbindingen van de nieuwe wijk met zijn omgeving te vergroten ter bevordering van het wandelen, het gebruik van de fiets en de verbindingen met het openbaar vervoer; ze pleit dan ook voor meer doorgangen in de omheiningmuur.

De Commissie vraagt ook om de verbinding via de site te verbeteren; die verbinding moet directer en breder zijn. De groene ruimte doet niet alleen dienst als ontspanningsruimte, maar ook als verbindingsruimte. De Commissie vreest dat de ruimte die voor die twee functies is voorzien, te klein is en vraagt daarom om ze te verbreden (door eventueel het gebouw langs de Manege te schrappen).

3. Parkeergelegenheid voor auto's

De Commissie merkt op dat er 330 ondergrondse parkeerplaatsen zijn voorzien op de site, een aantal dat werd berekend op basis van 0,77 plaatsen/woning.

De Commissie herinnert eraan dat het parkeeraanbod gebruikers aanmoedigt om gebruik te maken van de auto, dat de wijk uitstekend bereikbaar is met het openbaar vervoer en dat het project bedoeld is als een model van duurzame ontwikkeling. In dat kader moet een signaal worden gegeven dat vooruitloopt op de veranderende mobiliteitsgewoonten die tegen 2030 worden verwacht en de beperking van individueel gemotoriseerd transport.

Om die redenen meent de Commissie dat er te veel parkeerplaatsen zijn voorzien en vraagt daarom om dat aantal te beperken.

De Commissie vraagt ook om het project in te passen in een evolutie op langere termijn en de mogelijkheid te voorzien om de parkeerruimten later om te vormen (bv. siloparkings die kunnen worden geschrapt, ondergrondse ruimtes met een grotere vrije hoogte die plaats bieden aan andere toepassingen zoals leveringen of voorzieningen).

De Commissie wijst op de noodzaak om zeker voldoende plaats te voorzien voor:

- parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit;
- ruimtes voor leveringen naast de weg met een voldoende grote vrije hoogte die ook door kleine vrachtwagens kunnen worden gebruikt;
- laadpalen voor elektrische voertuigen.

4. Fietsenstallingen

Wat de fietsenstallingen voor de woningen betreft, vraagt de Commissie om die op te nemen in het reglementaire luik. Dit geldt ook voor de fietsenstallingen met een grote capaciteit (cargofietsen).

De Commissie adviseert om voldoende fietsenstallingen voor de bezoekers te voorzien.

De commissie stelt ook voor om op de site beveiligde fietsenstallingen te voorzien voor de bewoners van de omliggende wijken, die wegens de typologie van de huisvesting en de indeling van eengezinswoningen in studentenwoningen geen dergelijke parkeerplaatsen hebben.

estime que le ratio restant de 0,23 place/ logement devrait être utilisé d'une part, pour promouvoir la mobilité partagée et d'autre part, pour permettre aux véhicules des particuliers qui souhaitent profiter des autres fonctions que celle du logement présentes sur le site de pouvoir se stationner.

1.5 Economie circulaire & développement durable

S'il comprend l'utilité de préserver la place minéralisée sur le site (notamment pour les livraisons, ...), le Conseil insiste pour maximaliser la verdurisation du reste du site en prévoyant des espaces verts, des jardins, des toitures végétalisées, des potagers collectifs, ...

Enfin, le Conseil souligne positivement l'ambition de développer un projet qui soit durable (gestion des déchets, de l'eau, ...) et tourné vers l'économie circulaire ».

3. Avis de la Commission régionale de Mobilité

Vu l'avis de la Commission régionale de Mobilité rédigé dans les termes suivants :

1. Accessibilité pour tous.

La Commission demande que le nouveau quartier soit accessible pour tous, tant au niveau des accès et des traversées piétonnes du site que des différents espaces de rencontre (terrasses, espaces verts, food hall, espaces de sport ...). Ceci doit être inscrit dès l'origine dans le volet réglementaire du plan pour encadrer les futurs projets architecturaux : il faut éviter les marches et prévoir des rampes. Des aménagements comme des rampes sont préférables aux ascenseurs : accès permanent sans contrôle d'accès, pas de problème d'entretien, plus rapides.

La Commission suggère aussi de prévoir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

2. Faciliter les liaisons vers et à travers le nouveau campus

La Commission recommande d'augmenter les liaisons du nouveau quartier avec son environnement, pour favoriser l'usage de la marche, du vélo, les connexions avec les transports publics; elle prône dès lors plus de percées du mur d'enceinte.

La Commission demande aussi d'améliorer la liaison à travers le site, elle doit être plus directe et plus large. L'espace vert sert à la fois de lieu de détente et d'espace de liaison. La Commission craint que l'espace dévolu pour ces deux fonctions soit trop restreint et demande de l'élargir (en supprimant éventuellement le bâtiment le long du Manège).

3. Stationnement voitures

La Commission prend note que 330 places de stationnement sont prévues en sous-sol du site, calculées sur une base de 0,77 place/logement.

La Commission rappelle que l'offre de stationnement incite à l'usage de la voiture, que le quartier est très bien desservi en transports publics et que le projet se veut un modèle de développement durable. Dans ce cadre, le signal doit être d'anticiper les changements des pratiques de mobilité prévues à l'horizon 2030 et la réduction du transport motorisé individuel.

Pour ces raisons, la Commission estime le nombre de places trop élevé et demande qu'il soit réduit.

La Commission demande aussi que le projet s'inscrive dans une évolution à plus long terme et prévienne 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).

La Commission insiste sur la nécessité de prévoir en suffisance :

- des places de parking pour PMR
- des espaces de livraisons hors voirie avec une hauteur sous plafond permettant d'accueillir des petits camions
- des bornes de recharge pour les véhicules électriques.

4. Stationnement vélo

Concernant les parkings vélo pour les logements, la Commission demande qu'ils soient inscrits dans le volet réglementaire, y compris les parkings pour les vélos de grande capacité (vélos cargo).

La Commission recommande de prévoir des parkings vélos pour les visiteurs en suffisance.

La commission suggère aussi de prévoir sur le site du parking vélo sécurisé pour les habitants des quartiers environnants, qui en manquent de par la typologie de l'habitat et la division de maisons unifamiliales en logements pour étudiants.

BETREFFENDE DE BEGELEIDENDE MAATREGELEN VAN HET RPA

De ontwikkeling van deze nieuwe wijk zal een grotere mobiliteit met zich brengen in een gebied dat nu al zwaar op de proef wordt gesteld op dat vlak.

De Commissie herinnert eraan dat het kruispunt van de Kroonlaan met de Generaal Jacqueslaan in 2015 al als prioritaire ongevalgevoelige zone (ZACA) werd aangeduid en dat de auteurs van die studie toen ook al aanbevelingen hadden geformuleerd - niet alleen op korte termijn ('dringende beveiliging'), maar ook op middellange termijn ('aanlegopportuniteiten') en op lange termijn ('visie'). De Commissie dringt er bij de auteurs van het ontwerp van PAO 'Voormalige Kazernes van Elsene' aan om contact op te nemen met de experts verkeersveiligheid van Brussel Mobiliteit om die aanbevelingen zoveel mogelijk concreet vorm te geven in hun project.

De Commissie vraagt om het openbaar vervoer en de inrichtingen voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit in die zone te verbeteren. In het bijzonder:

- a. het station van Etterbeek, de ingangen en de perrons voor iedereen toegankelijk maken;
 - b. het treinaanbod in het station van Etterbeek verbeteren;
 - c. de toegangen tot het station halveren door de bouw van een voetgangersbrug aan het andere uiteinde van de perrons;
 - d. De intermodaliteit van het station van Etterbeek met het MIVB-net en de fietsvoorzieningen verbeteren;
 - e. een beveiligde fietsverbinding naar het station van Etterbeek en de campus Plaine aanleggen;
 - f. de aansluitingen met het openbaar vervoer, zonder aansluitingen te versterken tussen de verschillende campussen van de universiteiten (Plaine VUB-ULB, Campus Solbosch ULB en de nieuwe campus Usquare ULB VUB). De Commissie vraagt meer bepaald het behoud van lijn 25 tussen de campussen en het station van Boondael;
 - g. de continuïteit van het fietspad van de Generaal Jacqueslaan verzekeren;
 - h. oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers naar de Juliette Wystmanstraat aanleggen;
- het beheer van de verkeersstromen op het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan met de Kroonlaan verbeteren."

4. Advies van de gemeente Etterbeek

Gelet op het advies van de gemeente Etterbeek van 28 februari 2019, dat in de volgende termen werd opgesteld:

De gemeente Etterbeek verwelkomt de ambities en het innoverende karakter van dit stadsproject. De aanleg van een pool voor gemengde activiteiten en een groot aantal woningen bezorgt deze site een nieuwe dynamiek met respect voor het gebouwde erfgoed. Door de inrichting van een universitaire pool gericht op onderzoek en ontwikkeling en een food court waarin duurzame voeding centraal staat, kan deze site uitgroeien tot een wijk met gewestelijke en zelfs internationale uitstraling en wordt ook de synergie tussen de universiteiten versterkt.

De gemeente hecht veel belang aan de moeilijkheden waarmee gezinnen die op zoek zijn naar betaalbare woningen, momenteel worden geconfronteerd. De inrichting van hoogwaardige studentenwoningen zou de huidige evolutie kunnen afremmen waarbij gezinswoningen op het grondgebied van de gemeente Etterbeek in studentenkoten of ruimten voor woongemeenschappen worden ingedeeld.

Wat de mobiliteit betreft, wijst de gemeente Etterbeek op de noodzaak om het netwerk en de frequenties van het openbaar vervoer goed te keuren, wegens de toestroom van bezoekers en de sterke stijging van het aantal inwoners in de wijk. De naaste omgeving van de site moet het ook mogelijk maken om de verschillende halten en de site op een aangename, doeltreffende en veilige manier met elkaar te verbinden.

Boevendien moet bijzondere aandacht worden besteed aan het verkeer op de site. Het is in dat verband belangrijk om te vermijden dat de verschillende leveringen (food court, handelszaken, voorzieningen, vuilnisophaling enz.) de kwaliteit van de openbare ruimten in gevaar brengen.

Het aantal geplande parkeerplaatsen (ongeveer 330 plaatsen) lijkt niet voldoende, rekening houdend met de capaciteit van de site en de aanzienlijke druk die op dat vlak al op de wijk wordt uitgeoefend. Het zou dan ook goed zijn om de site op te nemen in de vervoersplannen van de universiteiten.

Wat de aanwezigheid van voorzieningen betreft, vindt de gemeente Etterbeek de beschikbaarheid van grote onthaalvoorzieningen voor kleine kinderen essentieel voor de vlotte integratie van het project en de nieuwe inwoners in de wijk.

CONCERNANT LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DU PAD

Le développement de ce nouveau quartier va générer une augmentation de la mobilité dans une zone déjà soumise à de fortes demandes aujourd'hui.

La Commission rappelle que le carrefour avenue de la Couronne-boulevard Général Jacques a été défini comme ZACA prioritaire (Zone à concentration d'accidents) en 2015, et que des recommandations avait été formulées alors par les auteurs de l'étude, pour le court terme (« sécurisation d'urgence »), le moyen terme (« opportunités d'aménagements ») et le long terme (« vision »). La Commission insiste donc fortement auprès des auteurs du projet de PAO « Anciennes Casernes d'Ixelles » pour qu'ils contactent les experts en sécurité routière de Bruxelles Mobilité afin de concrétiser au maximum ces recommandations dans leur projet.

La Commission demande d'améliorer fortement les transports publics et les aménagements pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite dans la zone. En particulier :

- a. Rendre accessible pour tous la gare d'Etterbeek, ses accès et ses quais;
- b. Améliorer l'offre de trains à la gare d'Etterbeek;
- c. Dédoubler les accès à la gare, par la réalisation de la passerelle prévue à l'autre extrémité des quais;
- d. Améliorer l'intermodalité de la gare d'Etterbeek avec le réseau STIB et les aménagements cyclables;
- e. Créer une connexion vélo sécurisée vers la gare d'Etterbeek et le campus de la Plaine;
- f. Renforcer la liaison en transports publics, sans correspondance, entre les différents campus des universités (Plaine VUB-ULB, Campus Solbosch ULB et le nouveau campus Usquare ULB VUB). La Commission demande notamment le maintien de la ligne 25 entre les campus et la gare de Boondael;
- g. Mettre en place la continuité de la piste cyclable du boulevard Général Jacques;
- h. Créer des traversées cyclo-piétonnes vers Juliette Wystman;
- i. Améliorer la gestion des flux au carrefour Boulevard Général Jacques - Avenue de la Couronne ».

4. Avis de la Commune d'Etterbeek

Vu l'avis de la commune d'Etterbeek du 28.02.2019, rédigé dans les termes suivants :

La Commune d'Etterbeek salue les ambitions et le caractère innovant de ce projet de ville. La création d'un pôle d'activités mixtes et de nombreux logements redynamise ce site dans le respect du patrimoine bâti. La mise-en-place d'un pôle universitaire orienté vers la recherche et le développement ainsi que d'une halle valorisant l'alimentation durable fait de ce site un quartier au rayonnement régional voire international et renforce les synergies entre les universités.

La commune accorde une grande importance aux difficultés que rencontrent actuellement les familles pour trouver des logements abordables. La création de logements étudiants de qualité pourrait permettre de freiner la subdivision des logements familiaux présents sur le territoire de la commune d'Etterbeek par l'aménagement de kots ou l'installation de colocations.

En ce qui concerne la mobilité, la Commune d'Etterbeek insiste sur la nécessité d'adopter le réseau et les fréquences des transports en commun. vu l'afflux de visiteurs et l'augmentation importante d'habitants dans le quartier. Les abords du site doivent également permettre de relier de façon agréable, efficace et sûre les différents arrêts et le site.

En outre, une attention particulière doit être apportée au charroi sur le site. Il convient d'éviter que les différentes livraisons (halle, commerces, équipements, collecte des déchets, ...) compromettent la qualité des espaces publics.

Le nombre d'emplacements de stationnement prévus (330 places environs) ne paraît pas suffisant au vu des capacités du site et de l'importante pression que subit déjà le quartier en la matière. Il serait opportun d'inclure le site dans les plans de déplacement des universités.

En ce qui concerne la présence d'équipements, la commune d'Etterbeek considère la présence d'un équipement d'accueil de la petite enfance de grandes dimensions comme essentiel à la bonne intégration du projet et des nouveaux habitants dans le quartier.

De gemeente Etterbeek maakt zich zorgen over de negatieve gevolgen die de bouw van commerciële ruimtes op korte afstand van de commerciële kern van de Jacht zou kunnen hebben. Er moet daarom op worden toegezien dat de te ontwikkelen winkels op de site niet van hetzelfde type zijn als de winkels die al op het grondgebied van Etterbeek aanwezig zijn, zodat deze twee centra elkaar aanvullen in plaats van met elkaar concurreren.

Het ontwerp van RPA Kazernes van Elsene - Usquare voorziet de creatie van een groot aantal woningen. De gemeente Etterbeek vestigt hierbij de aandacht op de noodzaak om een echte mix van woningen te voorzien, waarbij het accent ligt op geconventioneerde woningen die ook betaalbaar zijn voor de middenklasse. Dit deel van de bevolking komt immers niet in aanmerking voor sociale woningen en ziet zich daardoor verplicht om gemeenten als Etterbeek of Elsene te verlaten omdat de huurtarieven er te hoog liggen ten gevolge van de druk van de eurocraten, studenten enz.

Met betrekking tot de openbare ruimten wil de gemeente dat er maatregelen worden genomen om te voorkomen dat studenten de openbare ruimtes, en in het bijzonder de centrale openbare ruimte, die relatief ver van gezinswoningen is verwijderd, monopoliseren zonder dat deze openstaat voor andere gebruikers en voor de wijk. Het zou interessant kunnen zijn om er bijvoorbeeld speelmodules te voorzien, zodat ook gezinnen op die plaats gegarandeerd terecht kunnen.

Ten slotte wenst de gemeente Etterbeek dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de openheid van de site naar de omliggende wijken toe, zowel op cultureel en sociaal als verenigingsvlak, en aan de leefbaarheid van de site tijdens de schoolvakanties. Het is belangrijk dat de creatie van een getowijk die door een ringmuur wordt ingesloten en zelfvoorzienend is, moet worden vermeden."

5. Advies van Leefmilieu Brussel

Gelet op het advies van Leefmilieu Brussel van 28 februari 2019, dat in de volgende termen werd opgesteld:

"Opmerkingen in verband met het milieueffectenrapport":

Leefmilieu Brussel werd bij de uitwerking van het MER betrokken. We kregen meermaals de kans om de nodige opmerkingen te maken zodat een volledig effectenrapport kon worden opgesteld, waarin alle effecten konden worden geanalyseerd conform de geldende voorschriften. We hebben geen fundamentele opmerkingen meer te formuleren in verband met het rapport.

Toch stellen we vast dat bepaalde voorschriften het voorwerp hebben uitgemaakt van wijzigingen na de voltooiing van het werk van de comités. We zouden dan ook graag wat input leveren met betrekking tot de laatste analyses door het studiebureau en dan meer bepaald:

Pagina 695: met betrekking tot de AV5 vermeldt het MER dat de aanbeveling in de grafische voorschriften is geïntegreerd. Wat niet het geval is. Daarom vraagt LB om die overdrukken op de documenten met reglementaire waarde te noteren (zie verder in de post)

Pagina 703: het MER vermeldt het volgende: "men zou specifieke voorschriften moeten opstellen voor gebouw K aan de kant van de Kroonlaan": deze aanbeveling werd niet opgevolgd door de ontwerper. Hierdoor is het voor de ingebeelde fietsenhersteller niet mogelijk om zich in het gebouw te vestigen, wegens de beperkingen met betrekking tot de toegelaten oppervlakten

Pagina 707: Het MER vermeldt het volgende: "Met betrekking tot de wegen dient men een vrije breedte te garanderen die het verkeer van eerstehulpvoertuigen tussen de verschillende zones van het RPA mogelijk maakt, met inbegrip van de doorgang tussen gebouw K en gebouw L: dit wordt niet overgenomen in de vorm van een voorschrift; hoe antwoordt de ontwerper op die aanbeveling?"

Leefmilieu Brussel erkent overigens de grondige analyses die werden uitgevoerd in het hoofdstuk over de bodem en herinnert er zo nodig aan dat over de definitieve opties met betrekking tot de graafwerken/het hergebruik van de aarde een beslissing zal moeten worden genomen in het kader van een sanerings- of risicobeheerproject dat door een erkende expert zal moeten worden opgesteld en dat naar LB zal moeten worden opgestuurd om vooraf te worden goedgekeurd.

Wat het luik energie van het MER betreft, maakt dit melding van een voormalig warmtenet op de site. Leefmilieu Brussel vraagt dat de opdrachtgevers een bijkomende studie laten uitvoeren, die een duidelijk zicht zal moeten bieden op de mogelijkheden om een gecentraliseerd productiesysteem te installeren, eventueel gebaseerd op het bestaande tracé.

Opmerkingen over het strategische luik

Leefmilieu Brussel feliciteert de auteurs van het plan om dit RPA rond duurzaamheid en de kringlooeconomie te structureren. De ambities zijn bijzonder duidelijk en voorbeeldig met betrekking tot de opwaardering van de bestaande bebouwing, het beheer van de resources, de duurzame mobiliteit en de versterking van de natuur in de stad. Leefmilieu Brussel wil

Perspectieve dan ook aanmoedigen om de indieners van projecten aan te moedigen om er zich van te vergewissen of die ambities daadwerkelijk vorm worden gegeven.

La Commune d'Etterbeek s'inquiète de l'impact négatif que pourrait avoir la création de surfaces commerciales à faible distance du noyau commercial de la Chasse. Il conviendrait de veiller à ce que les commerces aménagés ne soient pas du même type que ceux qui existent sur le territoire d'Etterbeek afin que ces deux pôles se complètent plutôt que de se concurrencer.

Le projet de PAD Casernes d'Ixelles- Usquare prévoit la création de nombreux logements. La Commune d'Etterbeek attire l'attention sur la nécessité de prévoir une réelle mixité de logements en mettant l'accent sur les logements conventionnés accessibles à la classe moyenne. En effet cette frange de la population n'a pas accès aux logements sociaux et se voit obligée de quitter les communes comme Etterbeek au Ixelles car les loyers y sont trop élevés ou les pressions diverses des eurocrates étudiants etc.

En ce qui concerne les espaces publics, la commune souhaite que des mesures soient prises afin d'éviter que les espaces publics et en particulier l'espace public central relativement distant des logements familiaux, soient monopolisés par les étudiants sans ouverture sur le reste des usagers et sur le quartier. Il pourrait être intéressant d'y prévoir des modules de jeux par exemple afin de garantir la place des familles à cet endroit.

Enfin, la Commune d'Etterbeek souhaite qu'une attention particulière soit apportée à l'ouverture du site sur les quartiers environnants tant d'un point de vue culturel, que social et associatif, ainsi qu'à la viabilité du site en période de vacances scolaires. Il convient ainsi d'éviter la création d'un quartier ghetto, clos par un mur d'enceinte et vivant en autarcie ».

5. Avis de Bruxelles-Environnement

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 28.02.2019, rédigé dans les termes suivants :

« Remarques sur le rapport d'incidences environnementales :

Bruxelles Environnement a été intégré au processus d'élaboration du RIE. Nous avons eu l'occasion à plusieurs reprises de faire les observations nécessaires afin d'obtenir un rapport d'incidences complet qui a analysé tous les impacts, conformément à la réglementation en vigueur. Nous n'avons plus de remarques fondamentales à faire sur celui-ci.

Néanmoins, nous constatons que certaines prescriptions ont fait l'objet de modifications après finalisation des comités et nous avons donc quelques inputs à vous faire sur les dernières analyses de celles-ci par le bureau d'études à savoir :

Page 695 : concernant la PG5, le RIE indique que la recommandation est intégrée dans les prescriptions graphiques. Ce qui n'est pas le cas, raison pour laquelle BE demande de noter ces surimpressions sur les documents à valeur réglementaires (voir plus bas dans le courrier)

Page 703 : le RIE renseigne « il faudrait créer des prescriptions spécifiques pour le bâtiment K côté couronne»: ceci n'a pas été suivi par l'auteur du plan. Cela ne permet donc pas au réparateur de vélo imaginé de s'implanter dans le bâtiment, vu les limitations de surfaces autorisées

Page 707 : Le RIE mentionne : « Au niveau des voiries paysagères, il faut garantir une largeur libre permettant la circulation des engins de secours entre les différentes zones du PAO dont le passage entre le bâtiment K et le bâtiment L : ceci n'est pas retranscrit sous forme de prescription, comment l'auteur de projet répond-il à cette recommandation ?

Bruxelles Environnement salue, par ailleurs, les analyses fouillées réalisées dans le chapitre sol, et à toutes fins utiles, rappelle que les options définitives en terme d'excavation/réutilisation des terres devront être décidées dans le cadre d'un projet d'assainissement ou de gestion du risque que devra réaliser un expert agréé et l'envoyer à BE pour approbation préalable.

Concernant le volet énergie du RIE, celui-ci fait état d'un ancien réseau de chaleur présent sur le site. Bruxelles Environnement demande qu'une étude complémentaire soit réalisée par les maîtres d'ouvrages, cette étude devant mettre en évidence les opportunités de mettre en place une production centralisée et éventuellement de s'inspirer du tracé existant

Remarques sur le volet stratégique

Bruxelles Environnement félicite les auteurs du plan de structurer ce PAD autour de la durabilité et de l'économie circulaire. Les ambitions sont particulièrement affirmées et exemplaires en matière de valorisation du bâti existant, de la gestion des ressources, de la mobilité durable et du renforcement de la nature en ville. Bruxelles Environnement ne peut qu'encourager

Perspectieve à accompagner au mieux les porteurs de projets afin de s'assurer que ces ambitions soient effectivement matérialisées.

Overigens loopt momenteel een studie over de mogelijkheden om aspecten van stadslandbouw op de site te integreren. De resultaten van die studie zouden in het strategische luik kunnen worden opgenomen.

Het strategische luik schuift de actieve mobiliteit naar voren en dan meer bepaald door fietsen/kamer te voorzien. We zouden graag de formulering herzien die wordt gehanteerd in verband met de studentenkoten in dit luik. Er is immers sprake van 1 fiets/woning, terwijl wij liever het woord kamer zouden gebruiken, zodat de tekst beter aansluit op de termen die worden gebruikt voor 'normale' woningen.

In het schema op pagina 107 is er sprake van kwalitatief hoogwaardige bestrating: wat bedoelt men hiermee? Bedoelt men de patrimoniale kwaliteit? De akoestische kwaliteit? De kwaliteit voor de actieve mobiliteit? We willen in dit verband de aandacht vestigen op het laatste punt: er dient immers te worden gekozen voor straatstenen die geschikt zijn voor het gebruik van de fiets.

We stellen ook voor om zo vroeg mogelijk voordat de vergunningen worden aangevraagd, materiaalinventarissen op te stellen (vóór de renovatie en vóór de afbraken). Dit zou in het strategische luik van het RPA kunnen worden opgenomen.

Opmerkingen over het reglementaire luik

Grafische voorschriften:

De actieve gevelrand is niet leesbaar ter hoogte van de zone van de universiteitsvoorzieningen; ook de borden met een P voor de parkeergarages moeten duidelijk tot hun recht komen, aangezien deze in de schriftelijke voorschriften worden beschreven. Ook de letters op de gebouwen moeten worden vermeld. Beide bebouwbare zones achter de zone van de voorzieningen omvatten de inplantingen van de bestaande gebouwen die behouden moeten blijven. Aan de kant van G en H is een constructie tussen beide mogelijk. In dat geval is het wel belangrijk om zich ervan te vergewissen dat dit niet de hele zone tussen beide gebouwen inneemt en om daarom een begrip van maximale grondinname te voorzien. Hetzelfde geldt voor de andere kant van het centrale plein, zodat men er zeker kan van zijn dat het landschappelijke stramien wel degelijk behouden blijft.

Schriftelijke voorschriften:

Wat de keuze betreft om alle algemene voorschriften van het GBP te herroepen, behalve het juridische aspect van een dergelijke maatregel, dringt Leefmilieu Brussel erop aan om voorschrift 0.11 opnieuw in de tekst op te nemen. Dit voorschrift is onmisbaar om ervoor te zorgen dat de milieupolitie haar rol volop kan vervullen.

Algemeen gesteld is de beslissing om de bewaarvoorschriften (0.9 en 0.11) te schrappen, geen goed signaal met betrekking tot de ontwikkeling van het Gewest. Deze situatie komt erop neer dat men aan een onderneming zegt dat er geen enkele zekerheid kan worden gegeven dat bij een veranderde planning de activiteiten ter plaatse behouden kunnen blijven - wat investeerders zou afschrikken.

AV2: toevoegen dat bij tegenspraak tussen de grafische en de schriftelijke voorschriften deze laatste voorrang krijgen.

AV5: het is niet mogelijk om het woord 'occasioneel' te gebruiken in het kader van een vergunning. Er zou dan ook een ander voorstel moeten worden geformuleerd, dat niettemin beantwoordt aan het streven om gemotoriseerde voertuigen slechts in beperkte mate tot de site toe te laten.

AV7: "In alle zones": "van het PAO" toevoegen, zoals dit ook is gebeurd in AV8.

AVG9: "middels een openbaar onderzoek kunnen de bouwprofielen nog worden verhoogd":

Dit voorstel, dat we overigens in de bijzondere voorschriften en in andere ontwerpen van PAO zullen terugvinden, is vrij problematisch, aangezien het te veel vrijheid biedt en geen omkaderingsprincipe voorziet voor de afwijking. LB meent dat het MER besluit dat 23 m al een maximum is en wil niet dat de vrijheid om voor een grotere hoogte te kiezen behouden blijft, omdat daarmee de conclusies van het MER op losse schroeven komen te staan.

Als dan toch een afwijking moet worden voorzien, zou deze een maximum moeten vastleggen waarvan men niet meer mag afwijken (bv. 27 m) en waarbij wordt vastgelegd op welke oppervlakte deze afwijking mag worden toegepast (bv. inspringende verdieping).

LB wil dus niet dat er in mogelijkheden tot uitbreiding van de bouwprofielen wordt voorzien boven de grenswaarden die in de bijzondere voorschriften worden vermeld. De laatste paragraaf van AV9 zou dan ook moeten worden geschrapt.

PA 1: "waarvan de totale vloeroppervlakte": "binnen PAO" toevoegen om zeker te vermijden dat men per zone berekent (3 x 20.000 m²)

PB1: "Die gebieden zijn bestemd voor huisvesting": duidelijk stellen: "voor studenten". De GSV, waarover momenteel een openbaar onderzoek loopt, stelt voor om een duidelijk onderscheid te maken tussen beide types woningen. Het

Par ailleurs, une étude est actuellement en cours concernant les potentialités d'intégrer les questions d'agriculture urbaine sur le site, le volet stratégique pourrait intégrer les résultats de cette étude.

Le volet stratégique met en avant la mobilité active, notamment en prévoyant des vélos/chambre. Nous voudrions revoir la formulation utilisée concernant les kots étudiants dans ce volet, en effet il y fait mention de 1 vélo/logement, nous préférierions utiliser le mot chambre afin de s'aligner aux termes utilisés pour les logements « normaux ».

Le schéma page 107 renseigne des pavés de hautes qualités : qu'entend-on par ce terme? Est-ce de la qualité patrimoniale? Acoustique? Pour la mobilité active? Nous attirons l'attention sur ce dernier point, il y aura lieu de choisir des pavés compatibles avec l'usage du vélo.

Nous suggérons également que des inventaires matériaux soient réalisés (pré-rénovation et prédémolition) le plus en amont possible des demandes de permis. Ceci pourrait apparaître dans le volet stratégique du PAD

Remarques sur le volet réglementaire :

Prescriptions graphiques :

Le liseré façade active n'est pas lisible au niveau de la zone d'équipements universitaires, il y a lieu également de faire apparaître les P des parkings vu que ceux-ci sont décrits dans les prescriptions littérales. Il faut également mentionner les lettres sur les bâtiments. Les deux zones constructibles derrière la zone d'équipement englobent les implantations des bâtiments existants à maintenir. Côté G et H, une construction entre les deux est possible, il faut s'assurer que celle-ci ne se fera pas sur toute la zone entre les deux bâtiments et dès lors prévoir une notion d'emprise maximale. Pareil pour l'autre côté de la place centrale, afin de s'assurer que la trame paysagère soit bien maintenue.

Prescriptions littérales :

Concernant le choix d'abroger toutes les prescriptions générales du PRAS, outre l'aspect juridique d'une telle mesure qui ose question, Bruxelles Environnement insiste pour que la prescription 0.11 soit réintégrée. Cette prescription est indispensable pour que la police de l'environnement puisse jouer pleinement son rôle.

De manière plus globale, supprimer les prescriptions de sauvegardes (0.9 et 0.11) n'est pas un bon signal pour le développement de la Région. Cela revient à dire à une entreprise qu'il n'y a aucune certitude, à planification changeante, que l'activité puisse se maintenir dans le temps et risque de repousser les investisseurs.

PG 2 : rajouter qu'en cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et littérales ce sont les prescriptions littérales qui l'emportent.

PG5 : il est impossible de définir le mot occasionnellement dans le cadre d'un permis, il faudrait faire une autre proposition qui réponde néanmoins à la volonté de n'autoriser les véhicules motorisés dans le site que de manière ponctuelle.

PG7 : « Dans toutes /es zones »: rajouter « du PAO » comme c'est le cas dans la PG8.

PG9 : « moyennant enquête publique /es gabarits peuvent encore être rehaussés » :

Cette proposition, qu'on retrouvera d'ailleurs dans les prescriptions particulières et dans d'autres projets de PAO est assez problématique car elle laisse trop de latitude et ne prévoit pas de principe de cadrage de la dérogation. BE estime que le RIE conclut que 23 m est déjà un maximum et ne souhaite pas laisser cette latitude à une augmentation car elle mettrait à

mal les conclusions dur RIE.

Si, quand bien même, une dérogation devait être prévue, elle devrait fixer un maximum au-delà duquel on ne peut plus déroger (par exemple 27m) en fixant sur quelle surface cette dérogation pourrait avoir lieu par exemple un étage en recul.

BE ne souhaite donc pas que des possibilités d'extension de gabarits au-delà des valeurs limites renseignées dans les prescriptions particulières ne soient prévues. Il y a donc lieu de supprimer le dernier paragraphe de la PG9.

PA 1 : « dont la superficie de plancher totale » : rajouter « au sein du PAO » pour s'assurer qu'on ne calcule pas par zone (3 X 20.000 m²)

PB1 : « Ces zones sont affectées au logement » : préciser « étudiant ». Le RRU actuellement en enquête publique propose de différencier ces deux types de logements, il serait donc utile de faire de même. Ceci est d'autant plus

zou dan ook nuttig zijn om hetzelfde te doen. Dit is des te belangrijker aangezien de verhoudingen van parkeerplaatsen, fietsen en auto's werden bepaald volgens een programma van studentenkot en woningen die duidelijk werden omschreven.

PB 4: "Die zones kunnen ook worden bestemd voor hotels": net als voor PC2, en om coherent te blijven met wat het GBP voorziet, dient een maximaal aantal kamers voor het eventuele hotel te worden bepaald.

PD 1: Wil LB de deur duidelijker openzetten voor de mogelijkheden van stadslandbouw op de site? Bijvoorbeeld: Deze zone is bestemd voor beplanting, met inbegrip van beplanting van voedingsgewassen. Ze is bedoeld om te worden ingericht om haar sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke, ecologische maar ook voedende rol te vervullen. Alleen de werken die strikt genomen noodzakelijk zijn voor de bestemming van deze zone, zijn toegelaten.

PE3: Op het einde van de zin moet worden toegevoegd: "zodat het regenwater op een geïntegreerde manier op de site kan worden beheerd".

Het MER wijst op de noodzaak om een reglementair voorschrift te voorzien met betrekking tot de invoering van een verplicht te volgen verhouding van één fiets/studentenkot. Aangezien de site een voorbeeld- en een modelrol moet vervullen van een nieuwe manier van leven in de stad en gelet op de keuze om een dergelijk programma op deze site te vestigen wegens meer bepaald haar ligging (cf. analyse alternatieve ligging), zou dit een goed signaal zijn geweest als men een voorschrift in die zin zou hebben opgesteld. LB vraagt dan ook dat een reglementair verplicht na te leven voorschrift van 1 fiets/kamer wordt toegevoegd.

Ten slotte is het voorstel voor het gedeelde gebruik van parkeerplaatsen met de buurtbewoners een optie die gepaard moet gaan met een minstens even grote vermindering van parkeerplaatsen op straat, om zodoende de ruimte ten voordele van de actieve vervoermiddelen op straat te herbestemmen. Wij dringen er dan ook op aan om erop toe te zien dat de gemeente Elsene en Brussel Mobiliteit zo vroeg mogelijk bij de stedelijke ontwikkeling van de site worden betrokken.

Ten slotte wordt dit ontwerp van PAO gerealiseerd parallel met een ambitieus EFRO-programma. Terwijl EFRO wijst op de noodzaak om projecten met zeer lage energie te realiseren, promoot het PAO veeleer projecten binnen de kringlooeconomie. Het lijkt ons dan ook essentieel dat beide assen op een bijkomende manier worden geanalyseerd om onderlinge 'lock in'-effecten te voorkomen.

Leefmilieu Brussel herinnert er ten slotte aan dat de ingedeelde inrichtingen in de betekenis van de ordonnantie betreffende de milieuevergunningen van 5 juni 1997 automatisch het voorwerp uitmaken van een effectenrapport (voor de inrichtingen van klasse 1 B) of van een effectenstudie (voor de inrichtingen van klasse 1A), ongeacht of ze al dan niet binnen de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan vallen dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een MER of een PAO.

Sommige aspecten van de toekomstige projecten zullen tijdens die vergunningsaanvragen worden geanalyseerd. LB zal zich definitief uitspreken over die aspecten op basis van de bijkomende inlichtingen en de studies die zullen worden uitgevoerd naar aanleiding van de procedures voorzien voor de projecten."

6. Advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 4 maart 2019, dat in de volgende termen wordt opgesteld:

"1. Context

De KCML wordt ondervraagd over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport van het project U-Square dat de verbouwing beoogt van de site met een oppervlak van +/- 38.500 m² (vloeroppervlakte +/- 42.000 m²), van de voormalige Koninklijke Rijkswachtsschool van Elsene, die in januari 2018 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd aangekocht. Hierbij zal de locatie in een samenwerking tussen het Gewest en de universiteiten ULB en VUB worden omgebouwd tot een gemengde wijk met een studentenwijk.

Op de site zullen universitaire voorzieningen, studenten- en gezinswoningen, ruimtes voor onderzoek, spin-offs, handelszaken en kantoren worden ingericht. De site zelf zal in de omliggende wijken worden geïntegreerd, waarbij het erfgoedkarakter zal worden opgevaardeerd. Het RPA is een planninginstrument waarmee in één enkele beweging de strategische en reglementaire aspecten van een stedelijke strategie kunnen worden bepaald. Binnen de perimeter waarop het RPA betrekking heeft, wijkt het richtplan af van de reglementaire bepalingen van de andere plannen die daartegen indruisen. Voor de site van de voormalige kazernes van Elsene biedt het RPA de mogelijkheid om de bestemming die momenteel toegewezen is aan voorziening van collectief belang en openbare dienstverlening te wijzigen voor de uitvoering van het beoogde programma, met voornamelijk de bouw van een groot aantal woningen.

primordial que les ratios parkings, vélo et voitures l'ont été selon un programme de kots et logements bien ciblé.

PB 4 : « Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers » : comme pour la PC2, et pour rester cohérent avec ce que prévoit le PRAS, il y a lieu de définir un nombre maximum de chambres pour l'éventuel hôtel

PD 1 : BE souhaite mieux ouvrir la porte de manière plus claire aux possibilités d'agriculture urbaine sur le site ? Par exemple : Cette zone est affectée à la végétation en ce compris les plantations alimentaires,... Elle est destinée à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager, écologique mais aussi nourricier. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés

PE3 : En fin de phrase il conviendrait de rajouter : « de manière à gérer les eaux de pluie de manière intégrée sur le site ».

Le RIE met en avant la nécessité de prévoir une prescription réglementaire concernant l'imposition d'un vélo/kot étudiant. Le site se voulant exemplaire et modèle d'une nouvelle façon de vivre en ville, vu le choix d'implanter un tel programme sur ce site notamment du à sa localisation (cf analyse alternative de localisation) cela aurait été un bon signal de rédiger une prescription dans ce sens. BE demande qu'une prescription réglementaire imposant 1 vélo/chambre soit ajoutée.

Enfin, la proposition de mutualisation des places de parkings avec les riverains est une option qui doit impérativement s'accompagner d'une réduction au moins équivalente d'emplacements en voirie, et ce afin de réaffecter de l'espace en faveur des modes actifs en voirie. Nous insistons donc pour que la commune d'Ixelles et Bruxelles Mobilité soient intégrés le plus en amont possible aux réflexions d'urbanisation du site.

Enfin, la proposition de mutualisation des places de parkings avec les riverains est une option qui doit impérativement s'accompagner d'une réduction au moins équivalente d'emplacements en voirie, et ce afin de réaffecter de l'espace en faveur des modes actifs en voirie. Nous insistons donc pour que la commune d'Ixelles et Bruxelles Mobilité soient intégrés le plus en amont possible aux réflexions d'urbanisation du site.

Enfin, Bruxelles-Environnement rappelle que les installations classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997, font automatiquement l'objet d'un rapport d'incidences (pour les installations de classe 1 B) ou d'une étude d'incidences (pour les installations de classe 1A) qu'elles soient ou non comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement du sol ayant fait l'objet d'un RIE ou d'un PAO.

Certains aspects des futurs projets seront analysés lors de ces demandes de permis. BE se prononcera définitivement sur ces aspects sur base des informations complémentaires et des études réalisées à la suite des procédures prévues pour les projets ».

6. Avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 4 mars 2019, rédigé dans les termes suivants :

« 1. Contexte

La CRMS est interrogée sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) et sur le rapport d'incidences environnementales du projet U-Square qui vise la transformation du site, d'une surface de +/- 38.500 m² (surface plancher +/- 42.000 m²), de l'Ancienne école royale de Gendarmerie d'Ixelles, acquis par la Région de Bruxelles-Capitale en janvier 2018. Il s'agira de transformer les lieux, en collaboration entre la Région et les universités ULB et VUB, en quartier mixte, avec une cité étudiante.

Il est prévu d'accueillir des équipements universitaires, des logements étudiants et familiaux, des espaces dédiés à la recherche, des spin-offs, des commerces, des bureaux, et d'intégrer le site aux quartiers environnants en valorisant son caractère patrimonial. Le PAD est un outil de planification qui permet de définir, en un seul mouvement, les aspects stratégiques et réglementaires d'une stratégie urbaine. Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires. Pour le site des anciennes casernes d'Ixelles, le PAD permet de modifier la destination du sol actuellement allouée aux équipements d'intérêt collectif et de service public pour la mise en œuvre du programme envisagé, principalement la construction d'un nombre important de logements.

De site van de voormalige rijkswachtschool is geen geklasseerd monument, maar is wel opgenomen in de inventaris van het Brusselse erfgoed. De site ligt in een g.c.h.e.w.s. en in een structurerende ruimte (Generaal Jacqueslaan en Kroonlaan). De rest van de site is opgenomen in 'perimeter van verfraaiing en opwaardering van het erfgoed' (kaart 7 van de verzameling van kaarten van de GPDO 2018).

II. Beschrijving van het goed (uittreksel uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed)

In 1909 vervulde de Rijkswachtkazerne van Elsene een geheel van militaire infrastructuur dat zich over Etterbeek en Elsene uitstrekte en bestond uit de voertuigenkazerne (arsenaal - 1901), de artilleriekazerne (Rolin - 1887-1883, gesloopt in 1993), de cavaleriekazerne (Géruzet en de Witte de Haelen - 1875-1882), het Oefenplein (een terrein dat nu wordt ingenomen door de VUB en de ULB), het militair station (1960 - deels gesloopt) en wat verderop het militair ziekenhuis (1882-1888 - grotendeels gesloopt in 2002). De kazerne was in de eerste plaats bestemd voor de opleiding van de rijkswachters. Ze omvatte niet alleen de verblijfplaatsen voor de troepen, een grote mess en paardenstallen, maar ook collegezalen, een bibliotheek en een hindernissenparcours voor de opleiding van de ruiters. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het takenpakket van de Rijkswacht sterk uit en kreeg ze meer middelen ter beschikking, waardoor nieuwe gebouwen noodzakelijk werden: de kantoren van de staf (1947) aan de Kroonlaan en het Centrum voor Informatieverwerking (1975) aan de Fritz Toussaintstraat; in de jaren 1990 werd hiernaast een communicatietoren gebouwd. Omdat deze uitbreidingen ontoereikend bleven, breidde de Rijkswacht zich buiten haar muren uit en vestigde ze zich in een voormalig rusthuis (op de hoek van de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat) en in de twee cavaleriekazernes (op grondgebied Etterbeek). Sinds de opheffing van het Rijkswachtkorps in 2000 zijn in de gebouwen verschillende diensten van de Federale Politie ondergebracht. Er werden ingrijpende renovatiewerken uitgevoerd.

Plan

De Rijkswachtschool bestond oorspronkelijk uit een hoofdgebouw aan de Generaal Jacqueslaan, geflankeerd door twee hoekpaviljoenen (het paviljoen van de officieren op de hoek met de Kroonlaan en de mess van de onderofficieren op de hoek met de Juliette Wytsmanstraat). Binnen het huizenblok bevinden zich de woonblokken, de rijkswachtersmess en de manege. Op de hoek met de Kroonlaan en de Fritz Toussaintstraat ligt een gebouw voor de getrouwden. De diergeneeskundige infirmerie, de gymnastiekzaal, het washok, enz. bevinden zich langs de Juliette Wytsmanstraat. Het geheel wordt door een indrukwekkende muur afgesloten.

Beschrijving

Aan de Generaal Jacqueslaan, gebouwen van twee bouwlagen onder mansardedak waarvan het onderdak en het bovenschild voorzien zijn van talrijke dakkapellen onder tentdak en makelaar. Op hardstenen sokkel met rustica, bakstenen gevels met talrijke hardstenen banden. Muuropeningen onder steekboog op de benedenverdieping, rechthoekig op de verdieping. Getraliede vensters op de benedenverdieping van het hoofdgebouw en in de mess van de onderofficieren. Stenen kroonlijsten.

Hoofdgebouw van zeventien traveeën, de drie centrale en de twee uiterste in risaliet en onder tentdak. De drie centrale traveeën hebben één extra bouwlaag met per twee of drie gekoppelde vensters. De toegangstravee is volledig bekleed met steen en wordt bekroond door een fronton doorbroken door een dakkapel onder fronton en topstuk. De twee uiterste traveeën worden bekroond door een dakkapel onder doorbroken front. Schrijnwerk grotendeels bewaard.

Het Paviljoen der officieren, op de hoek met de Kroonlaan en de mess der onderofficieren, op de hoek met de Juliette Wytsmanstraat, elk met twaalf traveeën (acht aan de Jacqueslaan, vier aan de Kroonlaan/Wytsmanstraat).

Aan de Jacqueslaan zijn de twee centrale traveeën in risaliet en worden ze bekroond door een fronton doorbroken door een dakkapel onder fronton en topstuk. Aan de Kroonlaan/Wytsmanstraat is de toegangstravee/de eerste travee een bouwlaag hoger, in risaliet, met verspringende bouwlagen en onder tentdak. De toegang tot de mess der onderofficieren bevindt zich binnen het huizenblok. Deur en schrijnwerk vervangen.

De gevels van het paviljoen van de getrouwden en de diergeneeskundige infirmerie zijn analoog aan die van de hoofdgebouwen, maar de infirmerie bevindt zich in slechte staat.

Binnen het huizenblok hebben de bewaarde gebouwen elk elf traveeën van twee of drie bouwlagen, onder zadeldak met dakkapellen. De uiterste traveeën en de toegangstraveeën zijn hoger, onder tentdak.

In het midden is de manege een gelijkvloers gebouw onder zadeldak. De hoofdgevel, omlijst door pilasters onder topstuk, heeft twee lagen muuropeningen: onder steekboog in de eerste, onder rondboog in de tweede.

Le site de l'Ancienne École de Gendarmerie n'est pas protégé comme monument, mais fait partie de l'inventaire du patrimoine bruxellois. Il est situé en ZICHEE et sur un espace structurant (Bod Général Jacques et avenue de la Couronne). Le reste du site est repris en « périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine » (carte 7 du cahier des cartes du PRDD 2018).

II. Description du bien (extrait de l'inventaire du patrimoine architectural)

La caserne de gendarmerie d'Ixelles vient compléter en 1909 un ensemble d'infrastructures militaires s'étendant sur Etterbeek et Ixelles et comprenant la caserne du charroi (arsenal - 1901), la caserne de l'artillerie (Rolin - 1877-1883, démolie en 1993), les casernes de cavalerie (Géruzet et de Wille de Haelen - 1875-1882), la Plaine des Manœuvres (terrain aujourd'hui occupé par la VUB et l'ULB). La gare militaire (1906 - partiellement démolie) et un peu plus loin l'hôpital militaire (1882-1888 - en grande partie démolie en 2002). Elle était avant tout vouée à la formation des gendarmes. Elle abritait non seulement les logements de la troupe, un vaste mess et des écuries mais aussi des salles de cours, une bibliothèque et une piste d'obstacles pour la formation des cavaliers. Après la deuxième guerre mondiale, le développement des missions de la gendarmerie et l'accroissement des moyens mis à sa disposition vont nécessiter la construction de nouveaux bâtiments: notamment les bureaux de l'État-major (1947) à front de l'avenue de la Couronne et le Centre de Traitement de l'Informatique (1975) vers la rue Fritz Toussaint, flanqué dans les années 1990 d'une tour de communication. Ces extensions demeurant insuffisantes, la gendarmerie s'étend en dehors de ses murs et prend quartier dans une ancienne maison de repos transformée (angle des rues Fritz Toussaint et Juliette Wytsman) et dans les deux casernes de cavalerie (sur le territoire d'Etterbeek). Depuis la suppression du corps de gendarmerie en 2000, les bâtiments hébergent différents services de la Police fédérale. D'importants travaux de rénovation ont alors été effectués.

Plan

L'école de gendarmerie est composée à l'origine d'un bâtiment principal à front du boulevard Général Jacques flanqué de deux pavillons d'angle (le pavillon des officiers à l'angle de l'avenue de la Couronne et le mess des sous-officiers à l'angle de la rue Juliette Wytsman). En intérieur d'îlot, on trouve les blocs de logements, le mess des gendarmes et le manège. À l'angle de l'avenue de la Couronne et de la rue Fritz Toussaint se trouve un bâtiment destiné aux mariés. L'infirmerie vétérinaire, le gymnase, la buanderie, etc. se situent le long de la rue Juliette Wytsman. Le tout est ceint d'un imposant mur de clôture.

Description

Bâtiments à front du boulevard Général Jacques de deux niveaux sous toiture mansardée dont le brisis et le terrasson sont percés de nombreuses lucarnes sous toiture en pavillon et épi de faitage. Sur soubassement en pierre bleue à bossages rustiques, façades en briques rouges abondamment rayées de pierre bleue. Baies à arc surbaissé au rez-de-chaussée, rectangulaires à l'étage. Fenêtres du rez-de-chaussée du bâtiment principal et du mess des sous-officiers grillées. Corniches en pierre.

Bâtiment principal de dix-sept travées, les trois centrales et les deux extrêmes en ressaut et sous toit en pavillon. Les trois travées centrales sont plus hautes d'un niveau, percé de fenêtres jumelées par deux ou trois. La travée d'accès est entièrement parée de pierre et surmontée d'un fronton interrompu par une lucarne sous fronton et amortissement. Les deux travées extrêmes sont surmontées d'une lucarne sous fronton interrompu. Menuiserie en grande partie conservée.

Pavillon des officiers, à l'angle de l'avenue de la Couronne et mess des sous-officiers, à l'angle de la rue Juliette Wytsman, de douze travées chacun (huit vers le boulevard, quatre vers l'avenue/la rue).

Vers le boulevard, les deux travées centrales sont en ressaut et surmontées d'un fronton interrompu par une lucarne sous fronton et amortissement. Vers l'avenue/la rue, la travée d'accès/la première travée (l'accès au mess des sous-officiers étant en intérieur d'îlot) est plus haute d'un niveau, en ressaut, à niveaux décalés et sous toit en pavillon. Porte et châssis remplacés.

Le pavillon des mariés et l'infirmerie vétérinaire présentent des élévations semblables aux bâtiments principaux, bien que l'infirmerie soit en mauvais état de conservation.

En intérieur d'îlot, les bâtiments d'origine comptent chacun onze travées sur deux ou trois niveaux, sous toiture en bâtière percée de lucarnes. Les travées extrêmes et les travées d'entrée sont plus hautes et sous toiture en pavillon.

À centre, le manège est un bâtiment de plain-pied sous toiture en bâtière. La façade principale, encadrée de pilastres sous amortissement, est percée de deux niveaux de baies à arc surbaissé au premier, à arc en plein cintre au second.

III. Voorwerp van de aanvraag

De reconversie van de site van de voormalige Rijkswachtsschool van Elsene (4 ha) maakte het voorwerp uit van een 'definitiestudie', die in maart 2016 werd afgesloten, en een ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) dat op 20 december 2018 in eerste lezing door de Regering werd goedgekeurd. Dit ontwerp van RPA wordt momenteel aan een openbaar onderzoek onderworpen. In het kader van de definitiestudie heeft het studiebureau (op basis van documenten, zonder echter toegang te hebben tot de site om veiligheidsredenen) een plan opgesteld met daarop de bouwvormen en de erfgoedwaarden van de site en van de verschillende gebouwen, inclusief van de omheiningmuur.

Op basis van deze studie kon het maximale ontwikkelingspotentieel worden beoordeeld van een gemengd programma op de site van de kazernes van Elsene.

Het RPA bestaat uit twee luiken:

a. Een strategisch luik met indicatieve waarde, waarin de visie en de ambities worden beschreven;

b. Een reglementair luik met verplichtingskracht, met de nodige plannen en voorschriften.

Het strategische luik deelt de stedenbouwkundige principes op de volgende manier in:

1. Van een ingesloten site naar een verbindingsknoop

Het is de bedoeling om de site te ontsluiten om op die manier haar ontwikkeling mogelijk te maken, door plaatselijke interventies op de omheiningmuur en de aanleg van bepaalde identificeerbare toegangen. De doorgang over de site zou de vorm krijgen van een diagonaal, die de krachtlijn volgt waarmee het station van Etterbeek met het Flageyplein wordt verbonden, zonder dat deze lijn intra muros materieel vorm wordt gegeven. Dit zou immers een aantastingsvorm van de morfologie van de stedenbouwkundige compositie die volgens een rechthoekig stramien (inplanting van de gebouwen enz.) werkt.

2. Een herkenbare stadsvorm

De militaire morfologie en haar omheiningmuur worden gerespecteerd en het project beoogt het behoud van de gebouwen met een erfgoedwaarde en de principes van inplanting en bouwprofielen. Dit betreft de gebouwen die in 1906 werden gebouwen en die door dezelfde herkenbare architectuurstijl worden gedefinieerd. Wat de bijgebouwen van de rand aan de Juliette Wytsmanstraat betreft, geldt dit alleen voor het hoekpaviljoen dat boven de bijgebouwen uitsteekt.

Het RPA voorziet de mogelijkheid om de gebouwen met een zwakke architecturale kwaliteit of gebouwen op strategische punten (sommige gebouwen van de rand langs de Juliette Wytsmanstraat) te slopen of te ontmantelen. Gebouw R, een gebouw uit de jaren '60 of '70 van de vorige eeuw, vlakbij de Fritz Toussaintstraat buiten de structuur, heeft een negatieve invloed op de site met betrekking tot de stadscompositie, het uitzicht en de toevoer van licht. Als dit gebouw wordt afgebroken, zou de historische stadsstructuur kunnen worden hersteld. Het gebouw is bestemd om te worden vervangen door een woongebouw dat in overeenstemming met het originele stramien wordt ingeplant. De gebouwen X en Z zouden plaats maken

voor het wijkpark. De bijgebouwen (P) zouden plaats maken voor nieuwe woongebouwen. Gebouw E, dat een van de gevels van het voorplein vormt, verdient bijzondere aandacht. Wegens stabiliteitsproblemen voorziet het RPA om het gebouw te slopen of te ontmantelen en het daarna op dezelfde plaats opnieuw op te bouwen.

De bouwwerken aan beide kanten van gebouw A zouden volledig of gedeeltelijk kunnen worden gesloopt, zodat de mogelijkheid ontstaat om de site met de buitenwereld te verbinden. Gebouwen H en I zijn gebouwen die in de periode van 1960 tot 1980 werden gebouwd. Het zijn twee administratieve gebouwen die opgetrokken zijn op de plaats van de voormalige verblijven die tijdens de oorlog werden vernietigd. Gebouw H is voorzien van een grote projectieaal met ongeveer 300 plaatsen. De integratie en de valorisatie van die projecten in de globale ontwikkeling van de site zijn wenselijk. Indien de bestaande gebouwen worden gesloopt en gereconstrueerd, mag de hoogte van de nieuwe bouwwerken niet meer dan 16,50 m bedragen. Er wordt een grondinname van maximaal 14,50 m breed geadviseerd, zodat de historische stedenbouwkundige structuur behouden blijft.

Gebouw C" is een recenter gebouw. Het beschermt de site niet alleen tegen lawaai, maar zorgt ook voor een intieme zone binnen de omheiningmuur. Toch draagt zijn opstelling bij tot de insluiting van de site. De originele gevel aan de Kroonlaan kan niet haar volle potentieel tonen. Er wordt dan ook overwogen om de gevel te wijzigen of te slopen.

III. Objet de la demande

La reconversion du site de l'ancienne École de Gendarmerie d'Ixelles (4 ha) a fait l'objet d'une « étude de définition » finalisée en mars 2016, et d'un projet de PAD (Plan d'Aménagement Directeur) approuvé en première lecture par le Gouvernement le 20 décembre 2018. Ce projet de PAD est actuellement soumis à enquête publique. Dans le cadre de l'étude de définition, le bureau d'études a établi (sur base de documents, sans toutefois avoir accès au site pour des raisons de sécurité) un plan identifiant les dates de construction et les valeurs patrimoniales du site et des différents bâtiments, y compris du mur d'enceinte.

Cette étude a aussi permis d'évaluer le potentiel maximal de développement d'un programme mixte sur le site des casernes d'Ixelles.

Le PAD se compose de deux volets :

a. Un volet stratégique, à valeur indicative, qui décrit la vision et les ambitions

b. Un volet réglementaire, à force obligatoire, avec des plans et prescriptions qui s'imposent.

Le volet stratégique décline les principes urbanistiques de cette manière :

1. D'un site enclavé vers un nœud de liaison

Il est prévu de désenclaver le site, pour permettre son développement et par des interventions ponctuelles sur le mur d'enceinte et la création de certains accès identifiables. Le passage à travers le site prendrait la forme d'une diagonale qui suit la ligne de force alliant la gare d'Etterbeek et la Place Flagey sans toutefois matérialiser cette ligne intra-muros pour ne pas porter atteinte à la morphologie de la composition urbanistique qui fonctionne sur une trame orthogonale (implantation des bâtiments, ...).

2. Une forme urbaine reconnaissable

La morphologie militaire et son mur d'enceinte, est respectée et le projet vise à maintenir les bâtiments à valeur patrimoniale et les principes d'implantation et gabarits. Ceci concerne les bâtiments construits en 1906, définis par un même style architectural reconnaissable. Au niveau des annexes de la frange Juliette Wytsman, le pavillon d'angle dominant les annexes est le seul concerné.

Le PAD prévoit la possibilité de démolir ou démonter des bâtiments d'une qualité architecturale faible ou situés à des points stratégiques (certains bâtiments de la frange Juliette Wytsman). Le bâtiment R, un immeuble des années '60 ou '70, situé près de la rue Fritz Toussaint, hors trame, a une empreinte négative pour le site en termes de composition urbaine, de perspective et d'apport de lumière. Sa déconstruction permettrait le rétablissement de la trame urbaine historique. Il est destiné à être remplacé par du logement implanté dans le respect de la trame originelle. Les bâtiments X et Z feraient la place

au parc du quartier. Les annexes (P) feraient la place à des nouveaux logements. Étant une des façades du parvis, le bâtiment E nécessite une attention particulière. Dû aux problèmes de stabilité, le PAD prévoit sa démolition ou son démontage et sa reconstruction tout en conservant son implantation.

Les constructions situées de part et d'autre du bâtiment A pourraient être démolies ou partiellement démolies afin d'ouvrir la possibilité de connecter le site avec l'extérieur. Le bâtiment H et I sont des bâtiments construits entre 1960 et 1980. Il s'agit de deux bâtiments administratifs respectant l'implantation des anciens logis détruits pendant la guerre. Le bâtiment H est doté d'une grande salle de projection comptant quelques 300 places. L'intégration et la valorisation de ces projets dans le développement global du site sont souhaitables. En cas de démolition-reconstruction, les hauteurs des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser la hauteur de 16,5m. Une emprise de maximum 14,5m de largeur est conseillée, afin que la trame urbanistique historique soit conservée.

Le bâtiment C" est un bâtiment plus récent. Sa construction protège le site du bruit tout en créant une zone intime, à l'intérieur de l'enceinte. Cependant son agencement participe à l'enclavement du site. La façade d'origine avenue de la Couronne ne se dévoile pas à son juste potentiel. Il est considéré qu'une modification ou démolition pourrait être envisagée.

Er worden drie soorten interventie voorzien, afhankelijk van de ligging, de toestand en de functie van de muur.

- Niveau 1. Muur langs de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan: Behoud van de muur, hier en daar doorgangen tussen de pijlers. Het is de bedoeling om de monumentale muur aan de zuidoostelijke rand te behouden.

- Niveau 2. Muur langs de J. Wytsmanstraat en de hoek met de Fritz Toussaintstraat: de muur behouden en de nieuwe ontwikkeling in de historische muur integreren, mogelijkheid van doorboringen en/of openingen tussen de pijlers.

- Niveau 3. Muur binnen de omheining. Om een eenheidsruimte te creëren zou de binnenmuur tussen de getrouwden en de rest van de site kunnen worden verlaagd.

NB: Een deel van de muur aan de F. Toussaintstraat bestaat niet. In dit deel kan de site open blijven. Het hoogteverschil tussen de site en de straat kan worden opgevangen door een sokkel of door een architecturale oplossing.

3. Verenigende openbare ruimten

Het inrichtingsplan voorziet in een maximale aanplanting van de open ruimtes. In deze configuratie komen twee aanvullende en verschillende ruimtes naar voren. Het voorplein van de manege wordt de belangrijkste verenigende ruimte. Dit plein zal ook in de toekomst verhard zijn, zodat het kan worden gebruikt om specifieke evenementen te organiseren. Hier moeten het universiteitsleven, het wijkleven en de openbare evenementen samenkomen.

Het park eist zijn plaats op als verenigende ruimte van de wijk. Hier zal het wijkleven moeten worden geconcentreerd met behulp van bijvoorbeeld speelpleinen en ontspanningszones.

4. Een (lokaal en internationaal) ambitieus programma

Uiteindelijk stelt het ontwerp van RPA het volgende programma voor dat volgens een programmeringsplan wordt georganiseerd:

- 8.700 m² universitaire voorzieningen
- 18.000 m² studentenwoningen (equivalent van 600 eenheden)
- 20.000 m² (equivalent van 200 eenheden) eengezinsappartementen
- 1.100 m² openbare voorzieningen
- 4.000 m² commerciële activiteiten en diensten
- 4.800 m² kantoren

5. Plaats voorbehouden voor zachte verplaatsingswijzen

De site wordt voorbehouden voor de zachte verplaatsingswijzen, waarbij ze wordt afgesloten voor voertuigen, behalve op bepaalde tijdstippen voor leveringen en voor voertuigen van de hulpdiensten. De parkeermogelijkheden worden gespreid over ondergrondse parkeergarages aan de randen van de noordwestelijke perimeter zonder dat het RPA daarbij het aantal verdiepingen beperkt; De parkings zullen via de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat bereikbaar zijn.

6. Randen: een coherent geheel

Het project wil de verhouding van de site met de Wytsmanstraat opnieuw bekijken door de topografie te integreren en het zicht op de site te openen.

IV. Advies

De KCML verheugt zich in de eerste plaats over de doelstellingen van het project, die erop gericht zijn om op een nauwkeurige en coherente manier de erfgoeddimensie tot haar recht te laten komen, evenals de programmatische uitdagingen, het respect voor de morfologie van de site, de rol van de openbare ruimten en de uitdagingen op het vlak van milieu en duurzaamheid. Het RPA is gebaseerd op het militaire erfgoed (nalatenschap) om zijn strategische doelstellingen te halen en respecteert daarbij de rechthoekige structuur die de positie en de hiërarchie van de verschillende gebouwen bepalen, waarbij veel aandacht wordt besteed aan het behoud van de originele bebouwing (van rond 1960). De KCML waardeert in het bijzonder de erkenning van het erfgoed als een - evidente - resource die kan bijdragen tot de uitdagingen op het vlak van milieu en duurzaamheid en de principes van de kringlooeconomie, de optimalisatie van het gebruik van de bestaande resources, de beperking van de hoeveelheid afval ... Dat luik wordt ruimschoots geïntegreerd in het dossier dat gelijktijdig wordt onderzocht in verband met de gebouwen A, B, C en M. De optie om tijdelijke activiteiten uit te voeren, zal ook de mogelijkheid bieden om de site actief te houden.

De KCML vraagt echter om het project nog te verfijnen met het oog op een nauwkeuriger onderlinge aansluiting van de componenten en een coherent en harmonieus project. Concreet vraagt ze:

Trois types d'intervention sont prévues selon la localisation, l'état, la fonction du mur.

- Niveau 1. Mur sur bd Général Jacques et Avenue de la Couronne: Maintien du mur, percées ponctuelles entre les piliers. L'objectif est de garder le mur monumental sur la frange sud-est.

- Niveau 2. Mur sur Rue J. Wytsman et angle rue Fritz Toussaint : garder le mur et intégrer le nouveau développement avec le mur historique, possibilité de perforations et/ou d'ouvertures entre les piliers.

- Niveau 3. Mur à l'intérieur de l'enceinte. Afin de créer un espace unitaire, le mur intérieur séparant le clos des mariés du reste du site, pourrait être baissé.

NB : Une partie du mur rue F. Toussaint n'existe pas. Sur cette partie le site peut rester ouvert. La différence de niveau entre le site et la rue peut être reprise par un socle, ou par une solution architecturale.

3. Des espaces publics fédérateurs

Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts. Deux espaces complémentaires et différents se dégagent dans cette configuration. Le parvis du manège devient l'espace fédérateur principal. Il reste minéral dans le but de réserver cet espace à des organisations d'événements ponctuels. Il devra réunir la vie universitaire, la vie de quartier et les événements publics.

Le parc s'impose comme un espace fédérateur du quartier. Il devra concentrer la vie de quartier en accueillant, par exemple, des plaines de jeux, des zones de détente.

4. Un programme ambitieux (local et international)

In fine, le projet PAD propose le programme suivant organisé selon un plan de programmation :

- 8.700 m² d'équipements universitaires
- 18.000 m² de logements étudiants (l'équivalent de 600 unités)
- 20.000 m² (l'équivalent de 200 unités) d'appartements unifamiliaux
- 1. 100 m² d'équipements publics
- 4.000 m² d'activités commerciales et services
- 4.800 m² de bureaux

5. Un lieu réservé aux modes doux

Le site est réservé aux modes doux avec une fermeture du site aux véhicules sauf ponctuellement pour les livraisons et véhicules de secours. Les parkings s'organisent en poches au sous-sol des franges du périmètre nord-ouest, sans que le PAD limite le nombre de niveaux. Les parkings seront accessibles via les rues Wytsman et Fritz Toussaint.

6. Franges : un ensemble cohérent

Le projet veut reconsidérer le rapport du site avec la rue Wytsman en intégrant la topographie et en ouvrant des vues sur le site.

IV. Avis

Avant tout, la CRMS se réjouit des objectifs du projet qui visent à articuler avec justesse et cohérence la dimension patrimoniale, la nécessité de revitalisation, les enjeux programmatiques, le respect de la morphologie du site, le rôle des espaces publics, et les enjeux environnementaux et de durabilité. Le PAD s'appuie sur le patrimoine (héritage) militaire pour remplir ses objectifs stratégiques et respecte la trame orthogonale dictant la position et la hiérarchie des différents bâtiments, avec une part importante de conservation du bâti d'origine (ca 1906). La CRMS apprécie particulièrement la reconnaissance du patrimoine comme une ressource - évidente - pour contribuer aux enjeux environnementaux et de durabilité ainsi les principes d'économie circulaire, l'optimisation de l'usage des ressources existantes, la réduction du nombre de déchets Ce volet est amplement intégré au dossier à l'étude, en parallèle, sur les bâtiments A, B, C & M. L'option de mettre en œuvre des activités temporaires permettra aussi à maintenir le site en activités.

La CRMS demande toutefois d'affiner davantage le projet en vue d'une plus juste articulation des différentes composantes et d'un projet cohérent et harmonieux. Concrètement, elle demande :

1. Gebouwen 03 en P1 niet af te breken

De KCML staat erop dat de gebouwen op de hoek van de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat (het voormalige gebouw van de dierenartsen, dat uit 1906 dateert) en het gebouw in het midden van de Juliette Wytsmanstraat behouden blijven en op plan nr. 2 (inplantingsplan) van het reglementaire luik blauw wordt ingekleurd als bouwwerk met erfgoedbelang dat behouden moet blijven. Ze zijn van een grote patrimoniale waarde en zijn van essentieel belang voor de overzichtelijkheid van de site. Op pagina 61 onder de rubriek 'Identiteitskenmerken' werden de gebouwen op de hoek, behalve op basis van de erfgoedevaluatie, geïdentificeerd als "gebouwen die op een belangrijke manier bijdragen tot het begrip van de site in haar geheel". Deze gebouwen bepalen de grenzen van de site. Het gebouw in het midden van de J. Wytsmanstraat is zowel vanaf de binnenkant van de site belangrijk (omdat het een essentieel zicht levert op de dwarsmediaan) als vanaf de straatkant, waar de muur duidelijk zichtbaar is. Terwijl de gebouwen in het huizenblok relatief sober zijn, zijn de gebouwen aan de straatkant rijkelijk versierd. Al deze gebouwen werden in een Vlaamse neorenaissancestijl gebouwd. Het verloop van de actieve diagonaal blijft mogelijk met behoud van het hoekgebouw, dat zelfs actief zou kunnen zijn.

2. De nieuwe bouwprofielen in overeenstemming met de hiërarchie van de bouwwerken intra muros organiseren zonder daarbij te verwijzen naar de bouwprofielen extra muros

In de 'principes voor inplanting en bouwprofielen' stemt de KCML in met het voorgestelde inplantingsschema voor het midden van de site en de zone naar de Toussaintstraat dat op basis van de historische structuur wordt voorgesteld. De KCML is het echter niet eens met de ontwikkeling van woningen die voor de rand langs de Juliette Wytsmanstraat wordt voorgesteld.

Naast het feit dat de KCML pleit voor het behoud van gebouw 03 (cf. supra), noteert ze dat de nieuwe bouwprofielen (max. 23,00 m, G+5, G+6) verwijzen naar de gebouwen aan de overkant in de J. Wytsmanstraat. Die nieuwe ontwikkelingen zijn echter gepland voor de site binnen de omheiningmuren, waardoor ze duidelijk deel uitmaken van de site van de Kazernes. Ze moeten daarom worden ontwikkeld volgens een logica van 'binnen de kazernes', met een vorm en bouwprofiel die overeenkomen met de historische gebouwen (max. hoogte van 16,50 m en grondinname van 14,50 m), zoals wordt verduidelijkt in de subrubriek 'interventies op het erfgoed': de gebouwen die zullen worden gesloopt en heropgebouwd, zullen niet hoger zijn dan 16,50 m met een grondinname van 14,50 m, zodat de historische stedenbouwkundige structuur behouden blijft.

De KCML vindt overigens dat de 'mogelijke' marge te veel mogelijkheden biedt aan toekomstige partijen die interventies uitvoeren, waardoor de samenhang en de overzichtelijkheid van de site toch zouden kunnen worden verstoord. De KCML vraagt om de bouwzone nauwkeuriger te definiëren in termen van de morfologische logica en de bouwprofielen van de historische gebouwen en met betrekking tot de omheiningmuur.

3. Groter respect waarborgen voor de omheiningmuur met hoge erfgoedwaarde

Het respect voor de architecturale en structurele kenmerken en de lineariteit van de omheiningmuur is van essentieel belang voor de KCML. De lineariteit langs de laan bestaat uit een symmetrisch gebouw monumentaal geheel, dat het voorwerp uitmaakt van een prioritair project in het kader van EFRO. De KCML dringt er daarom op aan dat de 'historische' centrale ingang van het centrale gebouw een belangrijke functie als ingang behoudt. Zonder zich te verzetten tegen een signaal vanaf de Generaal Jacqueslaan, vraagt ze wel om de openingen te realiseren met het nodige respect voor de historische structuren, en dan meer bepaald de omheiningmuur van 1906.

Langs de Fritz Toussaintstraat is de originele muur gedeeltelijk verdwenen, maar langs de Kroonlaan en de Juliette Wytsman is hij nog intact en zelfs in een zeer goede staat. De KCML vraagt om de muur niet te integreren in de toekomstige volumes langs de Wytsmanstraat, zoals dat in de doorsneden was voorgesteld (zie p. 131), maar wel om een bufferzone te voorzien tussen de muur en de nieuwe volumes en om de nieuwe volumes intra muros te ontwikkelen in overeenstemming met het stedenbouwkundige concept en de kwaliteit van de muur.

Op pagina 122 van het RPA worden twee varianten voorgesteld voor de toegang tot ondergrondse parkeergarage PI.

De KCML vraagt om de ingangen van de parkeergarage ter hoogte van de Fritz Toussaint in te plannen op de plaatsen waar de omheiningmuur is verdwenen - recht tegenover de nieuwe volumes.

De architectuur van de openingen moet in elk geval zodanig worden geïntegreerd dat de continuïteit van de muur en het ritme van de pijlers nooit worden aangetast.

1. Ne pas démolir les bâtiments 03 et P1

La CRMS insiste pour que les bâtiments qui se situent sur l'angle des rues Juliette Wytman et Fritz Toussaint (l'ancien bâtiment des vétérinaires qui date de 1906), ainsi que celui situé au centre de la rue Juliette Wytman soient maintenus et colorés au plan N°2 (plan d'implantation) du volet réglementaire en bleu comme construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder. Ils sont de grande valeur patrimoniale et essentiels à la lisibilité du site. À la page 61 sous la rubrique « Caractéristiques identitaires », les bâtiments de coin ont, outre l'évaluation patrimoniale, été identifiés comme « bâtiments qui participent de manière importante à la compréhension du site dans son ensemble ». Ces bâtiments définissent les limites du site. Celui au centre de la rue J. Wytman est d'intérêt tant depuis l'intérieur du site (il constitue une perspective clé de la médiane transversale) que du côté rue où le mur est manifeste sa présence. Bien que les bâtiments à l'intérieur de l'îlot soient relativement sobres, les bâtiments côté rue étaient richement décorés. Ces bâtiments ont tous été construits dans un style néo-renaissance flamande. Le cheminement de la diagonale active reste possible en maintenant le bâtiment d'angle qui pourrait même être actif.

2. Organiser les nouveaux gabarits dans le respect de la hiérarchie des constructions intramuros, sans se référer aux gabarits extra-muros

Dans les « principes d'implantation et gabarits » la CRMS souscrit au schéma d'implantation proposé pour le centre du site et la zone vers la rue Toussaint proposée sur base de la trame historique. Mais la CRMS ne souscrit pas au développement de logements tel que proposé pour la Frange Juliette Wytman.

Outre le fait que la CRMS plaide pour le maintien du bâtiment 03 (cf. supra), elle note que les nouveaux gabarits (max. 23,00 m, R+5, R+6) réfèrent aux bâtiments qui se trouvent en face dans la rue J. Wytman. Or les nouveaux développements interviennent à l'intérieur du mur d'enceinte - et feront clairement partie du site de la Caserne. Dès lors ils doivent se développer dans la logique 'intérieur des casernes' avec une forme et gabarit qui correspondent aux bâtiments historiques (hauteur max. de 16,50 m et emprise de 14,50 m), tel que le précise la sous rubrique 'interventions sur le patrimoine' : les immeubles qui seront démolis et reconstruits ne dépasseront pas une hauteur de 16,50 m avec une emprise de 14,50 m afin que la trame urbanistique historique soit conservée.

La CRMS trouve par ailleurs que l'enveloppe 'capable' laisse trop de possibilités aux intervenants futures qui risqueraient de perturber la cohérence et la lisibilité du site. La CRMS demande de définir la zone de construction avec plus de précision - dans la logique morphologique et les gabarits des bâtiments historiques et dans le respect du mur d'enceinte.

3. Garantir un plus grand respect du mur d'enceinte à haute valeur patrimoniale

Le respect des caractéristiques architecturales, structurelles et de linéarité du mur d'enceinte est essentiel et majeur pour la CRMS. Le linéaire à front de boulevard est constitué d'un ensemble monumental bâti symétrique, objet d'un projet prioritaire dans le cadre de FEDER. La CRMS insiste pour que l'entrée centrale 'historique' du bâtiment central conserve une fonction importante comme entrée. Sans être opposée à un signal du côté du boulevard Général Jacques, elle demande toutefois que les ouvertures soient réalisées dans le respect des structures historiques, en particulier le mur d'enceinte de 1906.

Le mur d'origine a en partie disparu côté Fritz Toussaint mais est encore intact et très bien conservé du côté de l'avenue de la Couronne et de la rue Juliette Wytman. La CRMS demande de ne pas l'intégrer dans les volumes futurs côté Wytman comme cela est suggéré dans les coupes (voir p. 131) mais de conserver une zone de tampon entre le mur et les nouveaux volumes et de développer les nouveaux volumes intra-muros en respect du concept urbanistique et de la qualité du mur.

Page 122 du P AD, deux variantes d'accès au parking souterrain PI sont proposées au travers du mur.

La CRMS demande d'organiser les entrées de parking au niveau de la rue Fritz Toussaint là où le mur d'enceinte a disparu, au droit des nouveaux volumes.

Dans tous les cas, l'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à ne jamais porter préjudice à la continuité du mur et au rythme des piliers

4. In de reglementaire voorschriften verplichten om elke vergunningsaanvraag door een erfgoedstudie te laten voorafgaan

Voortaan moet verplicht een studie worden uitgevoerd over de staat van de ontoegankelijke gebouwen tijdens de haalbaarheids- en de definitiestudie. Voor een coherent en harmonieus project moet de zoektocht naar het juiste evenwicht tussen de verschillende uitdagingen - met inbegrip van de erfgoeddimensie - in elke fase van het proces worden uitgevoerd - zoals het geval is in het RPA en zoals ook het geval is in het dossier dat momenteel wordt bestudeerd voor het voorgebouw.

De KCML vraagt dat bij elke stedenbouwkundige vergunning die wordt ingediend, een historische studie (inventarisering, analyse, waardering) en een dossier waarin de mogelijkheden op het vlak van erfgoedvalorisatie en de mogelijkheid om recentere bouwelementen worden geëvalueerd (duurzame ontwikkeling en kringlooeconomie) worden gevoegd.

5. Dwingende voorschriften opleggen voor architecturale projecten van de nieuwe bouwwerken

Om hoogwaardige en innoverende bouwprojecten mogelijk te maken en gelijktijdig de coherentie van het geheel te waarborgen die de hoge erfgoedwaarde van de site bepaalt, vraagt de KCML dat de voorschriften het gebruik van rode bakstenen met een ondermuur van blauwe hardsteen verplicht te maken, evenals hetzelfde materiaal en dezelfde kleur voor de ramen en de dakelementen. Dat ondermijnt in geen geval de mogelijkheden om nieuwe en eigentijdse projecten te ontwikkelen en waarborgt bovendien een contextuele integratie, rekening houdend met de belangrijke kenmerken die de coherentie van de originele compositie bepalen. Ideaal zou zijn om hiervan een architecturaal project te maken, en niet een versnipperd project.

6. Landschappelijke inrichting van de openbare ruimtes

De rol van de openbare ruimte is zeer belangrijk bij de realisatie van het verband en de coherentie van de site. Het plan van aanleg voorziet een maximale beplanting van de open ruimtes, zonder dat daarbij het bestaande karakter verloren gaat. De KCML dringt er in dat verband op aan dat historische materialen (porfierbestrating) ook in de toekomst zullen overheersen en dat ook de inrichting van de openbare ruimte wordt vergezeld van een historische studie (inventarisatie, analyse, opwaardering) en een dossier waarin de mogelijkheden worden geëvalueerd om

het erfgoed op te waarderen en recentere bouwelementen opnieuw te gebruiken. De KCML erkent de noodzaak om oppervlakken te voorzien die geschikt zijn voor alle gebruikers (en dan in het bijzonder personen met een beperkte mobiliteit) en transportwijzen, maar ze is ook van mening dat een patrimoniale valorisatie en duurzame mobiliteit best met elkaar kunnen worden gecombineerd."

7. Advies van perspective.brussels

Gelet op het advies van perspective.brussels van 5 maart 2019, dat in de volgende termen werd gesteld:

"Conform wat is voorgeschreven in artikel 30/5 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), maakt het Brussels Planbureau (Perspective) hier zijn advies bekend over het ontwerp van Richtplan van Aanleg 'Voormalige Kazernes van Elsene', dat in eerste lezing op 20 december 2018 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd en van 6 februari tot 8 april aan het openbaar onderzoek werd voorgelegd.

Preambule

Perspective is de instelling van openbaar belang die onder meer belast is met de uitoefening van de planologische bevoegdheden die worden opgesomd in titel II van het hierboven vermelde BWRO, met onder meer de opstelling van de Richtplannen van Aanleg (RPA). In dat opzicht is de bekendmaking van een advies over de tekst van het ontwerp van RPA 'Voormalige Kazernes van Elsene' bijzonder omdat ze betrekking heeft op een document waarvan de instelling Perspective als verantwoordelijke wordt beschouwd ten opzichte van de Minister-President, die verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ordening, en van de Regering in haar geheel.

Toch heeft Perspective via de ingevoerde governance om het ontwerp van het plan uit te werken en op meerdere momenten van voorlichting en overleg die werden georganiseerd om het RPA voor te stellen aan de gemeenten, de burgers, de verenigingen, de economische actoren en een maximaal aantal andere stedelijke actoren, een bepaald aantal adviezen en overwegingen kunnen verzamelen. Ze maakt daarom van deze fase van de procedure gebruik om bepaalde elementen naar voren te brengen waarmee rekening zou kunnen worden gehouden om het ontwerp van RPA verder te laten evolueren.

4. Imposer dans les prescriptions réglementaires de faire précéder chaque demande de permis d'une étude patrimoniale

Une étude concernant l'état des bâtiments inaccessibles lors de l'étude de faisabilité et de définition, est désormais possible et nécessaire. Pour un projet cohérent et harmonieux, la recherche du juste équilibre entre les différents enjeux, y compris la dimension patrimoniale, doit se décliner à chacune des étapes du processus. Comme c'est le cas dans le PAD et comme c'est le cas également dans le dossier à l'étude pour le bâtiment avant.

La CRMS demande que chaque introduction de permis d'urbanisme soit accompagnée d'une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation) et d'un dossier d'évaluation des possibilités de valorisation patrimoniale, et de réutilisation de éléments de construction plus récents (développement durable et économie circulaire).

5. Imposer des prescriptions contraignantes pour écritures architecturales des nouvelles constructions

Pour permettre des projets de construction de qualité et innovants tout en garantissant la cohérence d'ensemble qui fait la haute valeur patrimoniale du site, la CRMS demande que les prescriptions imposent l'utilisation des matériaux en briques rouges avec soubassement en pierre bleue ainsi qu'un matériau et une teinte unique pour les châssis et éléments de toiture. Cela ne contrevient en rien aux possibilités de développer des projets neufs et contemporains mais garantit une intégration contextuelle tenant compte des caractéristiques majeures qui font la cohérence de la composition originelle. L'idéal serait que cela soit un projet architectural d'ensemble et pas un projet morcelé.

6. Aménagement paysager des espaces publics

Le rôle de l'espace public est très important pour faire le lien et la cohérence du site. Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts, tout en respectant le caractère existant. La CRMS insiste pour que les matériaux historiques - pavés en porphyre - continuent à être prédominants dans le futur et que l'aménagement de l'espace public soit lui aussi assorti d'une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation) et d'un dossier d'évaluation des possibilités de

valorisation patrimoniale, et de réutilisation de éléments de construction plus récents. La CRMS reconnaît la nécessité de prévoir des surfaces qui seront adaptées à toutes les utilisateurs (notamment PMR) et modes de transport, mais elle considère que valorisation patrimoniale et mobilité durable peuvent se combiner ».

7. Avis de Perspective.Brussels

Vu l'avis de Perspective.brussels du 5 mars 2019, rédigé dans les termes suivants :

« Conformément au prescrit de l'article 30/5 § 1 er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le Bureau Bruxellois de la Planification (Perspective) communique ci-après son avis sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur « Anciennes Casernes d'Ixelles » approuvé en 1ère lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20 décembre 2018 et mis à l'enquête publique du 6 février au 8 avril 2019.

Préambule

Perspective est l'organisme d'intérêt public chargé notamment de l'exercice des compétences planologiques telles que listées au titre II du CoBAT précité et qui comprennent l'élaboration des Plans d'Aménagement Directeurs (PAD). A cet égard, la communication d'un avis sur le texte du projet de PAD « Anciennes Casernes d'Ixelles » a ceci de particulier qu'elle porte sur un document pour l'élaboration duquel Perspective est l'institution reconnue comme responsable à l'égard du Ministre-Président en charge de l'Aménagement du territoire et du Gouvernement dans son ensemble.

Néanmoins, au travers de la gouvernance mise en place pour élaborer le projet de plan ainsi qu'à l'occasion des différents moments d'information et de concertation organisés afin de présenter le PAD aux communes, aux citoyens, aux associations, aux acteurs économiques ainsi qu'à un maximum d'autres acteurs urbains, Perspective a pu recueillir un certain nombre d'avis et de considérations et profite donc de cette étape de la procédure pour mettre en évidence certains éléments qui pourraient être pris en compte pour faire évoluer le projet de PAD.

Verenigbaarheid RPA/GSV

De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening bepalen bepaalde details van de uitvoering van de gebouwen en de openbare ruimtes waarop het ontwerp van RPA betrekking heeft. Om te waarborgen dat de totaalvisie die door het RPA werd uitgewerkt, van toepassing blijft, zou kunnen worden aanbevolen dat de kwestie van de parkeerplaatsen voor privéwagens in het reglementaire luik wordt behandeld (bij gebrek aan een vast aantal parkeerplaatsen zouden het concept en de prioriteiten kunnen worden gedefinieerd).

Bouwprofielen

Het ontwerp van RPA omvat in zijn reglementaire luik algemene en bijzondere voorschriften die de kenmerken van de bouwwerken vastleggen. Het omschrijft dwingende bepalingen, maar voorziet uitzonderingen op het vlak van de toegelaten bouwprofielen in twee belangrijke bestemmingsgebieden van het ontwerp van RPA.

Volgens AV9 is een overschrijding van de (objectieve) toegelaten maximale hoogten mogelijk voor alle gebouwen bedoeld in de bijzondere voorschriften (BV) via speciale regelen van openbaarmaking (SRO) en op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de doelstellingen die werden geïdentificeerd in het strategische luik van het ontwerp van RPA met betrekking tot de samenstelling, de verdeling en de ruimtelijke perspectieven en dat ze een beperkte impact hebben op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen met erfgoedwaarde.

Uit de verschillende overleggesprekken in het kader van de opstelling van het ontwerp van plan blijkt dat, door het interpretatieve karakter van 'naleving van de doelstellingen van het strategische luik' en 'de beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van elementen met erfgoedwaarde' algemeen voorschrijf AV9, het risico dat de doelstellingen inzake de beperking van de bouw dichtheid in het gedrang komen, niet volledig kan worden uitgesloten. Aangezien dit een essentieel element is van het ontwerp van het plan kan men zich afvragen of de mogelijkheid die door AV9 wordt geboden, niet een meer geregelde omkadering vereist.

Erfgoed

Het ontwerp van RPA introduceert via AV4 en inplantingsplan nr. 2 een mechanisme met reglementaire waarde voor de algemene waardering van het gebouwde geheel en de openbare ruimtes en een behoud van de architecturale en esthetische kenmerken van het geïdentificeerde gebouw.

Als de aandacht voor het erfgoed een vernieuwd engagement is van de Regering (Algemene Beleidsverklaring 7/2014, studie MSA-IDEA, bestek RPA, ontwerp van GPDO en GPDO ...) zou het statuut dat het ontwerp van RPA aan de volledige site (valorisatie) en aan bepaalde bouwwerken (behoud) toekent, een duidelijker beeld bieden van de uitdagingen van de site.

Men zou er de lineaire constructies zoals de ringmuur of gebouwen met erfgoedwaarde in een vergevorderde staat van veroudering (hoekgebouw 'P') kunnen in behandelen.

Het zou dus misschien noodzakelijk zijn om kaart nr. 2 te wijzigen in overeenstemming met de erfgoedwaarde van de muur.

Samenhang tussen het EFRO-project van de universiteiten en het ontwerp van RPA

In het ontwerp van RPA zijn de gebouwen (A, A', B, C, C', C'' en M) en de centrale esplanade opgenomen, die door EFRO worden gefinancierd. Dit subproject, dat onder leiding staat van de universiteiten, is bedoeld om die monumentale gebouwen van de kazerne te renoveren en te verbouwen tot universiteitsvoorzieningen, woningen voor onderzoekers, vertaalcentrum en food court. De EFRO-subsidie is afhankelijk van de realisatie van ambitieuze doelstellingen op het vlak van duurzame ontwikkeling en de naleving van een strikte planning (voltooiing van de werken vóór het einde van 2023). De winnaar van de architectuurwedstrijd werd aangeduid tussen de fase van de aanpassing van het RPA na de adviezen van CA/COPIL en het GCTO en de goedkeuring in eerste lezing.

Bij de behandeling van het ontwerp van RPA en de nauwkeurigere definitie van het project van de universiteiten, dat op een parallelle manier verloopt, moet te allen tijde worden gegarandeerd dat dit laatste verenigbaar blijft met het algemene kader dat in het ontwerp van RPA is vastgesteld;

Milieuaspect

Terwijl het architecturale project van de universiteiten, dat door EFRO wordt gefinancierd, zal profiteren van de eisen op het vlak van energie- en milieuprestaties die verband houden met zijn financiering, zijn de andere projecten op de site, behalve de grote ambities van het strategische luik, omkaderd door enkele reglementaire voorschriften.

De vorderingen betreffen voornamelijk de AV5, die de toegang van voertuigen tot de site beperken, AV6 die de milieukwaliteit van de site, de vermindering van de afvalproductie, de aanpasbaarheid en het evolutieve karakter van de ruimtes en programma's, het hergebruik van de beschikbare middelen en de invoering van een Usquare-parkgebied en landschapswegen

Compatibilité PAD/RRU

Les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme règlent certains détails de la mise en œuvre des bâtiments et des espaces publics du projet de PAD. Afin de garantir que la vision d'ensemble développée par le PAD demeure d'application, il pourrait être recommandé que la question du stationnement des véhicules privés dans le projet soit abordée dans le volet réglementaire (à défaut d'un nombre fixe d'emplacements de parcage, le concept et les priorités pourraient être définis).

Gabarits

Le projet de PAD comporte dans son volet réglementaire des prescriptions générales et particulières fixant les caractéristiques des constructions. Il définit des dispositions impératives mais organise des exceptions en matière de gabarits autorisés dans deux zones d'affectations majeures du projet de PAD.

Ainsi, selon la PG .9, un dépassement des hauteurs maximales (objectives) autorisées est possible pour tous les bâtiments visés dans les prescriptions particulières (PP) moyennant mesures particulières de publicité (MPP) et sous réserve d'être compatible avec les objectifs identifiés au volet stratégique du projet de PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales et de présenter un impact limité sur le micro climat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale.

Il relève de différentes concertations intervenues dans le cadre de l'élaboration du projet de plan que, par le caractère soumis à interprétation du « respect des objectifs du volet stratégique » et « d'impact limité sur le microclimat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale », la prescription générale (PG) .9 n'élimine pas totalement le risque de mettre en difficulté les objectifs de limitation de la densité construite. S'agissant d'un élément essentiel du projet de plan, la question peut se poser d'un encadrement plus régulé de la faculté offerte par la PG 9.

Patrimoine

Le projet de PAD met en œuvre, via la PG 4. et le plan d'implantation n°2, un mécanisme à valeur réglementaire de valorisation générale de l'ensemble bâti et des espaces publics et une sauvegarde des caractéristiques architecturales et esthétiques de bâtiment identifié.

Si l'attention apportée au patrimoine est un engagement renouvelé du Gouvernement (Déclaration de politique régionale 7/2014, étude MSA-IDEA, cahier des charges PAD, projet de PRDD et PRDD ...), le statut conféré par le projet de PAD à l'ensemble du site (valorisation) et à certaines constructions (sauvegarde) pourrait mieux cerner les enjeux du site.

Il conviendrait d'y traiter les constructions linéaires tel que le mur d'enceinte ou les bâtiments au patrimoine intéressant mais dans un état d'obsolescence avancé (bâtiment d'angle « P »).

Il serait donc peut-être nécessaire de faire évoluer la carte n°2 en cohérence avec la valeur patrimoniale octroyée au mur.

Cohérence entre le projet des universités FEDER et le projet de PAD

Le projet de PAD intègre les bâtiments (A, A', B, C, C', C'', M) et l'esplanade centrale bénéficiaire d'un financement FEDER. Ce sous-projet, sous maîtrise d'ouvrage des universités, vise à rénover et convertir ces bâtiments monumentaux de la caserne en équipements universitaires, logements pour chercheurs, centre d'interprétation et halle alimentaire. Le subside FEDER est conditionné à la réalisation d'objectifs ambitieux en matière de développement durable et au respect d'un calendrier strict (finalisation des travaux avant fin 2023). Le lauréat du concours architectural a été désigné entre l'adaptation du PAD suite aux avis du CA/COPIL et du CRDT et l'adoption en 1ère lecture.

L'instruction du projet de PAD et la définition plus précise du projet des universités intervenant de manière parallèle, il convient de garantir à tout moment que ce dernier reste compatible avec le cadre général fixé par le projet de PAD.

Aspect environnemental

Si le projet architectural des universités financées par le FEDER profitera des exigences de performances énergétiques et environnementales liées à son financement, les autres projets du site, outre les grandes ambitions du volet stratégique, sont encadrés par quelques prescriptions réglementaires.

Les avancées concernent principalement les PG .5 limitant l'accès automobile au site, PG 6. promouvant la qualité environnementale du site, la diminution de production de déchets, l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes, la réutilisation des ressources et l'introduction de zone de parc Usquare et de voirie paysagère. L'ensemble des autres dispositions s'appliquant

bevorderen. Alle andere bepalingen voor de energieprestaties, de aanpasbaarheid, de duurzame mobiliteit en de beplanting van de site behoren tot het gemene recht. Het project voor de kazernes en zijn context zouden ervoor kunnen zorgen dat de site uitgroeit tot een ecologisch voorbeeldproject voor het hele Gewest.

Het zou interessant kunnen zijn om de toepassing van algemeen voorschrift AV7 met betrekking tot de aanleg van groenzones buiten de Usquare-parkzones te verduidelijken om beter te kunnen bepalen of het voorschrift toepasbaar is op de schaal van elk van de projecten of op een globale manier en om de verschillende categorieën van aan te leggen groenzones te bepalen (oppervlaktes met beplanting op een dikke laag substraat, groendaken, ...). Om de ontwikkeling van stadslandbouw (productieactiviteiten met betrekking tot voeding) mogelijk te maken, zou het noodzakelijk zijn om de inplanting ervan toe te staan in de gemengde Usquare-zones en de Usquare-woonzones, en om te specificeren dat deze activiteiten op de daken worden uitgevoerd.

Mobiliteit en wegen

Het ontwerp van RPA behandelt de actieve mobiliteit en de parkeermogelijkheden in zijn strategische luik: er worden op de site maximaal 331 parkeerplaatsen voorzien en er worden specifieke verhoudingen gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen en de voortgangsprincipes. Het reglementaire luik bakent de ruimte voor en de toegangen tot de aan te leggen ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's af en past het principe toe van een permanent verbod voor autoverkeer op de site.

Specifieker bekeken zou een beperking van de breedte van de toegangen tot de ondergrondse parkeerplaatsen de mogelijkheid bieden om de kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren en de gezelligheid en de levendigheid in de straten te bevorderen.

Het zou ook interessant zijn om de volgende zin aan AV5 toe te voegen: "De inrichting van de gebouwen integreert parkeerplaatsen die aan het gebruik van actieve vervoermiddelen zijn aangepast." Om een zekere veiligheid voor de eigenaars van architectuurprojecten te garanderen, zou het ontwerp van RPA in het reglementaire luik de (eventueel voor verandering vatbare) regels met betrekking tot parkeerplaatsen voor fietsen en wagens op de site in zijn geheel en per project kunnen specificeren.

AV5 behoudt het toegang tot de site voor aan actieve vervoerswijzen en soms aan [...] voertuigen voor leveringen. Het ontwerp van RPA zou een tijdelijke regeling kunnen opnemen zolang er verschillende architecturale subprojecten worden uitgevoerd.

Overige overwegingen

Het voormalige auditorium in gebouw H zou kunnen bewaard blijven en zou kunnen worden gerenoveerd en in een ruimer project van een cultureel centrum kunnen worden opgenomen. Het beheersregime voor deze voorziening kan openbaar (voorzieningen) of particulier (winkels) zijn. Gebouw H is bestemd als gemengd gebied in Usquare, dat de oppervlakte van de handelszaken afbakt. In die zin zou in bijkomend voorschrift B.8 in verband met gebouw H kunnen worden toegevoegd: "Onder voorbehoud van openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie kunnen de benedenverdieping en de kelderverdieping van gebouw H voor handelszaken worden bestemd."

De gebouwen K maken geen voorwerp uit van bijzondere reglementaire voorschriften. Ze vormen zowel een oppervlaktereserve voor functies die nuttig zijn voor het leven op het site (bijkomende ruimten voor zachte mobiliteit, afvalsortering of eventuele technische voorzieningen die de milieuprestaties van de site verbeteren) als het raakvlak van het Usquare-project met de Kroonlaan.

De ontwikkeling van de 20.000 m² voor gezinswoningen zal in fasen verlopen. De ontwikkelde oppervlaktes moeten gelijk worden verdeeld over de verschillende deelzones van de Usquare-woonzone, zodat een goede inrichting van de plaatsen en een optimale bewoonbaarheid van de site kunnen worden gegarandeerd.

Er zou een bijkomend initieel voorschrift kunnen worden toegevoegd: "Standaard komt de aan woningen toegewezen vloeroppervlakte voor elke perimeteer van de vergunningsaanvraag overeen met de maximale vloeroppervlakte voor woningen van 20.000 m², volgens de verhouding tussen de vloeroppervlakte van de respectieve perimeteer van de aanvraag en de oppervlakte van de bestemmingszone. Deze verhouding mag onder de volgende voorwaarden worden overschreden:

1° De toename van de vloeroppervlakte wordt naar behoren gemotiveerd door sociale of economische redenen;

2° De plaatselijke omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat de evenwichtige verdeling van de woonfunctie in de zone wordt aangetast;

3° De werkzaamheden werden aan bijzondere bekendmakingsmaatregelen onderworpen."

en matière de performance énergétique, d'adaptabilité, de mobilité durable, de végétalisation du site relèvent du droit commun. Le projet pour les casernes, son contexte pourraient permettre de donner au site un rôle de démonstrateur environnemental pour toute la Région.

Il pourrait être intéressant de clarifier l'application de la prescription générale PG.7 relative à la création d'espaces verts hors zone de parc usquare de sorte à mieux déterminer si elle est applicable à l'échelle de chacun des projets ou de manière globale et de déterminer les différentes catégories d'espaces verts à créer (surfaces avec végétation sur couche de substrat épaisse, toitures vertes ...). Pour permettre le développement de l'agriculture urbaine (activités productives nourricières), il serait nécessaire de permettre leur implantation dans les zone mixte usquare et zone d'habitation usquare et préciser que celles-ci s'implantent en toiture.

Mobiliteit et voirie

Le projet de PAD traite de mobilité active et de stationnement dans son volet stratégique : la jauge maximale de stationnement souterrain est de 331 emplacements sur site, des ratios d'emplacements pour stationnement vélo ainsi que les principes de cheminement sont définis. Le volet réglementaire délimite l'emplacement des stationnements automobiles souterrains à créer, leurs accès et pose le principe d'absence de circulation automobile permanente sur le site.

De manière plus ponctuelle, limiter la largeur des accès au parking souterrain permettrait d'optimiser la qualité de l'espace public et favoriser la convivialité et l'animation des rues.

De même, il serait intéressant d'ajouter à la prescription générale PG.S « L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs ». Afin de garantir une certaine sécurité pour les porteurs de projets architecturaux, le projet de PAD pourrait préciser dans le volet réglementaire les règles relatives (éventuellement évolutives) au stationnement vélo et au stationnement automobile pour le site dans son ensemble et par projet.

La PG .5 réserve l'accès au site aux modes actifs de déplacement et occasionnellement aux véhicules [...] de livraison. Le projet de PAD pourrait prévoir une disposition transitoire le temps de la réalisation des différents sous-projets architecturaux.

Autres considérations

L'ancien auditoire situé dans le bâtiment H pourrait être conservé et faire l'objet d'une réhabilitation, s'insérer dans un projet plus large de centre culturel. Le régime de gestion de cet équipement peut être public (équipement) ou privé (commerces). Le bâtiment H est affecté en zones mixtes usquare, laquelle limite la superficie des commerces. Dans ce sens, il pourrait être ajouté à la prescription additionnelle B.8 bâtiment H « Sous réserve d'enquête publique et d'avis de la commission de concertation, le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment H peut être affecté aux commerces. »

Les bâtiments K ne font pas l'objet de prescriptions réglementaires particulières. Ils constituent à la fois une réserve de superficie pour des fonctions utiles à la vie du site (espaces annexes dédiés à la mobilité douce, au tri des déchets ou à d'éventuels équipements techniques améliorant les performances environnementales du site) et l'interface du projet usquare depuis et vers l'avenue de la Couronne.

Le développement des 20 000 m² de logements familiaux sera phasé : il convient que les superficies développées s'équilibrent entre les différentes sous-zones de la zone d'habitation usquare de sorte de garantir le bon aménagement des lieux et la meilleure habitabilité du site.

Il pourrait être ajouté une prescription additionnelle initiale : « Par défaut, la superficie de plancher affectée au logement correspond, pour chaque périmètre de demande de permis, au maximum à l'application faite, à la superficie de plancher de logement maximale de 20.000 m², du ratio entre la surface au sol du périmètre concerné par la demande et la surface au sol de la zone d'affectation. Ce ratio peut être dépassé, aux conditions suivantes :

1° L'augmentation de la superficie de plancher est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la répartition équilibrée de la fonction de logement dans la zone,

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »

8. Advies van de gemeente Elsene

Gelet op het advies van de gemeente Elsene, dat in de volgende termen werd gesteld:

De gemeente Elsene staat gunstig tegenover de reconversie van de site van de voormalige rijkswachtkazernes, die momenteel niet wordt gebruikt, tot een wijk waarin een verscheidenheid aan stadsfuncties met elkaar worden gecombineerd en waarbij de grote patrimoniale waarde van de locatie wordt gerespecteerd.

De reconversie van dit deel van het grondgebied in een internationale universitaire wijk en een wijk met gezinswoningen speelt in op de dubbele vaststelling van een tekort aan betaalbare gezinswoningen en universiteitswoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De inplanting van voorzieningen, diensten, een commercieel aanbod dat van nut is voor het leven in de buurt en de aanleg van een groene ruimte en een grote esplanade vormen een interessante mogelijkheid om de charme van een wijk die vandaag grotendeels een residentieel karakter heeft, te verbeteren.

Overigens verwijst de Gemeente, in aanvulling op de vaststelling die in het kader van het RPA werd gemaakt, naar een tekort aan sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het algemeen en in Elsene in het bijzonder. Ook de inplanting op de site van openbare huisvesting met sociale doeleinden - en dan in het bijzonder sociale woningen - zou helpen om deze sociodemografische uitdaging met succes aan te gaan.

In dat geval formuleert de Gemeente de volgende opmerkingen over het ontwerp van RPA met de bedoeling om een juist evenwicht te vinden tussen de geplande herontwikkeling en de bestaande omgeving waarin die herontwikkeling zal worden uitgevoerd:

1. Wat de geplande dichtheid betreft

De bebouwde dichtheid die op de site wordt gepland, bedraagt 58.866 m² vloeroppervlakte voor een terreinoppervlakte van 38.500 m², wat overeenstemt met een V/T-verhouding van 1,52. Die waarde is vergelijkbaar met de dichtheidswaarden in de omliggende wijken, hoewel hierbij moet worden aangestipt dat deze V/T-verhouding is onderschat, omdat ook rekening wordt gehouden met een plein, een groene ruimte en secundaire wegen.

Maar wat er ook van zij, naast deze indicator is het de stadsvorm van de dichtheid die van belang is voor een vlotte integratie in de bestaande context en voor de aanvaardbaarheid door de wijkbewoners en de gemeentelijke instanties.

De Gemeente stemt ook algemeen gesteld in met de stedenbouwkundige principes voor de indeling en het bouwprofiel van de bouwwerken die in het ontwerp van RPA worden ontwikkeld en dan in het bijzonder de principes in verband met gebouwen met een erfgoedwaarde en gebouwen die een visuele band moeten creëren tussen de site en de straat (doorgangen) en die een volumetrische variatie van de bouwwerken en een achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn moeten creëren in de zone die bestemd is voor de gezinswoningen in de Juliette Wytsmanstraat.

Met betrekking tot de bouwprofielen, is de Gemeente echter van mening dat de relatie tussen de aangrenzende wijken en de situatie op de site (in het bijzonder het aantal uren zonneschijn) zou worden verbeterd door de hoogte van de nieuwe constructies aan de noordwestelijke rand die voor gezinswoningen zijn bestemd en die rechtstreeks in contact staan met het bestaande weefsel, te verminderen;

De Gemeente kan niet aanvaarden dat de te hoge gebouwen tegenover de site (bv. woningen van rijkswachters G+6 in de Juliette Wytsmanstraat) de hoogte bepalen van de volumes waarin de nieuwe bouwwerken worden ondergebracht.

De Gemeente vraagt daarom om de toegelaten volumehoogte in de Fritz Toussaintstraat en in de Juliette Wytsmanstraat aanzienlijk te beperken. En om de reglementaire voorschriften op dat vlak (voorschrift A.3) te herzien.

Te meer daar de binnen het ontwerp van RPA geplande constructies de mogelijkheid bieden om ongeveer 1.026 inwoners te huisvesten, d.w.z. een bevolkingsdichtheid van 266 inwoners/ha, wat een buitensporig hoog aantal is. Op de site zijn immers 200 gezinswoningen (421 bewoners) en 600 studentenkoten (605 bewoners) voorzien, wat leidt tot een bevolkingsdichtheid die vergelijkbaar is met die in het 9e en het 13e arrondissement van Parijs of de dichtst bewoonde wijken in Brussel te Sint-Gillis ('Montenegro').

En dan wordt nog geen rekening gehouden met de vele dagelijkse bezoekers aan de site.

8. Avis de la commune d'Ixelles

Vu l'avis non daté de la commune d'Ixelles, rédigé dans les termes suivants :

La Commune d'Ixelles accueille favorablement la reconversion du site des anciennes casernes de gendarmerie, aujourd'hui inoccupé, en un quartier mêlant une diversité de fonctions urbaines et respectant la grande valeur patrimoniale des lieux.

La reconversion de cette portion de territoire en une cité universitaire internationale et en un quartier d'habitations familiales répond au double constat d'un déficit de logements familiaux et de logements universitaires à prix modérés en Région de Bruxelles-Capitale. L'implantation d'équipements, de services, d'une offre commerciale utiles à la vie de proximité ainsi que la création d'un espace vert et d'une grande esplanade constituent une opportunité intéressante pour améliorer l'agrément d'un quartier aujourd'hui majoritairement résidentiel.

Par ailleurs, la Commune tient à compléter le constat fait dans le cadre du PAD par celui d'un déficit de logements à vocation sociale en Région de Bruxelles-Capitale et à Ixelles, en particulier. Aussi, l'implantation sur le site de logements publics à finalité sociale, et particulièrement des logements sociaux, permettrait d'également rencontrer cet enjeu sociodémographique.

Cela étant, la Commune fait les observations suivantes sur le projet de PAD afin de trouver un juste équilibre entre le redéveloppement envisagé et l'environnement existant dans lequel il s'inscrit :

1. En ce qui concerne la densité envisagée

La densité construite projetée sur le site est de 58.866 m² de superficie de plancher hors sol pour une surface au sol de 38.500 m², soit un rapport P/S de 1,52. Cette valeur est comparable aux densités des quartiers alentours bien qu'il faille souligner que ce rapport P/S est sous-évalué puisqu'il intègre une place, un espace vert et des voies de desserte.

Quoi qu'il en soit, par-delà cet indicateur, c'est la forme urbaine de la densité qui est importante pour sa bonne insertion dans le contexte existant et son acceptabilité par les habitants du quartier aussi bien que par les autorités communales.

Aussi, la Commune souscrit-elle de manière générale aux principes urbanistiques d'ordonnancement et de gabarit des constructions développés dans le projet de PAD et, en particulier, ceux relatifs aux bâtiments d'intérêt patrimonial et ceux consistant à prévoir un rapport visuel entre le site et la rue (percées) ainsi qu'à créer une variation volumétrique des constructions et des reculs par rapport à l'alignement pour la zone consacrée aux logements familiaux de la rue Juliette Wytsman.

Néanmoins, en ce qui concerne les gabarits, la Commune estime que la relation aux quartiers limitrophes et la situation sur le site (notamment son ensoleillement) seraient améliorées en réduisant la hauteur des nouvelles constructions sur les franges au nord-ouest affectées aux logements familiaux directement en contact avec le tissu existant.

La Commune ne peut accepter que ce soient les bâtiments trop hauts situés en vis-à-vis du site (p.ex. logements des officiers gendarmes R+6 dans la rue J. Wytsman) qui déterminent la hauteur des volumes capables dans lesquels les nouvelles constructions pourront s'inscrire.

La commune demande dès lors de réduire significativement la hauteur du volume capable dans la rue Fritz Toussaint et dans la rue Juliette Wytsman. Et de réécrire les prescriptions réglementaires en ce sens (prescription A.3).

D'autant que les constructions projetées dans le projet de PAD permettent d'accueillir environ 1.026 habitants soit une densité de population de 266 habitants/ha, ce qui est excessif. Il est en effet prévu d'accueillir sur le site 200 logements familiaux (421 habitants) et 600 kots (605 habitants) et donc une densité de population équivalente à celles des 9^{ème} et 13^{ème} arrondissements de Paris ou encore à celle des quartiers le plus denses de Bruxelles à Saint-Gilles (« Monténégro »).

Densité à laquelle viendra encore s'ajouter les nombreux visiteurs journaliers du site.

2. Wat het programma en het samenbrengen van functies betreft

De Gemeente die zich, net als de omwonenden al heeft kunnen uitspreken over het ontwerp van RPA, stelt zich vragen of de universitaire activiteiten en de klassieke huisvestingsfunctie wel zonder problemen naast elkaar zullen kunnen bestaan.

De ruimtelijke indeling van het programma, die - in tegenstelling tot andere onderzochte scenario's - een duidelijk onderscheid maakt tussen de studentenwoningen en de voorzieningen met een grootstedelijke roeping van de gezinswoningen lijkt de beste oplossing te zijn om een harmonieuze combinatie van de activiteiten op de site en ten opzichte van de buitenwereld te begunstigen.

Met het oog op een sereen samengaan van de verschillende bezettingen, dringt de Gemeente erop aan dat gebouw D effectief wordt bestemd voor de families van buitenlandse onderzoekers en doctoraatsstudenten die voor een middellange periode naar Brussel komen.

Wat de commerciële activiteit betreft, kan het voorstel om deze te verdelen over de actieve diagonaal zorgen voor een goede integratie van deze functie in een dicht weefsel. Met uitzondering van gebouw M dat voor een 'food court' en een overdekte markt voor bioproducten is bestemd, lijken de toegestane drempels voor commerciële activiteiten in gemengde zones

echter buitensporig. De Gemeente vraagt in ieder geval om de voorkeur te geven aan commerciële eenheden van bescheiden omvang die nuttig zijn voor het leven in de buurt en om dit in het strategische luik aan te geven.

3. Wat de fysieke opening van de site naar de naburige wijken betreft

De Gemeente stemt in met de oriëntaties in verband met de behandeling van de omheiningmuur in de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat en voor de muur binnen de site (gebouw van de getrouwden). Ze kan zich ook vinden in de voorstellen voor de muur langs de Generaal Jacqueslaan.

Met betrekking tot de muur langs de Kroonlaan meent de Gemeente echter dat het behoud van de muur in de huidige staat een negatieve impact zou hebben op de verhouding van de site met de weg en de aantrekkelijkheid van de voetpaden langs de site. De Gemeente vraagt dan ook om op die locatie de bouwlijn te verlevendigen met architecturale oplossingen die het belang van het erfgoed en de structurerende rol

van een configuratie voor de identiteit van de site respecteren.

Met het oog op de versterking van deze 'levendigheid' van de Kroonlaan ter hoogte van de kazernes, vraagt de Gemeente bovendien dat de huidige monumentale ingang van de site op de Kroonlaan een hoofdingang van de site wordt en dat hiervoor de dichtstbijzijnde benedenverdiepingen (enkele tientallen strekkende meters van benedenverdiepingen van gebouwen J en K aan de Kroonlaan en van gebouwen G en L binnen de site) als 'geactiveerde benedenverdiepingen' worden behandeld.

4. Wat de voorzieningen betreft

De Gemeente herhaalt haar vragen met betrekking tot de voorzieningen en zou het wegens de internationale uitstraling en het kosmopolitische karakter van Elsene en het gewest bijzonder op prijs zou stellen als er op de site een internationale bibliotheek zou worden gevestigd;

Behalve de internationale bibliotheek bovenop wat in het ontwerp van RPA wordt voorgesteld, wenst de Gemeente de volgende voorzieningen, die ze nodig vindt voor de goede werking van de site, op de site te zien verschijnen:

- een basisschool (a priori voor Nederlandstalig onderwijs);
- sportvoorzieningen voor de plaatselijke bevolking, die met de school zouden kunnen worden gedeeld;
- een kinderdagverblijf;
- een speelplein;
- een fietspunt.

De Gemeente vraagt dat de tijdelijke bezetting die de site momenteel animeert, wordt geëvalueerd en als basis dient voor de denkoefening over de definitieve bestemmingen.

5. Wat de typologie en de aard van de gezinswoningen betreft

Voor de gezinswoningen vraagt de Gemeente om na te denken over een gevarieerde omvang van de woningen op de site.

Daarnaast zou ze graag zien dat een aanzienlijk deel van de openbare woningen wordt overwogen, en zelfs het volledige geplande bestand van gezinswoningen.

De prijzen die in de gemeente Elsene voor residentieel vastgoed worden gevraagd, behoren immers tot de hoogste in het Brussels gewest en dit zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen. Door deze situatie is het voor zwakke en bescheiden doelgroepen steeds moeilijker om een woning te vinden in Elsene. Het lage aandeel van openbare huisvesting in Elsene (ongeveer 5 %, wat ver onder de doelstelling van 15 % van elke gemeente in het Gewest ligt) draagt bij tot de moeilijkheden rond residentiële lokalisatie voor zwakkere

2. En ce qui concerne le programme et la cohabitation des fonctions

La Commune tout comme les riverains qui ont déjà pu s'exprimer sur le projet de PAD sont soucieux de la bonne cohabitation entre les activités universitaires et la fonction de logement classique.

La spatialisation du programme qui contrairement à d'autres scénarios évalués, différencie clairement les logements étudiants et les équipements à vocation métropolitaine des logements familiaux semble être la meilleure solution pour favoriser une cohabitation harmonieuse des activités sur le site et vis-à-vis de l'extérieur.

Dans l'optique d'une coexistence tranquille des diverses occupations, la Commune insiste pour que le bâtiment D soit effectivement destiné aux familles de chercheurs et doctorants étrangers qui viennent à Bruxelles pour le moyen terme.

En ce qui concerne l'activité commerciale, la proposition de la répartir le long de la diagonale active est également de nature à assurer la bonne intégration de cette fonction dans un tissu dense. Cependant, hormis pour le bâtiment « M » qui est destiné à accueillir un « food court » et un marché couvert de produits bio, les seuils autorisés pour l'activité commerciale en zones

mixtes paraissent excessifs. En tous cas, la Commune demande de privilégier des cellules commerciales de taille modeste et utiles à la vie de proximité en l'indiquant dans le volet stratégique.

3. En ce qui concerne l'ouverture physique du site sur les quartiers voisins

La Commune souscrit aux orientations concernant le traitement du mur d'enceinte dans les rue Juliette Wytsman et Fritz Toussaint ainsi que pour le mur à l'intérieur qui site (clos des mariés). Elle adhère également à celles proposées pour le mur à front du Boulevard Général Jacques.

Par contre, en ce qui concerne le mur longeant l'avenue de la Couronne, la Commune estime que le maintien du mur en l'état nuit à la relation du site avec la voirie et à l'attrait des cheminements piétons le long du site. La Commune demande, à cet endroit, d'animer le front bâti par des solutions architecturales qui respectent l'intérêt patrimonial et le rôle structurant

d'une configuration qui contribue à l'identité du site.

Pour renforcer cette animation de l'avenue de la Couronne au niveau des casernes, la Commune demande, en outre, que l'entrée monumentale existante du site sur l'avenue de la Couronne devienne une porte d'entrée principale pour le site et, pour cela, que les rez-de-chaussée les plus proches (quelques dizaines de mètres courants des rez-de-chaussée des bâtiments J et K sur l'avenue de la Couronne et des bâtiments G et L dans l'intérieur du site) soient traités comme des « rez-de-chaussée activés ».

4. En ce qui concerne les équipements

La Commune réitère ses demandes en matière d'équipements et tient particulièrement à ce qu'une bibliothèque internationale puisse s'implanter sur le site en raison de sa vocation internationale et du caractère cosmopolite d'Ixelles et de la Région.

Outre la bibliothèque internationale et en sus de ce qui est proposé dans le projet de PAD, la commune souhaite les équipements suivants qu'elle estime nécessaire au bon fonctionnement du site:

- une école fondamentale (a priori de l'enseignement néerlandophone)
- un équipement sportif de dimension locale, lequel pourrait être mutualisé avec l'école;
- une crèche;
- une plaine de jeux;
- un point vélo

La Commune demande que les occupations temporaires qui animent actuellement le site soient évaluées et alimentent la réflexion pour définir les appropriations définitives.

5. En ce qui concerne la typologie et la nature des logements familiaux

Pour le logement familial, la Commune demande de réfléchir à une mixité de taille des logements sur le site.

Egalement, elle souhaite qu'une proportion très importante de logements publics soit envisagée voire la totalité du parc de logements familiaux projetés.

En effet, la Commune d'Ixelles connaît des prix pour l'immobilier résidentiel parmi les plus hauts de la Région Bruxelloise, tant dans le locatif que dans l'acquisitif. Cette situation limite de manière croissante la résidence à Ixelles des publics précarisés et modestes. La part peu élevée du logement public à Ixelles (autour de 5 % loin des 15 % d'objectif pour chaque commune de la Région) contribue à la difficulté de localisation résidentielle pour les populations défavorisées sur le territoire communal. C'est pourquoi, la

bevolkingsgroepen op het gemeentelijke grondgebied. Dat is de reden waarom de Gemeente wil dat het deel van de gezinswoningen een zo hoog mogelijk aandeel openbare huisvesting omvat, met dien verstande dat de verstedelijking van een nieuw stuk stad zoals dat van de Kazernes uniek is in Elsene en dit de komende jaren wellicht ook zal blijven.

Overigens onderschrijft de Gemeente de noodzaak aan innovatie, waarbij een aanbod van gegroepeerde en/of intergenerationele woningen wordt beoogd. Een gemeenschappelijke woonomgeving voor senioren zou overigens een interessante woontypologie kunnen vormen voor de ontwikkeling van de site, aangezien de behoefte aan een dergelijk programma - en dan in het bijzonder bij de aanbieders van openbare huisvesting - intussen al haar belang heeft bewezen.

6. Wat de groene ruimte betreft

De Gemeente juicht de aanleg van een voor iedereen toegankelijke groenzone in volle grond toe in een zone waar er momenteel geen is.

Toch wenst de Gemeente de oppervlakte ervan te vergroten, hetzij door gebouw 'I' met een lage erfgoedwaarde af te breken, hetzij door de breedte aanzienlijk te verminderen.

Deze vraag is bedoeld om gebruikconflicten te voorkomen die zouden kunnen voortvloeiën uit een slecht geproportioneerde groene ruimte, zoals die in de vergelijkbare site van het voormalige militaire ziekenhuis van Elsene, waar nochtans een grotere groene ruimte wordt aangeboden. Gebruikconflicten die wellicht nog zullen worden uitvergroot wegens de ligging van het park langs de mobiliteitsdiagonaal waarlangs de grootste voetgangersstromen worden verwacht.

7. Wat de centrale esplanade betreft

Het ontwerp van RPA voorziet erin dat de centrale esplanade voor gebouw M overwegend mineraal blijft, meer bepaald met het oog op de organisatie van specifieke evenementen.

In dat geval vraagt de Gemeente, aangezien dit geen belemmering vormt voor de organisatie van evenementen, om de voorkeur te geven aan de aanplanting van doorlopende en regelmatige rijen van bomen van eerste grootte over de lengte van het plein binnen een landschapsperspectief dat rekening houdt met de karakteristieke orthogonale structuur van de ruimtes.

8. Wat de mobiliteit en de parkeermogelijkheden betreft

Op het vlak van de mobiliteit stemt de Gemeente in met de beslissing die werd genomen om de site wegens haar uitstekende bereikbaarheid voor te behouden voor actieve mobiliteitsvormen. De Gemeente maakt zich wel zorgen over conflicten die zouden kunnen opduiken tussen voetgangers en fietsers op de site.

De Gemeente wenst dat de centrale esplanade voor voetgangers en wandelaars bestemd en is daarom geen voorstander van de aanleg van een hoofdfietsroute door deze ruimte.

De Gemeente vraagt daarom om de grote fietsparkeerplaatsen op verschillende locaties aan de rand van de site te plannen om mogelijke conflicten tussen dit vervoermiddel en voetgangers te beperken.

Wat de parkeermogelijkheden voor auto's betreft, voorziet het ontwerp van RPA een verhouding van 0,77/woning, wat overeenstemt met de ambitie van de site en aansluit op de zeer vlotte bereikbaarheid van de site.

De Gemeente ondersteunt die verhouding van parkeerplaatsen, die overeenstemt met het milieueffectenrapport en met de marktbehoeften voor een site die zo gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer. Ze is van mening dat het niet nodig is om dit quotum in de wettelijke voorschriften te bevestigen, aangezien de herziening van de huidige gewestelijke stedenbouwkundige verordening verhoudingen van dezelfde omvang voor de zone voorstelt, namelijk:

- a) minstens 0,5 plaats/woning en hoogstens 0,75 plaats/woning voor studio's en woningen met één slaapkamer;
- b) minstens 0,75 plaats/woning en hoogstens 1 plaats/woning voor woningen met twee slaapkamers;
- c) minstens 1 plaats/woning en hoogstens 1,5 plaats/woning voor woningen met drie of meer slaapkamers.

De GSV voorziet overigens dat het aantal parkeerplaatsen lager kan liggen dan die normen voor de woningen die door een openbare vastgoedoperateur worden gebouwd en voor de studentenvoningen. Het ontwerp van RPA voorziet terecht niet in parkeermogelijkheden voor de auto's van studenten.

De Gemeente is van mening dat het aanbod aan ondergrondse parkeerplaatsen voor andere functies dan huisvesting matig is (110 plaatsen), aan de mobiliteitscontext is aangepast en noodzakelijk is voor de sociaaleconomische werking van de site, die naar verwachting ongeveer 1.500 bezoekers per dag zal aantrekken.

Wat de parkeermogelijkheden voor fietsen betreft, vraagt de Gemeente bovendien dat de aanbeveling om in 1.400 tot 1.700 fietsplaatsen te voorzien, wordt opgevolgd en vraagt om deze plaatsen zodanig op de site te integreren dat ze geen belemmering vormen voor ander gebruik, noch voor de dynamische

Commune souhaite que la partie logements familiaux compte la proportion la plus élevée de logements publics possible, étant entendu que l'urbanisation d'un nouveau morceau de ville comme celui des Casernes est unique à Ixelles et non appelé à se renouveler dans les années à venir.

Par ailleurs, la Commune souscrit au souci d'innovation qui tend à proposer une offre en habitats groupés et/ou en logements intergénérationnels. Un habitat communautaire pour seniors pourrait par ailleurs constituer une typologie de logements intéressante à développer sur le site, le besoin de pareil programme, en particulier parmi les opérateurs de logements publics, étant à présent avéré.

6. En ce qui concerne l'espace vert

La commune 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.

Cette demande vise à éviter les conflits d'usages qui risquent de découler d'un espace vert mal proportionné tels que ceux observés dans le site similaire de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles accueillant pourtant un espace vert plus conséquent. Des conflits d'usages dont il est attendu qu'ils soient aggravés en raison de la situation du parc le long de la diagonale de mobilité qui est vouée à accueillir les principaux flux piétons.

7. En ce qui concerne l'esplanade centrale

Le projet de PAD prévoit que l'esplanade centrale devant le bâtiment M reste à dominante minérale en vue notamment d'y organiser des événements ponctuels.

Cela étant, et puisqu'elle ne contraint pas l'organisation d'événements, la Commune demande de privilégier la plantation d'alignements continus et réguliers d'arbres de première grandeur sur la longueur de la place dans une optique paysagère qui tient compte de la trame orthogonale caractéristique des lieux.

8. En ce qui concerne la mobilité et le stationnement

En matière de mobilité, la Commune soutient le parti pris de dédier le site aux mobilités actives étant donné l'excellente accessibilité du site. Cela étant, la Commune s'inquiète des conflits qui pourraient apparaître entre les piétons et les cyclistes à l'intérieur du site.

La Commune souhaite que l'esplanade centrale soit consacrée à l'agrément et à la déambulation piétonne et n'est par conséquent pas favorable à la matérialisation d'un itinéraire cyclable principal à travers cet espace.

Dans cet ordre d'idées, la Commune demande de positionner les parkings vèlos de grande capacité à différents endroits en bordure de site pour limiter les conflits de ce mode de transport avec les piétons.

En ce qui concerne le stationnement automobile, le volet indicatif du projet de PAD prévoit un ratio de 0,77/logement qui est conforme à l'ambition du site et cohérent avec la très bonne accessibilité dont il jouit.

La Commune soutient cette proportion de stationnement qui correspond aux études du rapport sur les incidences environnementale et aux besoins du marché pour un site présentant une telle accessibilité en transports publics. Elle estime qu'il n'est pas nécessaire de confirmer ce quota dans les prescriptions réglementaires étant donné que la révision de l'actuel Règlement Régional d'Urbanisme propose des ratios de même grandeur pour la zone; à savoir :

- a) au minimum 0,5 emplacement/logement et au maximum 0,75 emplacement/logement pour les studios et les logements d'une chambre;
- b) au minimum 0,75 emplacement/logement et au maximum 1 emplacement/logement pour les logements de deux chambres;
- c) au minimum 1 emplacement/logement et au maximum 1,5 emplacement/logement pour les logements de trois chambres et plus.

Par ailleurs, le RRU prévoit que le nombre d'emplacements de parcage peut être inférieur à ces normes pour les logements construits par un opérateur immobilier public ainsi que pour les logements étudiants. A juste titre, le projet de PAD ne prévoit pas de stationnement automobile pour les étudiants.

La Commune considère que l'offre de stationnement proposée en souterrain pour les autres fonctions que le logement est modérée (110 places), adaptée au contexte de mobilité et nécessaire au fonctionnement socio-économique du site qui prévoit une fréquentation journalière d'environ 1.500 visiteurs.

Pour ce qui est du stationnement vélo, la Commune demande que la recommandation d'envisager une offre se situant entre 1.400 et 1.700 places vélos soit suivie et de prévoir une intégration sur le site qui ne gêne pas d'autres usages ni la relation dynamique que la plupart des rez-de-chaussée

relatie die de meeste benedenverdiepingen met het oog op de levendigheid, het stadscomfort en de sociale controle van de site met de openbare ruimte moeten onderhouden. Het aanbod zal dan over verschillende plaatsen aan de rand van de site moeten worden verdeeld (niet geconcentreerd op één plaats).

Hoewel deze vraag verder kan worden behandeld naar aanleiding van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning wil de Gemeente nu al wijzen op de noodzaak om de ondergrondse parkeergarages te voorzien van laadpalen voor elektrische voertuigen.

De Gemeente is ook van mening dat de terbeschikkingstelling vanaf heden van een tot drie gedeelde wagens binnen de perimeteer van de site, zoals in het milieueffectenrapport wordt aanbevolen, volstrekt onvoldoende is en vraagt om minimaal vijf wagens ter beschikking te stellen, waarvan een bedrijfsvoertuig.

De Gemeente acht het van essentieel belang om het aanbod van het openbaar vervoer op lijn 25, die de verschillende universiteitslocaties (Solbosch, Plaine en nu Kazernes) met elkaar verbindt, te handhaven en uit te breiden.

De Gemeente wil op dezelfde manier dat het strategische luik van het RPA aanbeveelt om verbeteringen aan het overstapstation van Etterbeek uit te voeren, en vooral aan de tramperrons, die te smal zijn om de huidige en toekomstige reizigersstromen in alle comfort en veiligheid op te vangen.

9. Wat de evolutie van de site op lange termijn betreft

In een geest van duurzame ontwikkeling steunt de Gemeente het voorstel om te verplichten dat de ruimtes en programma's zich moeten kunnen aanpassen en evolueren.

10. Wat het beheer en het onderhoud van de site betreft

De Gemeente vindt dat het niet tot de taken van de opstellers van een RPA behoort om de beheer- en onderhoudsmoedertaken voor de site te voorzien. Toch is deze vraag van cruciaal belang voor een vlotte werking van de locatie.

Het is noodzakelijk om op dit vlak een voorbeeld te stellen, rekening houdend met de ambitie inzake duurzame ontwikkeling en circulaire economie van het ontwerp van RPA. De Gemeente vraagt nu al dat de site te allen tijde publiek toegankelijk is (24 uur per dag, 7 dagen per week).

Wat de openbare ruimte betreft, zal een beheerder moeten worden aangeduid en in voorkomend geval een beheers- en onderhoudsovereenkomst tussen de verschillende belanghebbenden moeten worden opgesteld.

De Gemeente heeft er in principe geen bezwaar tegen dat de site privé blijft met (eeuwigdurende) publieke erfgoedbaarheid van doorgang.

11. Wat de reglementaire voorschriften betreft

Rekening houdend met de bovenstaande opmerkingen:

- Schriftelijk voorschrift A.3. met betrekking tot de totale hoogte van de gebouwen in het woongebied te wijzigen, zodat de bouwprofielen kunnen worden verkleind;

- Een juistere formulering vinden voor voorschrift A.5., dat een "variatie van de rooilijnen" oplegt. Voor zover de rooilijn de grens vormt tussen het openbare en het private domein en die grens wordt aangegeven door de omheiningmuur, zou het beter zijn om het volgende te schrijven: "een variabele inplanting van de bouwwerken ten opzichte van de rooilijn";

- Nagaan of het interessant is om het bijkomende voorschrift C.4. met betrekking tot de aansluiting van minstens één toegankelijke openbare doorgang tussen de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site in de reglementaire plannen op te nemen;

- Voorschrift E.1. wijzigen zodat, rekening houdend met de kenmerken van het historische weefsel, de met bomen geplante structurerende ruimtes op een continue en regelmatige manier worden gepland;

- Nagaan of het voor de wegen binnen de site die openbaar zullen worden, noodzakelijk is om hun status te definiëren in termen van reclameborden en publiciteit (bv. beperkte zone) en in dit verband rekening te houden met de erfgoedwaarde van de site. De Gemeente vraagt om daar een publiciteitsverbod in te stellen.

- Verduidelijken wat wordt bedoeld met "tijdelijke voorzieningen voor evenementen" die, indien deze zonder seizoensbeperkingen zijn toegestaan, de nodige vergunningen moeten krijgen en aan de stedenbouwkundige voorschriften moeten voldoen, en in het bijzonder aan het besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur. Dat de reclamevoorzieningen van die tijdelijke evenementeninstallaties moeten worden uitgesloten;

- Het parkgebied in de grafische voorschriften uitbreiden.

doivent entretenir avec l'espace public pour l'animation, le confort urbain et le contrôle social du site. L'offre devra être répartie en divers endroits en périphérie du site (pas concentrée en un seul endroit).

Bien que la question puisse être examinée à l'occasion des permis d'urbanisme, la Commune souhaite déjà insister sur la nécessité d'équiper les parkings souterrains de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

Également, la Commune estime dès à présent que la mise à disposition de une à trois voitures partagées dans le périmètre du site tel que recommandé par le rapport sur les incidences environnementales est tout à fait insuffisant et demande d'en prévoir au minimum 5 dont un consacré à un véhicule utilitaire.

La Commune considère, par ailleurs, impératif de maintenir et de renforcer l'offre de transports en commun sur la ligne 25 qui opère la liaison entre les différentes localisations universitaires (Solbosch, Plaine et désormais Casernes).

De même, la Commune souhaite que le volet stratégique du PAD recommande d'apporter des améliorations au pôle d'échanges de la gare d'Etterbeek et spécialement au niveau des quais de trams qui sont trop étriqués pour recevoir les flux de passagers actuels et a fortiori ceux à venir dans de bonnes conditions de confort et de sécurité.

9. En ce qui concerne l'évolution du site sur le long terme

Dans un esprit de développement durable, la Commune soutient la proposition d'imposer aux espaces et programmes qu'ils respectent un principe d'adaptabilité et d'évolutivité.

10. En ce qui concerne la gestion et l'entretien du site

La commune conçoit qu'il n'est pas du ressort du PAD de prévoir les modalités de gestion et d'entretien du site. Néanmoins, cette question est cruciale pour le bon fonctionnement des lieux.

Il y aura lieu en cette matière d'être exemplaire compte tenu de l'ambition de développement durable et d'économie circulaire affichée par le projet de PAD. La Commune demande d'ores et déjà de maintenir en tout temps un accès public au site (24h/24 et 7j/7).

En ce qui concerne l'espace public, il y aura lieu de définir un gestionnaire et, le cas échéant, établir une convention de gestion et d'entretien entre les différentes parties prenantes.

La Commune n'a pas d'objection de principe à ce que le site demeure privé avec des servitudes publiques (perpétuelles) de passage.

11. En ce qui concerne les prescriptions réglementaires

Compte tenu des remarques qui précèdent :

- Modifier la prescription littérale A.3. concernant la hauteur totale des bâtiments de la zone d'habitation afin d'en réduire les gabarits;

- Trouver une formulation plus juste pour la prescription A.5. qui impose une « variation des alignements ». Dans la mesure où l'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé, et que cette limite est donnée par le mur d'enceinte, il est plus juste d'écrire « une implantation variable des constructions par rapport à l'alignement »;

- Vérifier l'intérêt de figurer la prescription additionnelle C.4. relative à la connexion d'au moins un passage public accessible entre le boulevard G. Jacques et l'intérieur du site sur les plans réglementaires;

- Modifier la prescription E.1. afin que, compte tenu des caractéristiques de la trame historique, les espaces structurants arborés soient plantés de manière continue et régulière;

- Pour les voies à l'intérieur du site qui deviendront publiques, il y a lieu de définir leur statut en matière d'enseignes et de publicité (p.ex. zone restreinte) et, à cet égard, prendre en compte le caractère patrimonial des lieux. La Commune demande d'y interdire la publicité;

- Préciser ce qu'il convient d'entendre par « installations provisoires de nature événementielle » qui, si elles sont permises sans limitation saisonnières, devront recevoir les autorisations appropriées et se conformer aux règlements d'urbanisme et notamment à l'arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis à durée limitée. Qu'il y a lieu d'exclure les dispositifs de publicité de ces installations événementielles temporaires;

- Étendre la zone de parc dans les prescriptions graphiques.

DE RAAD,

Gelet op het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 december 2018 dat het ontwerp van richtplan van aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' goedgekeurt;

Gelet op de brief van 4 februari 2019, waarvan de Gemeente op 5 februari de ontvangst bevestigde, waarmee de Regering het advies van de Gemeente vraagt over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) 'Voormalige kazernes van Elsene' binnen de 45 dagen overeenkomstig artikel 30/5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat het RPA een nieuwe planningtool is voor gewestelijke bevoegdheid voorzien door de artikelen 30/1 tot 30/11 van het BWRO teneinde de coherente (her)ontwikkeling te vergemakkelijken van sommige zones van het gewestelijke grondgebied die als prioritair worden beschouwd;

Overwegende dat het RPA zich bovenaan de hiërarchie van de plannen en reglementen van stedenbouw bevindt en bijgevolg voorrang heeft op alle onderliggende plannen en reglementen, waaronder het GBP;

Overwegende dat dit ontwerp van RPA 'Voormalige kazernes van Elsene' betrekking heeft op het grondgebied gelegen tussen de Generaal Jacqueslaan, de Juliette Wytsmanstraat, de Fritz Toussaintstraat en de Kroonlaan, dat overeenstemt met de site die in het verleden werd ingenomen door de voormalige rijkswachtkazernes van en te Elsene;

Overwegende dat het deel van het grondgebied dat door het ontwerp van RPA wordt bestreken, eigendom is van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat het ontwerp van RPA past in de oriëntaties van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) van 12 juli 2018, dat de site van de voormalige rijkswachtkazernes als prioritair beschouwt voor de ontwikkeling van het gewest en voorziet om daar een open, duurzame, gemengde, universitaire en internationale wijk in te richten;

Overwegende dat de goedkeuring van een RPA noodzakelijk is om deze ambitie waar te maken, aangezien de betreffende perimeter in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) momenteel wordt bestemd als 'gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten', wat de mogelijkheden beperkt van een gemengde stedenbouwkundige ontwikkeling zoals door het Gewest gepland;

Overwegende dat het ontwerp van RPA de geplande ontwikkeling voor de site vertaalt in een strategisch luik met indicatieve waarde enerzijds en in een reglementair luik met verplichtend karakter anderzijds;

Overwegende dat het strategische luik oriëntaties vastlegt voor de ontwikkeling van de site op het vlak van de programmering (functies en gebruiken) en ruimtelijke en landschappelijke samenstelling;

Dat het meer bepaald het volgende voorziet:

- programmatische oriëntaties die erop gericht zijn om een functionele mix op de site te verzekeren door de creatie van een universitaire pool, wijk- en internationale voorzieningen, handelszaken, betaalbare studentenwoningen in het centrale gedeelte van de site (600 woningen) en gezinswoningen aan de randen van de site langs de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat (200 woningen);

- stedenbouwkundige principes met betrekking tot de integratie van de site in haar omgeving;

- indicaties die ernaar streven om de toekomstige behoeften van de site te verzoenen met de historische identiteit van de locatie en het architecturale erfgoed dat er zich bevindt, zoals het behoud van het historische stedenbouwkundige stramien en de opwaardering van de vanuit het standpunt van het erfgoed interessante gebouwen;

- principes op het vlak van de ruimtelijke indeling en het bouwprofiel van de gebouwen die moeten worden gerealiseerd of gereconstrueerd;

- de aanleg van twee openbare ruimtes met een verschillende aard en sfeer: de reconversie van het binnenplein van de voormalige kaernes tot een centrale esplanade en de aanleg van een wijkpark;

- de oriëntaties met betrekking tot de mobiliteit en de parkeermogelijkheden, zodat de site - mits enkele uitzonderingen - alleen nog toegankelijk is voor gebruikers van actieve vervoerswijzen, waarvan het verkeer zal worden georganiseerd volgens een grote diagonale weg die het station van Etterbeek met het kruispunt van de J. Wytsmanstraat met de F. Toussaintstraat zal verbinden.

Overwegende dat het reglementaire luik bestaat uit schriftelijke en grafische voorschriften waarmee op een gedetailleerde manier de onveranderlijke elementen worden beschreven en waaraan het Gewest een verplichtend karakter wil verlenen;

Overwegende dat het krachtens artikel 30/9 van het BWRO niet mogelijk zal zijn om af te wijken van de bepalingen die de Regering uitdrukkelijk verplicht en met reglementaire waarde heeft gesteld;

LE CONSEIL,

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 décembre 2018 adoptant le projet de plan d'aménagement directeur « anciennes casernes d'Ixelles »;

Vu le courrier du 4 février 2019, dont la Commune a accusé réception le 5 février, par lequel le Gouvernement demande l'avis de la Commune sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « anciennes casernes d'Ixelles » endéans les 45 jours conformément à l'article 30/5 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat);

Considérant que le PAD est un nouvel outil de planification de compétence régionale prévu par les articles 30/1 à 30/11 du Cobat afin de faciliter le (re)développement cohérent de certaines zones du territoire régional jugées prioritaires;

Considérant que le PAD est situé au sommet de la hiérarchie des plans et règlements d'urbanisme et prévaut par conséquent sur tous ceux qui lui sont inférieurs, dont le PRAS;

Considérant que le présent projet PAD « anciennes casernes d'Ixelles » porte sur le territoire compris entre le boulevard Général Jacques, la rue Juliette Wytsman, l'avenue Fritz Toussaint et l'avenue de la Couronne qui correspond au site occupé par les anciennes casernes de gendarmerie de et à Ixelles;

Considérant que la partie de territoire couverte par le projet de PAD est propriété de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que le projet de PAD s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) du 12 juillet 2018 qui identifie le site des anciennes casernes de gendarmerie comme prioritaire pour le développement de la région et prévoit d'y aménager un quartier ouvert, durable, mixte, universitaire et international;

Considérant que l'adoption d'un PAD est nécessaire pour opérationnaliser cette ambition en ce que le périmètre concerné est actuellement affecté au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en « zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » qui limite les possibilités d'un développement urbanistique mixte tel qu'envisagé par la Région;

Considérant que le projet de PAD traduit le développement envisagé pour le site dans un volet stratégique à valeur indicative, d'une part, et dans un volet réglementaire de force obligatoire, d'autre part;

Considérant que le volet stratégique fixe des orientations pour le développement du site en matière de programmation (fonctions et usages) et de composition spatiale et paysagère;

Qu'il prévoit notamment:

- des orientations programmatiques visant à assurer une mixité fonctionnelle du site par la création d'un pôle universitaire, d'équipements de quartier et internationaux, des commerces, des logements étudiants à prix modérés dans la partie centrale du site (600 logements) et des logements familiaux sur les franges du site le long des rue J. Wytsman et F. Toussaint (200

logements);

- des principes urbanistiques portant sur l'intégration du site à son environnement;

- des indications tendant à concilier les futurs besoins du site avec l'identité historique des lieux et le patrimoine architectural qui s'y trouve comme, par exemple, la conservation de la trame d'urbanisation historique et la valorisation des bâtiments intéressants du point de vue patrimonial;

- des principes de spatialisation et de gabarit pour les bâtiments à (re)construire;

- la création de deux espaces publics de nature et d'ambiance différentes: la reconversion de la cour d'honneur des anciennes casernes en esplanade centrale et la création d'un parc de quartier;

- les orientations en matière de mobilité et de stationnement telles que réserver - sauf exceptions - l'accessibilité du site aux modes actifs dont les circulations sont organisées selon une diagonale majeure reliant la gare d'Etterbeek au carrefour J. Wytsman/F. Toussaint.

Considérant que le volet réglementaire est composé de prescriptions littérales et graphiques détaillant les éléments invariants auxquels la Région entend donner un caractère obligatoire;

Considérant qu'en vertu de l'article 30/9 du Cobat, il ne sera pas possible de déroger aux dispositions auxquelles le Gouvernement aura donné expressément force obligatoire et valeur réglementaire;

Overwegende dat het reglementaire luik van dit ontwerp van RPA het programma voor de site weergeeft in de vorm van algemene en bijzondere voorschriften met betrekking tot de woongebieden, gebieden voor uitrustingen, sterk gemengde gebieden en parkgebieden en de landschapswegen en de structurende ruimten;

Dat het regels voor het maximale toegelaten profiel en ordening voorziet van de gebouwen die moeten worden gerealiseerd;

Dat het voorschriften bepaalt voor de behandeling van de wegen;

Dat het een specifieke behandeling voorbehoudt voor de rand die bestemd is voor gezinswoningen met de bedoeling om de nieuwe bouwwerken zowel ten opzichte van de gebouwen in de site als de bestaande wijken in de naaste omgeving te integreren;

Overwegende dat het ontwerp van RPA het voorwerp heeft uitgemaakt van een milieueffectenrapport (MER) overeenkomstig artikel 30/3 van het BWRO;

Overwegende dat het MER meerdere scenario's voor de verstedelijking van de site heeft onderzocht en op basis daarvan een voorkeursscenario heeft gekozen waarvan het de effecten heeft geëvalueerd en waarvoor het aanbevelingen heeft geformuleerd;

Overwegende dat het PAO algemeen gesteld aan de aanbevelingen van het MER voldoet;

Overwegende dat het ontwerp van RPA overeenkomstig artikel 30/3, § 1 lid 2 van het BWRO werd onderworpen aan een voorafgaand voorlichtings- en participatieproces met het betrokken publiek;

Dat het betrokken publiek meerdere opmerkingen heeft geformuleerd naar aanleiding van die voorafgaande informatie en dan meer bepaald:

- opmerkingen met betrekking tot de voorziene dichtheid op de site, die te hoog wordt bevonden;

- opmerkingen met betrekking tot de vorm van de dichtheid en dus de inplantingen en de bouwprofielen die worden toegelaten voor de gebouwen rekening houdend met de omliggende wijken;

- opmerkingen met betrekking tot de moeilijkheid om studentenwoningen op een harmonieuze manier met gezinswoningen op één plaats samen te brengen;

- opmerkingen over de aard van de woningen (sociaal, gemiddeld of vrij) en hun typologie;

- opmerkingen over de geplande voorzieningen die voor iedereen toegankelijk moeten zijn en die moeten bijdragen tot een aangenaam levenskader in de wijk opmerkingen met betrekking tot de mobiliteit, de gevolgen van een verdichting van de site op het vlak van verkeer en parkeermogelijkheden, maar ook de noodzaak om alternatieve mobiliteitsvormen van de auto te bevorderen; opmerkingen in verband met het milieu en dan in het bijzonder het streven naar een optimalisatie van de voorziene groene ruimte, de beplanting van de centrale esplanade en de beperking van de geluidshinder; opmerkingen in verband met de modaliteiten op het vlak van het onderhoud en het beheer van de site;

Overwegende dat het ontwerp van RPA momenteel wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek, dat van 6 februari tot 8 april 2019 loopt;

Gelet op de nieuwe Gemeentewet;

Op voorstel van de heer Yves ROUYET, Schepen bevoegd voor stedenbouw, erfgoed, mobiliteit, levenskwaliteit en dierenwelzijn;

BESLIST:

- om het advies van de gemeente Elsene over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) voor de 'Voormalige Kazernes van Elsene', dat bij deze deliberatie is gevoegd om er een integraal deel van uit te maken, goed te keuren.

Deze deliberatie zal niet aan de toezichhoudende instantie worden bezorgd overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 14 mei 1998 en die van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de gemeenteverheffingen met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, die momenteel van kracht zijn."

9. Advies van de Adviesraad voor huisvesting

Overwegende dat de Adviesraad voor huisvesting geen advies heeft ingediend.

IX. Openbaar onderzoek

Overwegende dat het openbaar onderzoek van 6 februari 2019 tot 8 april 2019 plaatsvond;

Dat 66 brieven met bezwaren en opmerkingen werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaren en opmerkingen die werden geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek, kunnen worden samengevat in de termen opgenomen in hoofdstuk XI.

Considérant que le volet réglementaire du présent projet de PAD décline le programme pour le site sous la forme de prescriptions générales et particulières relatives aux zones d'habitation, d'équipement, de forte mixité, de parc ainsi que pour les voiries paysagères et les espaces structurants;

Qu'il prévoit des règles de gabarit maximal autorisé et d'ordonnement des bâtiments à construire;

Qu'il détermine des prescriptions pour le traitement des voiries;

Qu'il réserve un traitement spécifique à la frange destinée à accueillir les logements familiaux dans le but de réussir l'intégration des nouvelles constructions tant vis-à-vis des bâtiments situés à l'intérieur du site que de ceux des quartiers existants aux abords;

Considérant que le projet de PAD a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) conformément à l'article 30/3 du Cobat;

Considérant que le RIE a examiné plusieurs scénarios d'urbanisation du site pour en retenir un préférentiel dont les incidences ont été évaluées et pour lequel des recommandations ont été formulées;

Considérant que de manière générale le PAO s'inscrit dans les recommandations du RIE;

Considérant que, conformément à l'article 30/3, § 1^{er} alinéa 2 du Cobat, le projet de PAD a été soumis à un processus d'information et de participation préalable avec le public concerné;

Que plusieurs observations ont été émises par le public concerné à l'occasion de cette information préalable; à savoir:

- des observations relatives à la densité prévue sur le site qui est jugée trop élevée;

- des observations relatives à la forme de la densité et donc aux implantations et aux gabarits admis pour les bâtiments eu égard aux quartiers environnants;

- des observations relatives à la difficulté de faire coexister harmonieusement des logements étudiants avec des logements familiaux;

- des observations sur la nature des logements familiaux (sociaux, moyens ou libres) et leur typologie;

- des observations sur les équipements à prévoir qui doivent être accessibles à tous et profiter à la vie de quartier des observations relatives à la mobilité, aux conséquences en termes de circulation et de stationnement d'une densification du site mais aussi à la nécessité de promouvoir les mobilités alternatives à l'automobile; des observations relatives à l'environnement et particulièrement la requête d'optimiser l'espace vert prévu, de planter l'esplanade centrale et de limiter les nuisances sonores; des observations relatives aux modalités d'entretien et de gestion du site;

Considérant que le projet de PAD est actuellement soumis à enquête publique du 6 février au 8 avril 2019;

Vu la nouvelle Loi Communale;

Sur proposition faite par Monsieur Yves ROUYET, Echevin de l'Urbanisme, du Patrimoine, de la Mobilité, de la Qualité de la Vie et du Bien-être des animaux;

DECIDE:

- d'approuver l'avis de la Commune d'Ixelles sur le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) des «Anciennes Casernes d'Ixelles» lequel est joint à la présente délibération pour en faire partie intégrante.

La présente délibération ne sera pas transmise à l'Autorité de Tutelle conformément aux dispositions de l'ordonnance du 14 mai 1998 ainsi qu'à celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la Tutelle administrative tels qu'en vigueur à ce jour ».

9. Avis du Conseil Consultatif du Logement

Considérant que le Conseil Consultatif du Logement n'a pas remis d'avis.

IX. Enquête publique

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 6 février 2019 au 8 avril 2019;

Que 66 courriers de réclamations et observations ont été déposés;

Considérant que les réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique peuvent être résumées dans les termes repris au chapitre XI.

X. Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie eerst een advies heeft uitgebracht met betrekking tot de gemeenschappelijke algemene aspecten voor alle RPA's, dat luidt als volgt:

1. METHODOLOGIE

Ter voorbereiding van haar advies over de RPA-dossiers heeft de Commissie eerst een onderhoud gehad met de personen die verantwoordelijk zijn voor het dossier en/of de ontwerpauteurs van de RPA's en hun MER.

Terwijl het GPDO de basis vormde voor haar analyse en advies, heeft ze vervolgens kennis genomen van de adviezen en opmerkingen/klachten die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit.

Daartoe werden de opmerkingen gecodeerd en gegroepeerd per belangrijk thema, rekening houdend met de inhoudsopgave van de documenten die aan het openbaar onderzoek werden voorgelegd (het ontwerp van RPA, het MER, de niet-technische samenvatting, het besluit van de regering).

Dit stelde de Commissie in staat om de kwesties die uit haar eerste analyse naar voren kwamen, nauwkeuriger aan de orde te stellen bij de vertegenwoordigers van het kabinet tijdens de hoorzitting.

De Commissie heeft systematisch alle opmerkingen die niet in het RPA aan de orde kwamen, buiten beschouwing gelaten en zonder in detail op de klachten in te gaan, heeft zij de belangrijkste onderwerpen in verband met ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling geïdentificeerd die de basis vormen van de opmerkingen en meningen die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd.

Met het oog op de samenhang in haar analyse van de verschillende RPA's heeft de Commissie hierna de algemene regels verzameld waarmee zij rekening heeft gehouden bij het onderzoeken en beoordelen van de klachten. Deze weerspiegelen de algemene visie en positie van de Commissie op het gebied van regionale stedelijke ontwikkeling. Deze elementen zijn een eerste vereiste voor de specifieke adviezen die voor de verschillende RPA's zijn ontwikkeld.

Voor het analyseren van de RPA's die haar ter advies worden voorgelegd, onderzoekt de Commissie hoe ze beantwoorden aan de grote doelstellingen verbonden aan het GPDO, namelijk:

- **POLYCENTRISCH EN MEERSCHALIG GRONDGEBIED/MULTIPOLAIRE TOEGANKELIJKHEID**

Brussel maakt deel uit van een nationaal en Europees netwerk van steden. De stad heeft doorlopend interactie met haar nabije hinterland. Haar weefsel overschrijdt haar administratieve grenzen. Ze evolueert binnen gedefinieerde administratieve grenzen, waarbinnen het principe van buurtstad de reflectie-basis vormt voor een kwaliteitsvolle stadsontwikkeling. Om al deze dynamieken tot uitdrukking te brengen, heeft het Gewest een polycentrische territoriale structuur vastgelegd die is samengesteld uit polen, schalen en specifieke functies.

De Commissie wou weten hoe het bestudeerde ontwerp zich verhoudt tot de in het GPDO bepaalde territoria en schalen: zijn verhouding tot het gewestelijke, nationale en internationale netwerk van steden, alsook tot de metropool (Gewest en hinterland), de organisatie van de toegankelijkheid van de verschillende stadspolen, de overgang naar een multimodaliteit gelinkt aan de multipolariteiten, en de organisatie van de bewandelbare nabijheid in een duurzame ontwikkeling van de wijken.

- **GRONDGEBIED STEUNEND OP LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE STRUCTUREN**

De ecologische uitdagingen nopen tot herziening van de link met de natuurlijke morfologie van de stad. Het GPDO herstelt de ecologische macrostructuur en maakt dat er meer rekening wordt gehouden met de natuurlijke dynamieken. De structurerende elementen van deze dynamiek zijn de open ruimten (groen netwerk) en het waternet (blauw netwerk). Die vormen de grote landschappelijke structuren van het Gewest, waarvan de functies meerooudig zijn.

De analyse had betrekking op de wijze waarop het bestudeerde ontwerp tegemoetkomt aan de doelstelling bestaande in de combinatie van deze natuurlijke en landschappelijke structuren met de mobiliteitsstructuren (grootstedelijke landschappen naargelang reliëf, stadsgordels, ...), namelijk de manier waarop het op deze landschappelijke structuur steunt in de organisatie van ecosystemische diensten en van zijn functies (regulerings-, bevoorradings-, sociale, culturele, sport- en gezelligheidsfuncties).

X. Avis de la Commission régionale de Développement

Que la Commission régionale de développement a tout d'abord remis un avis sur les aspects généraux communs à l'ensemble des PAD rédigé comme suit :

1. METHODOLOGIE

Pour élaborer son avis sur les dossiers des PAD, la Commission a, dans un premier temps, auditionné les responsables du dossier et/ou les auteurs de projet des PAD et de leur RIE.

Tout en ayant le PRDD pour fondement de son analyse et de son avis, elle a ensuite pris connaissance des avis et des observations/réclamations émises pendant l'enquête publique.

Pour ce faire, les remarques ont été encodées et regroupées par grandes thématiques, en tenant compte de la table des matières des documents mis à l'enquête publique (le projet de PAD, le RIE, le résumé non technique, l'arrêté du gouvernement).

La Commission a pu ainsi aborder avec plus de précision les questions se dégageant de sa première analyse avec les représentants du Cabinet lors de son audition.

La Commission a écarté systématiquement toutes les remarques qui ne faisaient pas l'objet du PAD et, sans entrer dans le détail des réclamations, elle a relevé les grands sujets relevant de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui sont à la base des remarques, observations et avis rendus durant l'enquête publique.

Afin de garantir une cohérence dans son analyse des différents PAD, la Commission a rassemblé, ci-après, les lignes générales qu'elle a prises en considération pour l'examen et l'appréciation des réclamations. Celles-ci reflètent sa vision générale et sa position en ce qui concerne le développement urbain régional. Ces éléments sont un préalable aux avis spécifiques développés pour les différents PAD.

Pour analyser les PAD qui lui sont soumis pour avis, la Commission examine comment ils rencontrent les grands objectifs du PRDD à savoir :

- **UN TERRITOIRE POLYCENTRIQUE ET MULTISCALAIRE /UNE ACCESSIBILITÉ MULTIPOLAIRE**

Bruxelles fait partie d'un réseau de villes national et européen. La ville est en interaction permanente avec son hinterland proche. Son tissu se poursuit au-delà de ses limites administratives. La ville se développe à l'intérieur de limites administratives définies au sein desquelles le principe de ville de proximité est la base de la réflexion pour un développement urbain de qualité. Pour exprimer l'ensemble de ces dynamiques, la Région a défini une structure territoriale polycentrique constituée de pôles d'échelles et de fonctions spécifiques.

La Commission a cherché à savoir comment le projet étudié se situe par rapport aux territoires et échelles définies dans le PRDD : son rapport aux réseaux régional, national et international des villes, ainsi qu'à la métropole (Région et son hinterland), l'organisation de l'accessibilité des différents pôles urbains, la transition vers une multimodalité liée aux multipolarités et l'organisation de la proximité marchable dans un développement durable des quartiers.

- **UN TERRITOIRE PRENANT APPUI SUR DES STRUCTURES PAYSAGERES ET NATURELLES**

Les défis écologiques imposent de revoir le rapport à la morphologie naturelle de la ville. Le PRDD restaure la macrostructure écologique et instaure une meilleure prise en compte des dynamiques naturelles. Les éléments structurants de cette dynamique sont les espaces ouverts (maillage vert) et le réseau hydrologique (maillage bleu). Ces structures forment les grandes structures paysagères de la Région dont les fonctions sont multiples.

L'analyse a porté sur la façon dont le projet rencontre l'objectif de la combinaison de ces structures naturelles et paysagères avec les structures de mobilité (paysages métropolitains selon le relief, les couronnes urbaines, ...) à savoir : comment le projet étudié s'appuie sur cette structure paysagère dans l'organisation de services écosystémiques et de ses fonctions (fonction de régulation, d'approvisionnement, sociales, culturelles, sportives et d'aménités).

• GRONDGEBIED IN EVENWICHT OP SOCIAAL VLAK/ONTWIKKELING VAN EEN AANGENAAM, DUURZAAM EN AANTREKKELIJK LEEFKADER

Er tekent zich een maatschappelijke breuklijn af tussen armere centrale wijken met werkloosheid en armoede, en een min of meer welgestelde brede stadsrand. Deze sociale geografie wordt geïllustreerd door een ongelijke verdeling van de bevolking over het grondgebied, waarbij dichtbebouwde wijken grenzen aan wijken met dichtheden die onder het gewestelijke gemiddelde liggen.

De Commissie heeft onderzocht hoe het ontwerp kadert in een visie op maatschappelijke solidariteit, welke modaliteiten erin worden ontwikkeld voor een recht op de stad (strijd tegen maatschappelijke breuk en armoede, strijd tegen duale stad), en hoe de toegankelijkheid bijdraagt tot de versterking van de buurtstad gelinkt aan de verdichting. In dit verband is Wijkmonitoring een instrument dat het mogelijk maakt aan deze bezorgdheid tegemoet te komen.

• COLLABORATIEF EN DYNAMISCH BESTUUR

Het GPDO promoot de implementatie van een collaboratief bestuur. De voorwaarden voor de operationalisering ervan zijn de volgende:

- Samenwerkingen ontwikkelen tussen alle publieke actoren van de stad, op alle schalen en machtsniveaus,
- Een dynamische en coherente planificatie implementeren via de diverse gewestelijke instrumenten,
- De burger betrekken bij de gewestelijke ontwikkeling,
- De economische privéactoren en de vastgoedeigenaars betrekken,
- Partnerships aangaan met de geassocieerde privéactoren op het vlak van mobiliteit, transport en logistiek. De planificatie moet collaboratief en dynamisch zijn.

Bij de analyse werd geoordeeld naar de manier waarop het ontwerp is gepland en gecommuniceerd in de fase van mobilisatie en bijdraagt tot een collaboratief bestuur, dat een link legt tussen de verschillende actoren en de burger.

2. ALGEMENE OPMERKINGEN VOOR ALLE RPA'S

Integratie van het RPA binnen een regionale visie

De Commissie wijst op het belang van een goed begrip van de wijze waarop de RPA's deel uitmaken van een algemeen planningsdenkproces voor het Gewest zoals beschreven in het GPDO.

Een duidelijkere verwijzing naar deze plannen, voor zover zij de hoofdlijnen van het sectorale regionale beleid (Good Move, Strategie 2025, Good Food, enz.) op territoriaal niveau weerspiegelen, zou het ook gemakkelijker maken om te begrijpen hoe zij het regionale beleid op lokaal niveau integreren.

Het Brussels Gewest is dus een multipolaire en polycentrische stad en kan worden opgedeeld in verschillende schalen (metropool, gewest, interbuurten, wijken).

Een RPA is geen nieuw "centrum van de wereld", maar een nieuw deel van een stad waar de regionale publieke actie op een geprivilegieerde en doorslaggevende manier kan worden uitgeoefend in het kader van de in het GPDO beschreven multipolaire stad. Het speelt een strategische rol binnen de stedelijke structuur.

De rol van deze "stadsstukken" binnen het Gewest en van de regionale stedelijke structuur zou het verdienen explicieter te zijn, net zoals de organisatorische of programmatische dimensies.

Evenzo zouden de RPA's er baat bij hebben om explicieter te zijn over de vraag of er rekening moet worden gehouden met de integratie van deze gebieden in het stedelijk weefsel, de onmiddellijke omgeving en de aangrenzende wijken: zoals bijvoorbeeld het RPA "Usquare", waar de verbinding met andere universitaire sites essentieel lijkt (paden, ondersteunende functies, ...), het RPA "Ninoofsepoort", buur van het toekomstige RPA Heyovaert en verschillende staatsvernieuingscontracten (SVC's) of het RPA "Mediapark" en zijn symbiose met het project voor de omvorming van de E40 tot stadsboulevard.

In de meeste gevallen gaat het in de eerste plaats om een probleem van de zichtbaarheid van de regionale maatregelen, voor zover de controle door dezelfde autoriteit wordt verzekerd.

In dit verband herinnert de Commissie aan het belang van de Monitoring van de Wijken als basis voor reflectie om beter rekening te houden met de context van het project en als instrument om de analyse uit te breiden tot de omliggende wijken

Ook al zijn deze analyses meestal wel degelijk verricht, worden de elementen van deze reflectie opgenomen in de inleiding van de milieueffectrapporten (MER's). Er zou ook een samenvatting moeten worden geïntegreerd in het informatieve luik van het RPA, vermits dit document een van de 'toegangs-poorten' van het plan is voor alle burgers.

• UN TERRITOIRE EQUILIBRÉ AU NIVEAU SOCIAL/LE DÉVELOPPEMENT D'UN CADRE DE VIE AGRÉABLE, DURABLE ET ATTRACTIF

Une fracture sociale se territorialise entre des quartiers centraux plus pauvres qui concentrent chômage et pauvreté et une large périphérie plus ou moins nantie. Cette socio-géographie est illustrée par une répartition inégale de la population sur le territoire, où des quartiers densément bâtis côtoient des quartiers aux densités plus basses que la moyenne régionale.

La Commission a cherché à savoir comment le projet s'inscrit dans une vision de solidarité sociale et les modalités qu'il développe pour un droit à la ville (lutte contre la fracture sociale et la pauvreté, lutte contre la ville duale) et comment l'accessibilité participe au renforcement de la ville de proximité en lien avec la densification. A cet égard, le Monitoring des Quartiers est un outil qui permet de rencontrer cette préoccupation.

• UNE GOUVERNANCE COLLABORATIVE ET DYNAMIQUE

Le PRDD promeut la mise en place d'une gouvernance collaborative. Les conditions de sa mise en œuvre sont les suivantes :

- Développer les collaborations entre tous les acteurs publics de la ville, à toutes les échelles et à tous les niveaux de pouvoir,
- Mettre en place une planification dynamique et cohérente au travers des divers instruments régionaux,
- Associer le citoyen au développement régional.
- Associer les acteurs privés économiques et propriétaires fonciers.
- Etablir des partenariats avec les acteurs privés associatifs de la mobilité, du transport et de la logistique. La planification doit être collaborative et dynamique.

L'analyse a porté sur la manière dont le projet a été planifié et communiqué en phases de mobilisation et participe d'une gouvernance collaborative, associant les différents acteurs et les citoyens.

2. REMARQUES GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES PAD

Intégration du PAD au sein d'une vision régionale

La Commission relève l'importance d'une bonne compréhension de la manière dont les PAD s'inscrivent dans une réflexion de planification générale de la Région telle qu'elle est décrite par le PRDD.

De même, dans la mesure où ils traduisent les grandes lignes des politiques régionales sectorielles (Good Move, Stratégie 2025, Good Food, etc.) au niveau territorial, une référence plus claire à ces plans permettrait de mieux comprendre de quelle manière ils intègrent les politiques régionales au niveau local.

Ainsi, la Région bruxelloise s'inscrit comme ville multipolaire et polycentrique et se décline à plusieurs échelles (métropole, région, interquartiers, quartiers).

Un PAD n'est pas un nouveau « centre du monde », il est 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. Il joue un rôle stratégique au sein de la structure urbaine.

Le rôle de ces « morceaux de ville » au sein de la Région et de la structure urbaine régionale mériterait d'être plus explicite tout comme les dimensions organisationnelles ou programmatiques.

De même, les PAD gagneraient à être plus explicites sur la question de la prise en compte de l'insertion de ces sites dans le tissu urbain, le voisinage immédiat et les quartiers limitrophes : à l'image du PAD « Usquare », par exemple, où le lien avec les autres sites universitaires apparaît primordial (cheminements, fonctions d'accompagnement,...), du PAD Porte de Ninove, voisin du futur PAD Heyovaert et de plusieurs Contrats de rénovation urbaine (CRU), ou encore du PAD « Mediapark » et sa symbiose avec le projet de conversion de l'E40 en boulevard urbain.

Dans la plupart des cas, il s'agit avant tout, d'un problème de visibilité de l'action régionale, dans la mesure où la maîtrise est assurée par la même autorité.

A cet égard, la Commission rappelle l'importance du Monitoring des Quartiers, comme base de réflexion pour une meilleure prise en compte contextuelle du projet et comme outil permettant d'élargir l'analyse aux quartiers environnants.

Si la plupart du temps ces analyses ont bien été menées, les éléments de cette réflexion sont inclus dans l'introduction des rapports sur les incidences environnementales (RIE). Une synthèse devrait être reprise également dans le volet informatif du PAD, ce document étant une des « portes d'entrée » du plan pour l'ensemble des citoyens.

Perimeters

De kwestie van de uitbreiding van de perimeters van de RPA's werd door sommige klagers aan de orde gesteld: integratie van de omliggende wijken in de RPA's om een beter inzicht te krijgen in de verbindingen die moeten worden gelegd tussen de locaties en hun omgeving, onderscheid tussen een studiegebied en een interventiegebied, enz.

De Commissie is van mening dat het niet zozeer gaat om een wijziging van de perimeter dan wel om er twee te onderscheiden. Een strategische perimeter waarin de perimeter van het project (reglementaire perimeter) wordt ingevoegd. In het kader van deze strategische perimeter zouden de buurten worden geanalyseerd, en in het bijzonder de geleidingen tussen deze pool en de kernen van de polycentrische buurtstad.

Op deze schaal zouden in het RPA de grote intenties of oriëntaties worden voorgesteld met betrekking tot de verbindingen of geleidingen tussen deze kernen, onder meer op het vlak van wegen en verplaatsingen.

De Commissie constateert in elk van de ontwerpen het bestaan van meerdere perimeters:

- Een strategische perimeter
- Een reglementaire perimeter
- Meerdere onderzoeksperimeters bepaald in het kader van het MER, variërend volgens de in dit rapport behandelde thematieken.

Het debat spitst zich vooral toe op de kwestie van de strategische perimeter, die in sommige gevallen geen betrekking heeft op de aangrenzende elementen die essentieel zijn voor het project. De Commissie is van mening dat in dit geval een uitbreiding van de strategische perimeter noodzakelijk kan zijn om te verduidelijken hoe in de RPA's rekening wordt gehouden met projecten die zich binnen de gebieden of in de omliggende wijken bevinden en hoe de links worden gelegd met de projecten van regionale omvang.

Zo vormen bijvoorbeeld de projecten die in uitvoering zijn in nabijgelegen wijken, met name via Duurzame Wijkcontracten (DWC) of Stadsvernieuwingcontracten (SVC), een onafscheidelijke aanvulling op het project, waardoor het mogelijk is om in te spelen op de geïdentificeerde behoeften.

Evenmin wordt in de RPA's melding gemaakt van de voorbereidende studies en overwegingen die voorafgaand aan het project zijn uitgevoerd. De Commissie is van mening dat deze elementen moeten worden opgenomen in de documenten die voor didactische doeleinden voor onderzoek worden ingediend, zodat de elementen waarop de bij deze projecten gemaakte keuzes beter tot uiting komen. Deze elementen zouden moeten worden geïntegreerd in het informatieve luik.

Operationeel luik

De klagers betreuen het ontbreken van een operationeel luik in de RPA's. Zij vinden het van essentieel belang dat er aspecten worden opgenomen die het bestuur en bepaalde elementen van de tenuitvoerlegging verduidelijken.

De Commissie stelt dat het BWRO voorziet dat de RPA's "de belangrijkste principes van aanleg of heraanleg van het grondgebied aangeven, met name in termen van toewijzingsprogramma, de structurering van wegen, openbare ruimten en landschappen, de kenmerken van gebouwen, erfgoedbescherming, mobiliteit en parkeren."

De Commissie wijst erop dat deze lijst niet uitputtend is en dus ook betrekking kan hebben op andere aspecten.

Hoewel het operationele luik geen deel uitmaakt van het RPA, is de Commissie van mening dat de RPA's betrekking moeten hebben op kwesties in verband met de tenuitvoerlegging en het beheer ervan, zoals bijvoorbeeld de operationalisering van huisvesting, het tijdschema voor de tenuitvoerlegging (de tijdelijke beroepen, de operatoren, enzovoort). Dit zou deze plannen meer kracht geven.

De Commissie benadrukt het belang van een gefaseerde uitvoering van de projecten, die coherent moet zijn met andere mogelijke of lopende projecten.

In het kader van de ontwikkeling van de sites vraagt de Commissie om openbare procedures in te voeren die de kwaliteit, de creativiteit, de transparantie en het multidisciplinaire karakter waarborgen.

Zij stelt voor om wedstrijden te organiseren die garanties zouden bieden inzake kwaliteit en transparantie.

Ze dringt ook aan op het belang van de rol van Perspective.Brussels in het verzekeren van de coördinatie van alle RPA's om te vermijden dat zij met elkaar zouden concurreren.

Openbare huisvesting

Veel verzoeken hebben betrekking op de kwestie van toegankelijke openbare huisvesting.

De Commissie benadrukt het belang om in het RPA te bepalen hoeveel plaats de openbare huisvesting inneemt in het huisvestingsbeleid, vooral omdat de algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024 proactief is op dit punt.

De Commissie vraagt dus om scherper te zijn op het vlak van openbare huisvesting en te streven naar een maximum aan sociale huisvesting.

Périmètres

La question de l'élargissement des périmètres des PAD a été posée par certains réclamants : intégration des quartiers environnants au sein des PAD de manière à mieux comprendre les liens à créer entre les sites et leurs environnement proche, distinction entre un périmètre d'études et un périmètre d'intervention, ...

La Commission est d'avis qu'il ne s'agit pas tant de modifier le périmètre mais plutôt d'en distinguer deux : Un périmètre stratégique dans lequel vient s'insérer le périmètre du projet (périmètre réglementaire). Ce périmètre stratégique analyserait les voisinages et en particulier les articulations entre ce pôle et ceux de la ville polycentrique à proximité.

A cette échelle, le PAD proposerait les grandes intentions ou orientations relatives aux liaisons ou aux articulations entre ces noyaux, notamment au niveau des cheminements et des déplacements.

La Commission relève l'existence, dans chacun des projets, de plusieurs périmètres :

- Un périmètre stratégique
- Un périmètre réglementaire
- Plusieurs périmètres d'études déterminés dans le cadre du RIE, variables selon les thématiques abordées dans ce rapport.

Le débat porte essentiellement sur la question du périmètre stratégique qui dans certains cas n'inclut pas des éléments voisins essentiels au projet. La Commission est d'avis que dans ce cas, l'élargissement du périmètre stratégique pourrait être nécessaire pour clarifier la manière dont les PAD prennent en compte les projets situés au sein des sites ou dans les quartiers alentours et dont les liens sont établis avec les projets d'ampleur régionale.

Ainsi, par exemple, les projets en cours dans les quartiers proches via les Contrats de Quartier Durable (CQD) ou les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) notamment, sont un complément indissociable au projet permettant de répondre s'il échet aux besoins identifiés.

De même, n'apparaît pas dans les PAD la mention des études et réflexions préliminaires réalisées en amont du projet. Selon la Commission, ces éléments devraient être intégrés dans les documents soumis à enquête dans un souci didactique, de manière à mieux faire apparaître les éléments qui sont à la base des choix posés dans ces projets. Ces éléments devraient être intégrés au volet informatif.

Volet opérationnel

Des réclamants regrettent l'absence de volet opérationnel dans les PAD. Ils trouvent essentiel d'intégrer des aspects permettant de préciser la gouvernance et certains éléments de mise en œuvre.

La Commission relève que le CoBAT prévoit que les PAD « indiquent les grands principes d'aménagement ou de réaménagement du territoire qu'il vise, en termes notamment : de programme des affectations; de structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, de caractéristiques des constructions; de protection du patrimoine, de mobilité et de stationnement. »

La Commission précise que cette liste n'est pas exhaustive et peut donc concerner d'autres aspects.

Bien que le volet opérationnel ne soit pas du ressort du PAD, la Commission est d'avis que les PAD devraient aborder les questions de leur mise en œuvre et de leur gouvernance, comme, par exemple, l'opérationnalisation des logements, les temporalités de la mise en œuvre, (comme les occupations temporaires, les opérateurs, etc). Cela donnerait plus de force à ces plans.

La Commission insiste sur l'importance du phasage de la mise en œuvre des projets qui doit être en cohérence avec d'autres projets éventuels ou en cours.

Dans le cadre du développement des sites, la Commission demande de mettre en place des procédures publiques qui garantissent la qualité, la créativité, la transparence et la multidisciplinarité.

Elle suggère l'organisation de concours qui apporteraient des garanties de qualité et de transparence.

Elle insiste également sur l'importance du rôle de Perspective.Brussels afin d'assurer une coordination de l'ensemble des PAD pour éviter qu'ils ne se concurrencent.

Logement public

De nombreuses demandes portent sur la question du logement public accessible.

La Commission insiste sur l'importance de définir dans le PAD la place que prend le logement public dans la politique du logement et ce d'autant plus que la déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024 se montre volontariste sur ce point.

La Commission demande donc d'être plus incisif en matière de logement public et de viser un maximum de logement à finalité sociale.

Ze steunt de bereidheid van de Regering tot het bouwen van 50% aan sociale woningen op de terreinen waarvan het Gewest eigenaar is, en dringt aan op een consequente sociale woningbouw.

Ze dringt aan op het belang om het publieke karakter van het grondbezit in stand te houden om speculatie op lange termijn te voorkomen. Zo stelt ze voor om het zakelijk recht tussen grond en gebouwen te scheiden, zodat de grond in het publieke domein blijft.

Evenzo is de Commissie van mening dat de RPA's zich minstens zouden moeten uitspreken over het gewenste type huisvesting. Er zou ook kunnen worden verduidelijkt hoe nieuwe woningtypes, zoals de groepswoning, kunnen worden geïntegreerd, hoe woningen zullen worden ontwikkeld (aanstellen van operatoren, budget en tijdschema).

Tijdelijke bezetting

Er zijn opmerkingen geformuleerd over de tijdelijke bezetting.

De Commissie stelt vast dat deze kwestie op variabele wijze aan de orde komt in de RPA's, terwijl ze in de praktijk in verschillende projecten wordt aangetroffen. Het is een planningsmethode waar dieper op moet worden ingegaan en die moet worden aangemoedigd.

De Commissie vraagt niettemin om dit aspect als een integraal onderdeel van de projectontwikkeling aan te pakken en om de experimentele fasen de nodige tijd te gunnen zodat er lessen uit kunnen worden getrokken. Er ontstaan roepingen tijdens de periode van bezetting van de terreinen. Sommige van deze tijdelijke bezettingen zouden daarna dan definitief kunnen worden. Als ze deel uitmaken van een duurzame ontwikkeling van de wijk, zouden ze moeten worden herplaatst in de nabije omgeving.

Ze kunnen betrekking hebben op zowel bebouwde als onbebouwde ruimtes en van allerlei aard zijn: artistieke projecten, economische bezetting, scholen, enz.

Groene ruimten

Er zijn klagers die aandringen op de bescherming van de groene ruimten en de biodiversiteit, waarbij ze zich zorgen maken over de toekomstige verstedelijking van deze sites, die de bestaande vegetatie en groene ruimten meestal ontwrichten.

De Commissie stelt vast dat geen enkel tot nu toe bestudeerd RPA van natuurbescherming en biodiversiteit een prioriteit maakt. In deze zin zou, conform het GPDO, de ruimtelijke structuur van de RPA's prioriteit moeten geven aan de versterking van de groene en blauwe netwerken.

Ze denkt dat het belangrijk is om, naast de opname van de ontwerpen van RPA in het door het Gewest geplande blauwe en groene netwerk, van meet af aan een ambitieuze en beschermde groene structuur vast te leggen, door explicieter te zijn over het gewenste type groene ruimte.

De keuzes aangaande implantatie van de constructies zouden explicieter kunnen zijn met betrekking tot de impact op de natuurlijke en groene ruimten. De voorgestelde verdichting gebeurt het vaakst ten koste van de natuurlijke ruimten.

In dit opzicht is het behoud van de biodiversiteit en de gebieden die bestemd zijn voor de natuur essentieel en prioritair.

De Commissie verzoekt om een algemene aanpak van de kwestie van de biotopenindex per oppervlakte; dit punt is niet duidelijk in de RPA's.

Duurzaamheid

Er zijn waarnemers die de zwakke duurzaamheidsmaatregelen binnen het RPA betreuren.

De Commissie pleit ervoor dat de RPA's de aspecten inzake duurzame ontwikkeling beter tot uiting brengen in hun doelstellingen en voorgestelde ontwikkelingen.

Het RPA moet een voorbeeldfunctie vervullen op vlak van duurzaamheid en een striktere weerspiegeling vormen van de ambities van het GPDO, waarin de internationale doelstellingen van duurzame ontwikkeling (DOD's van de VN – Agenda 2030², Parijs, ...) als rode draad van reflectie zijn opgenomen

De aanbevelingen van de MER's zouden erin moeten worden geïntegreerd, zowel in het strategische als het regelgevende luik. Deze hebben onder meer betrekking op ambities op het gebied van energieprestaties, aanpasbaarheid van gebouwen, kringlooeconomie, ontwikkeling van de economische activiteit, sociale dynamiek, vergroening en bescherming van de biodiversiteit, uitvoering van de doelstellingen inzake stadslandbouw, water- en afvalbeheer.

In deze geest vraagt de Commissie om systematisch de mogelijkheid te voorzien om functies alsook economische en sociale dimensies te laten evolueren.

Elle soutient la volonté du Gouvernement pour les terrains dont la Région est propriétaire, d'une production de 50 % de logements à finalité sociale et insiste sur une production conséquente de logements sociaux.

Elle insiste sur l'importance de maintenir le caractère public de la propriété foncière pour éviter la spéculation sur le long terme. Elle suggère ainsi de séparer le droit réel entre le terrain et le bâti, de manière à ce que le terrain reste dans le domaine public.

Au même titre, la Commission est d'avis que les PAD devraient se prononcer a minima sur le type de logement souhaité. Il pourrait préciser également comment intégrer de nouveaux types d'habitat comme le logement groupé, clarifier comment seront développés les logements (désignation des opérateurs, budget et calendrier).

Occupation temporaire

Des remarques sont formulées concernant l'occupation temporaire.

La Commission constate que cette question est abordée de façon variable dans les PAD alors que dans la pratique, on la retrouve dans différents projets. C'est une méthode de planification à approfondir et à encourager.

La Commission demande néanmoins d'aborder cet aspect comme faisant partie intégrante du développement du projet et de laisser le temps nécessaire aux phases expérimentales d'en tirer des leçons. Des vocations naissent durant le temps d'occupation des sites. Certaines de ces occupations temporaires pourraient ensuite devenir définitives. Si elles font partie d'un développement durable du quartier, elles devraient être relocalisées dans l'environnement proche.

Elles peuvent concerner tant les espaces bâtis que non bâtis et être de tout genre : projets artistiques, occupation économique, écoles, etc.

Espaces verts

Des réclamants insistent sur la protection des espaces verts et de la biodiversité, s'inquiétant de l'urbanisation à venir de ces sites, venant bouleverser la plupart du temps une végétation et des espaces verts existants.

La Commission constate qu'aucun PAD étudié jusqu'à ce jour ne fait de la protection de la nature et de la biodiversité une priorité. Dans ce sens, conformément au PRDD, la structure spatiale des PAD devrait accorder la priorité au renforcement des maillages verts et bleus.

Elle pense qu'au-delà de l'inscription des projets de PAD dans le maillage bleu et vert planifié par la Région, il est important de déterminer, dès le départ, une structure verte ambitieuse et protégée, en étant plus explicite sur le type d'espace vert souhaité.

Les choix en matière d'implantation des constructions pourraient être plus explicite par rapport à l'impact sur les espaces naturels et verts. La densification proposée se fait le plus souvent au détriment des espaces naturels.

A cet égard, la préservation de la biodiversité et des espaces destinés à la nature sont essentiels et prioritaires.

La Commission demande d'avoir une approche générale sur la question de l'indice de Biotope par surface, ce point n'est pas clair dans les PAD.

Durabilité

Des observateurs regrettent la faiblesse des mesures de durabilité au sein du PAD.

La Commission plaide pour que les PAD fassent mieux apparaître les aspects de développement durable dans l'énoncé de leurs objectifs et des développements proposés.

Le PAD doit être exemplaire au niveau durabilité et refléter de manière plus stricte les ambitions du PRDD qui a inscrit les objectifs de développement durable internationaux (ODD de l'ONU - Agenda 2030, Paris, ...) comme fil rouge de sa réflexion.

Les recommandations des RIE devraient y être intégrées tant dans le volet stratégique que réglementaire. Celles-ci concernent, entre autres, les ambitions en matière de performance énergétique, d'adaptabilité des bâtiments, d'économie circulaire, du développement de l'activité économique, de la dynamique sociale, de végétalisation et de protection de la biodiversité, de mise en œuvre des objectifs en matière d'agriculture urbaine, de gestion de l'eau et des déchets.

Dans cet esprit, la Commission demande de prévoir systématiquement la possibilité d'une évolution des fonctions ainsi que des dimensions économiques et sociales.

Klimaatbestendigheid

In de context van klimaatverandering is de Commissie van mening dat de RPA-ontwerpen kunnen bijdragen tot het minimaliseren van de effecten daarvan, onder meer tot het reguleren van de temperatuur in de stad. De Commissie vindt dat dit punt zou moeten worden uitgediept in de RPA's.

Ze stelt voor in deze plannen een hoofdstuk toe te voegen over klimaatbestendigheid, wat het mogelijk zou maken maatregelen voor te stellen die gericht zijn op het minimaliseren van de effecten van de klimaatverandering, zoals bijvoorbeeld maatregelen om de strijd aan te binden met de warmte-eilanden (vegetatie, stadsinfrastructuren, zoals materiaalkeuze, regenwaterbeheer, ...).

Openbare voorzieningen

In het openbaar onderzoek zijn vragen gesteld over het gebruik van openbare grond en de inplanting van openbare gebouwen.

De Commissie beveelt aan gebruik te maken van de aanwezigheid van openbare grond om openbare voorzieningen te ontwikkelen waardoor deze wijken snel identificeerbaar kunnen worden gemaakt door middel van een thema met een brede uitstraling, zoals bijvoorbeeld:

- o Een opleidingsschool voor spoorwegberoepen (Gare de l'Ouest)
- o Een mediaschool (Mediapark)
- o Een universitair laboratoriumcentrum (kazerne)
- o Voorzieningen of ontwikkelingen rond het thema stadslandbouw Ninoofsepoort (voorstel van de GOC)
- o Een meertalige school (Sites Usquare en Mediapark bijvoorbeeld)

De Commissie neemt akte van het feit dat de precieze visie op de openbare voorzieningen die zullen worden ingeplant op elke site, tot stand zal komen in het kader van het operationele luik. Gezien het tekort aan schoolvoorzieningen stelt de Commissie voor deze toch te voorzien in het regelgevende luik.

Ze vraagt om in het strategische luik de manier te verduidelijken waarop het RAP tussenkomt in het ontwikkelingsbeleid van openbare voorzieningen.

Mobiliteit

In alle RPA's zijn klachten ingediend over de verbetering van de actieve mobiliteit, de toegankelijkheid van locaties voor personen met beperkte mobiliteit, de verbetering van de intermodaliteit tussen de openbaarvervoernetwerken, de kwestie van het gezamenlijk gebruik van de parkings.

De Commissie herhaalt haar oordeel betreffende het Plan Good Move, waarin ze benadrukt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de multipolaire dimensie van het GPDO en zijn toegankelijkheden.

Ze is van mening dat de RPA's een expliciet standpunt zouden kunnen innemen wat betreft het algemeen mobiliteitsbeleid en deel zouden kunnen uitmaken van een overgangsdynamiek (m.a.w. van een evolutie naar andere vervoerswijzen, afhankelijk van de locatie).

Ze vraagt om in alle RPA's beginselen op te nemen die rekening houden met de evolutie van de praktijken inzake mobiliteit. Daarom stelt zij voor dat de RPA's de klemtoon leggen op:

- o Het gezamenlijk gebruik van parkings en de kwantificering daarvan.
- o Het delen van voertuigen. Plaatsen voor gedeelde voertuigen voor meerdere woningen toelaten. Dit zou toelaten rekening te houden met de notie van het delen van het autobezit.
- o De complementariteit van de verschillende types van mobiliteit, met inbegrip van de recentste vervoerswijzen en van het openbaar vervoer.
- o De toegankelijkheid van de sites voor personen met beperkte mobiliteit.
- o Het vraagstuk van de stedelijke logistiek en onder andere de implementatie van off-street delivery platforms.

Regelgevend luik

Sommige waarnemers maken zich zorgen over de toenemende complexiteit van het beheer van de stedenbouwkundige vergunningen, waarbij rekening zal moeten worden gehouden met zowel de eisen van het BBP als die van het RPA. Zij vragen dat alleen die aspecten worden gereguleerd die essentieel en noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het gebied en dat zij zich beperken tot die punten die in strijd zijn met de BBP.

Bij haar analyse van de RPA's heeft de Commissie geen rekening gehouden met de te specifieke reglementaire bemerkingen. Volgens haar dient het reglementaire luik van een RPA eerder te worden gemotiveerd door gewestelijke strategische doelstellingen dan door strikt lokale strategieën.

De Commissie is van mening dat alleen de aspecten moeten worden gereguleerd die behoren tot het stadsproject en tot zijn banden met hun omgeving. Ze verdedigt dan ook het idee om zich vooral te richten op de aspecten van openheid en de banden met andere wijken om de kwaliteit van het project te waarborgen.

Résilience climatique

Dans le contexte de changement climatique, la Commission est d'avis que les projets de PAD peuvent contribuer à en minimiser les effets et entre autres, réguler la température dans la ville. La Commission est d'avis que ce point devrait être approfondi au sein des PAD.

Elle suggère d'ajouter dans ces plans, un chapitre sur la résilience climatique, ce qui permettrait de proposer des mesures visant à minimiser les effets des changements climatiques, comme par exemple, des mesures pour lutter contre les îlots de chaleur (végétation, infrastructures urbaines, comme le choix de matériaux, la gestion des eaux pluviales,), etc.

Équipements publics

Des questions sont soulevées au sein de l'enquête publique concernant l'utilisation du foncier public et l'implantation de bâtiments publics.

La Commission recommande de profiter de la présence de terrains publics pour développer des équipements publics qui pourraient rendre ces quartiers identifiables rapidement par une thématique à rayonnement large comme par exemple :

- o Une école de formation aux métiers du chemin de fer (Gare de l'Ouest)
- o Une école Média (Mediapark)
- o Un pôle lab universitaire (Caserne)
- o Des équipements ou développements autour de la thématique de l'agriculture urbaine Porte de Ninove (proposition de la CRD).Ec
- o Une école multilingue (Sites USquare et Mediapark par exemple)

La Commission prend acte que la vision précise des équipements publics qui seront implantés sur chaque site sera menée dans le cadre du volet opérationnel. Toutefois, vu le déficit en matière d'équipements scolaires, la Commission suggère de les prévoir dans le volet réglementaire.

Elle demande de préciser dans le volet stratégique la manière dont le PAD interviendrait dans la politique de développement des équipements publics.

Mobilité

Des réclamations ont été introduites dans l'ensemble des PAD portant sur l'amélioration des mobilités actives, l'accessibilité des sites aux personnes à mobilité réduite, l'amélioration des intermodalités entre réseaux de transports publics, la question de la mutualisation des parkings.

La Commission rappelle son avis sur le Plan Good Move dans lequel elle insiste sur l'insuffisante prise en compte de la dimension multipolaire du PRDD et ses accessibilités.

Elle est d'avis que les PAD pourraient se positionner plus explicitement par rapport à la politique générale de mobilité et s'inscrire dans une dynamique de transition (c'est-à-dire d'une évolution vers d'autres modes de transports suivant les lieux).

Elle demande d'inscrire dans tous les PAD, des principes qui tiennent compte de l'évolution des pratiques en matière de mobilité. Ainsi, elle suggère que les PAD mettent l'accent sur :

- o La mutualisation des parkings et leur quantification.
- o Le partage de véhicules. Autoriser des emplacements pour voitures partagées pour plusieurs logements Cela permettrait de prendre en compte la notion de partage de la possession d'une voiture.
- o La complémentarité des différents types de mobilité en ce compris les plus récents et les transports en commun.
- o L'accessibilité des sites par le PMR.
- o La question de la logistique urbaine et entre autre la mise en place de plateformes de livraison hors voiries.

Volet réglementaire

Certains observateurs s'inquiètent de la complexification de la gestion des permis d'urbanisme qui devront prendre en considération à la fois les prescriptions du PRAS et celles des PAD. Ils demandent que ne soient réglementés que les aspects essentiels et nécessaires au développement du site et de se limiter aux points qui entrent en contradiction avec le PRAS.

Dans son analyse des PAD, la Commission n'a pas pris en compte les remarques réglementaires trop spécifiques. Le volet réglementaire d'un PAD doit, selon elle, être motivé par des visées de stratégie régionale plus que par des stratégies strictement locales.

La Commission est d'avis qu'il ne faut réglementer que les aspects qui relèvent du projet urbain et de ses liens avec son environnement. Elle défend donc l'idée de se focaliser essentiellement sur les aspects d'ouverture et de liens avec les autres quartiers pour garantir la qualité du projet.

Ze haalt ook de risico's aan van een regelgeving die het beheer van stedenbouwkundige vergunningen bemoeilijkt. Ze pleit voor duidelijke en eenvoudige regels die rekening houden met het vermogen van de administraties om ze consistent en in de loop van de tijd toe te passen. De overheid moet alle middelen inzetten om een snelle en transparante afgifte van stedenbouwkundige vergunningen te waarborgen.

Zij is van mening dat alles wat niet onontbeerlijk is, veeleer moet worden opgenomen in het strategische luik en herinnert eraan dat dit bindend is voor de vergunningverlenende overheden. Tenzij er belangrijke wijzigingen nodig zijn, moeten de algemene vereisten van het BBP van toepassing blijven.

Zij is overigens van mening dat bepaalde wettelijke vereisten noodzakelijk kunnen zijn om "af te wijken" van het BBP. In dit geval zou het RPA deze afwijkingen (of verschillen) duidelijk moeten aangeven en motiveren waarom dit noodzakelijk is.

De Commissie steunt ook het idee om een zekere coherentie in de benamingen tussen het RPA en het BBP te bewaren.

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie een specifiek advies heeft uitgebracht over het ontwerp, dat luidt als volgt:

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie met betrekking tot de gemeenschappelijke algemene aspecten voor alle RPA's.

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van 19 november 2019 met betrekking tot het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) 'Voormalige Kazernes van Elsene' en het bijbehorende milieueffectenrapport (MER), dat in de volgende termen werd opgesteld:

"1. HERINNERING VAN DE CONTEXT

Stedelijke context zoals omschreven in het GPDO en waarin het RPA Kazernes, hierna genoemd 'Usquare Kazeren' wordt genoemd.

Het GPDO beoogt de mobilisering van het gebied om:

1. Het kader voor territoriale ontwikkeling op te bouwen en nieuwe wijken te ontwikkelen. Dit dient te gebeuren in het kader van een polycentrische structuur en op verschillende schaalniveaus, door het mobiliseren van het vastgoedpatrimonium en het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan openbare huisvesting.

2. Om een aantrekkelijke, duurzame en aangename leefomgeving te ontwikkelen, met behoud van het evenwicht tussen de wijken en door middel van nieuwe voorzieningen, hoogwaardige openbare ruimten en groene ruimten, en terzelfder tijd het erfgoed te promoten door het natuurlijke landschap te versterken.

3. De stedelijke economie te ontwikkelen, door het versterken van de economische assen, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie te ondersteunen.

4. Om de multimodale verplaatsing te bevorderen door de toegangspoorten in het gewest (op internationale en nationale schaal) te versterken, de mobiliteitsstructuur te versterken door een 'macrostructuur' van de netwerken te definiëren, - de mobiliteitscorridors (grootstedelijke - gewestelijke schaal) - en door het accent te leggen op plaatselijke verplaatsingen met erkenning van de multimodale knooppunten (spoorwegen, openbaar vervoer, wegvervoer, actieve verplaatsingswijzen, ...) hun overwegende rol, ook voor de intraregionale logistiek.

5. Het overleg met de verschillende actoren op verschillende niveaus, gewestelijke instrumenten die een dynamische en samenhangende planning mogelijk maken voor een gewestelijke ontwikkeling die de burgers verbindt, zijn belangrijke elementen voor het welslagen van het GPDO.

Het RPA wordt voorgesteld als een 'nieuw stuk stad', waar het gewestelijke overheidsbeleid op een bevoorrechte en beslissende manier kan worden uitgevoerd binnen het kader van de multipolaire stad die in het GPDO wordt beschreven.

De integratie ervan in het stadsweefsel kan betrekking hebben op de directe omgeving of op een bredere omgeving, zoals het geval is in dit RPA 'Usquare kazerne', waar de band met de andere universitaire sites van primordiaal belang lijkt (wegen, begeleidende functies enz.).

De directe omgeving moet per geval worden gedefinieerd, op basis van de potentiële projecten en de noodzaak om de wegnetten en groene netwerken te voltooien.

Elle relève les risques d'une réglementation qui complique la gestion des permis d'urbanisme. Elle plaide pour des règles claires et simples qui tiennent compte de la capacité des administrations à les appliquer en cohérence et dans le temps. L'autorité publique doit mettre les moyens en œuvre pour assurer une délivrance rapide et transparente des permis d'urbanisme.

Elle est d'avis que tout ce qui n'est pas indispensable doit plutôt figurer dans le volet stratégique et rappelle que celui-ci est contraignant pour les autorités déléguées. A moins que des changements importants ne soient requis, les prescriptions générales du PRAS devraient rester d'application.

Elle estime par ailleurs, que certaines prescriptions réglementaires peuvent être nécessaires pour « déroger » au PRAS. Dans ce cas, le PAD devrait clairement identifier ces dérogations (ou écarts) et motiver pourquoi cela est nécessaire.

La Commission défend, en outre, l'idée de maintenir une cohérence dans les dénominations entre le PAD et le PRAS.

Que la Commission régionale de développement a émis un avis spécifique sur le projet, lequel est rédigé comme suit :

Vu l'avis de la Commission régionale de Développement relatif aux aspects généraux communs à l'ensemble des PAD.

Vu l'avis de la Commission régionale de Développement du 19 novembre 2019 relatif à 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), rédigé dans les termes suivants :

« 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.

De site van de kazernes in deze configuratie

Door haar zeer dichte ligging bij een wijkcentrum dat wordt bepaald door een belangrijk multimodaal knooppunt en universitaire campussen van de Plaine (ULB en VUB) is de site van het RPA Kazerne Usquare ideaal gelegen om een reconversie mogelijk te maken naar een nieuwe open, gemengde, universitaire en internationale wijk.

Het programma voorziet in verschillende ontwikkelingen op de site:

- een internationale universitaire wijk die aan de onderzoekers werkruimtes, studentenwoningen (600 eenheden) en de nodige voorzieningen (internationale bibliotheek) aanbiedt;

- een openheid en mix met nuttige voorzieningen voor het leven in de wijk die ook toegankelijk zijn voor het publiek (een 'food court', handels- en horecazaken op de benedenverdiepingen, een feestzaal, vergaderzalen, een interpretatiecentrum van duurzame ontwikkeling voor de vulgarisatie van de resultaten van wetenschappelijke onderzoeken ...);

- een onderzoekscentrum - incubator - fab lab;

- een openbare voorziening (op de hoek van het kruispunt van de Wytsmanmet de Toussaintstraat) die nog niet werd omschreven;

- 20.000 m² gezinswoningen (+/- 200 eenheden).

2. ADVIES

Naast het advies hieronder verwijst de Commissie ook naar haar algemene opmerkingen in verband met alle RPA's die onder meer de manier onderzoeken waarop de grote doelstellingen van het GPDO worden gehaald.

De Commissie waardeert het kwaliteitswerk dat op het niveau van de PAD's in het algemeen en de PAD Caserne Usquare in het bijzonder is verricht.

Ze onderstreept, net als sommige reclamanten, waaronder de gemeente Etterbeek, de visie van een project dat niet alleen universitair, innovierend en gemengd is, maar ook toegankelijk voor het publiek en beantwoordend aan de behoeften op het vlak van huisvesting (gezinnen - studenten). In dit project zijn principes van duurzame ontwikkeling geïntegreerd, waarbij voorrang wordt verleend aan een plaatselijke en kringlooeconomie en waarbij actieve verplaatsingswijzen worden begunstigd, met de integratie van groene ruimten en bescherming van het erfgoed.

STRATEGISCH LUIK

1. Een site die deel uitmaakt van een grootstedelijk thematisch centrum

Advies

De Commissie onderstreept het belang van de link die met het GPDO moet worden gelegd.

Dit project betreft dus niet een eenvoudige ontwikkeling van een universitaire wijk, met interacties op de directe omgeving, maar wel over een thematische pool die zowel een internationale als grootstedelijke rol speelt en gelijktijdig het plaatselijke weefsel versterkt met een aanbod van woningen en voorzieningen die ook toegankelijk zijn voor de omliggende wijken.

Naast de grootstedelijke uitstraling is dit ook een kosmopolitische site met een culturele uitstraling die verbonden is met een universitaire wijk in ontwikkeling (zoals de 'Rive Gauche' in Parijs). De site past ook in een 'driehoek' waarin de banden met 'de andere centraliteiten' - de campussen van de Plaine ULB/VUB en Solbosch - beter meer zouden zijn uitgewerkt in het RPA. De site Kazerne Usquare is immers een potentiële hefboom om de campussen naar de buitenwereld te openen met de bedoeling om een dynamiek van 'universitaire wijk' te creëren. De keuze van wat in dit verband zal worden ontwikkeld, zal van doorslaggevend belang zijn voor die opening.

De Commissie neemt akte van het feit dat momenteel een definitiestudie loopt over de sites van de Plaine en de omliggende wijken. Ze stelt voor om de resultaten daarvan in het RPA Kazerne Usquare op te nemen.

Het lijkt haar immers essentieel dat het Gewest en de openbare autoriteiten de universiteiten bewust maken van hun rol als actor in de wijk waarin ze gelegen zijn en dat ze dan ook verder moeten kijken dan hun instelling alleen.

2. Perimeter**Advies**

Ter herinnering: de Commissie onderstreept - zoals al werd vermeld in haar globale advies voor alle RPA's - dat het niet zozeer zaak is om de perimeter van het RPA uit te breiden, maar wel om binnen een observatie- en analyseperimeter rekening te houden met de projecten in de omliggende wijken. Op die manier krijgt men een globale visie van die toekomstige interventies, zodat het RPA de wenselijke oriëntaties kan verduidelijken en zo verzekeren dat die projecten worden ontwikkeld in overeenstemming met het RPA.

De site Kazerne Usquare ligt dicht bij de campussen van de Plaine van de ULB en van de VUB te Elsene. Dit geheel wordt in het GPDO opgenomen als pool met grootstedelijke en internationale uitstraling.

Le Site des Casernes dans cette configuration

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 Wytsman-Toussaint) non encore défini,

- 20.000 m² 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 thématique 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.

De Commissie herinnert aan het belang van kaart 1 van het GPDO 'Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel', die het multipolaire en multischaalstadsproject illustreert dat in het GPDO wordt vermeld. Ze stelt vast dat het RPA Kazerne Usquare in zijn analyse niet naar die kaart verwijst.

De Commissie onderstreept overigens dat de site geen centrum op zich is; ze ligt aan de rand van andere omgevingen:

- het woongebied dat zich veeleer uitstrekt tussen de Generaal Jacqueslaan en de ziekenhuiswijk, in de richting van Flagey;

- de universitaire wijken: campus van de Plaine (ULB/VUB) en Solbosch naar de Begraafplaats van Elsene.

De Commissie meent dat in het kader van dit dossier de beperkte perimeter van het RPA Kazerne Usquare, dat binnen zijn omheiningmuur is ingesloten, niet toelaat om de verbindingen als troeven naar voren te schuiven die zouden kunnen worden gecreëerd tussen deze site en de naburige wijken. De Commissie pleit ervoor om in het strategisch luik van het ontwerp van RPA rekening te houden met kaart 1 van het GPDO. Op die kaart kan men immers vaststellen dat de site Kazerne-Usquare opgenomen is in een meer uitgestrekte zone, die rekening houdt met de plaats en de rol van de site in de gewestelijke stedelijke structuur op verschillende schalen. De site Kazerne Usquare mag dan ook niet 'een nieuwe campus' worden, maar moet zich wel openstellen en niet alleen met de andere bestaande campussen (Solbosch en Plaine) worden verbonden, maar ook met Flagey, Delta, Begraafplaats van Elsene, als schakel in een geheel van een stadsproject.

De commissie adviseert ook om het station van Etterbeek in een ontwikkelingsvisie op te nemen, waarbij deze best aan de andere kant van de laan wordt overgepland.

Een dergelijke beschouwing 'tot over de muren' heeft ten doel om na te denken over de manier om studenten en andere gebruikers van de site aan te moedigen om de andere omliggende wijken te bezoeken. De Commissie pleit er dan ook voor om de verbinding van de locatie met de aangrenzende wijken (behandeling van de assen, intermodale toegankelijkheid tot het openbaar vervoer) en uiteindelijk met de stad als geheel breder te ontwikkelen.

De stedelijke dynamiek, buiten de muren, kan worden versterkt door zich te baseren op de toekomstige ontwikkeling van de omliggende wijken naarmate de site Kazerne Usquare zich ontwikkelt.

Het zou kunnen nodig zijn om met de universiteiten te onderhandelen (bijvoorbeeld de bibliotheek verhuizen) om een raakvlak met de wijk te creëren.

De Commissie stelt zich overigens vragen over de toekomst van het voormalige militaire goed in de Fritz Toussaintstraat, dat momenteel door FEDASIL wordt gebruikt. Of over de toekomst van de huisvesting (voormalige functie) in de Juliette Wytsmanstraat, die alleen via de achterkant bereikbaar is. Bij een toekomstige heraanleg van het huizenblok zou dan ook een doorgang van het huizenblok tot aan het hoofzijzer van de Emile de Becolaan kunnen worden overwogen.

De Commissie herinnert - zoals reeds werd onderstreept in de algemene bepalingen van het RPA - aan het belang om bij de keuze van een perimeter rekening te houden met de Wijkmonitoring. Zo stelt ze voor dat de wijk waarin de Kazerne Usquare is gelegen, volledig op te nemen (Wijk 38, ziekenhuis), evenals de aangrenzende wijken zoals Wijk 33, de Jacht en Wijk 107, Universiteit.

3. Principes van implantatie en bouwprofielen

Het ontwerp van RPA voorziet aan de kant van de rand van de Juliette Wytsmanstraat bouwprofielen met een maximale hoogte van 23 m (G+4 en G+5).

Tal van reclamanten, waaronder de KCML en de gemeente Elsene betreuren de keuze voor deze te hoge profielen.

Sommigen menen dat de op de site geplande dichtheid te sterk is.

Advies

De Commissie begrijpt de opmerkingen van de reclamanten die stellen dat de nieuwe bouwwerken in overeenstemming zouden moeten zijn met de bouwprofielen van de historische gebouwen (max. 16,5 m) om de stedenbouwkundige eenheid van de locatie te behouden.

Ze verwijst in dat verband echter naar de aanwezigheid van gebouwen met 7 verdiepingen in de smalle Juliette Wytsmanstraat. De nieuwe voorziene bouwprofielen zullen wellicht de indruk van smalheid van de straat en het belang van de bouwprofielen van de bestaande gebouwen nog versterken. Ze vraagt daarom om te streven naar een variatie van bouwprofielen, zodat dat gevoel wordt verminderd en de bestaande bezoningskwaliteit voor de toekomstige woningen en de groene ruimten behouden blijft.

Ze vraagt dan ook om de reglementaire voorschriften op dat vlak (voorschrift A.3) te herzien.

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 (Solbosch 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 réclamants dont la CRMS et la Commune d'Ixelles déplorent ces gabarits trop importants.

Certains estiment trop forte, la densité prévue sur le site.

Avvis

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).

Meerdere reclamanten, waaronder *Perspective*, vragen een strenger geregelde omkadering van de mogelijkheid die door AV9 wordt geboden (1 overschrijding van de maximale toegelaten hoogten via SRO, op voorwaarde dat deze verenigbaar is met de doelstellingen van het strategische luik). De interpretatie van dit voorschrift zou immers de doelstelling in verband met de beperking van de bebouwde dichtheid negatief kunnen beïnvloeden.

Advies

De Commissie is het niet eens met die vraag. Ze meent immers dat de vermelde 'afbakeningen' voor die overschrijding van hoogte in AV9 volstaan, namelijk:

- Dat de overschrijding verenigbaar is met de doelstellingen die in het strategische luik van het RPA zijn vastgesteld in termen van samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven;

- Dat ze een beperkte impact heeft op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen met patrimoniale waarde.

4. Voorzieningen

Het ontwerp van RPA biedt gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten die verband houden met universitaire activiteiten. Het beoogt een verenigende onderzoeks- en innovatiepool op grootstedelijke en internationale schaal. Het pleit voor een interactie tussen de verschillende gebruikers, die zal plaatsvinden op het niveau van de voorzieningen en de diensten die op de behoeften van de inwoners inspelen.

Meerdere reclamanten, onder wie de Economische en Sociale Raad, onderstrepen het belang van een duidelijke identificatie van de behoeften op het vlak van de collectieve voorzieningen en diensten van de wijk en van het toekomstige ontwerp van RPA Kazerne Usquare.

Naast de universitaire voorzieningen die in het RPA worden voorzien, is het immers belangrijk om de gebruikers van de site en de wijk een geschikt aanbod ter beschikking te stellen dat aan hun behoeften beantwoordt.

De gemeente Elsene ondersteunt de creatie van een internationale bibliotheek op de site, gelet op het kosmopolitische karakter van de gemeente en van het gewest.

Bovendien wil ze er een Nederlandstalige basisschool, een kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, een speelplein en een fietspunt voorzien.

De universiteiten ULB/VUB ondersteunen de mogelijkheid van een school op de site, maar willen niet dat dit ten koste gaat van de universitaire functies.

Advies

De Commissie steunt de logica om in te spelen op de behoeften aan voorzieningen die onder meer verband houden met de toekomstige bestemmingen (bv. voor gezinswoningen) met het oog op de leefbaarheid van de site. Ze neemt er nota van dat een taskforce 'voorzieningen' daarin een rol zou kunnen spelen.

Binnen de vele initiatieven zoals het Marnixplan dat een meertalig Brussel en de positionering van de Europese universiteiten ten gunste van drietalig onderwijs verdedigt, moedigt de Commissie initiatieven aan om dit soort projecten op de site op te starten - die via een 'living-lab' met een universitaire omkadering worden begeleid.

Er werd vastgesteld dat er een gebrek aan middelbare scholen is in de wijk. De Commissie adviseert - net als sommige reclamanten - dat het programma de mogelijkheid onderzoekt om dat soort voorzieningen op de site te integreren. Een kinderdagverblijf zou ook een mogelijkheid zijn voor het deel van de openbare voorzieningen.

Overigens pleit de Commissie ervoor om de diverse voorzieningen, zoals de speelplaatsen van de scholen en de turnzalen buiten de lesuren ter beschikking te stellen van het publiek en de wijk. De schoolvoorzieningen kunnen immers interessante plaatsen zijn voor de ontwikkeling van een sociaal leven in de wijk - zeker in het kader van een toekomstige verwachte stijging van het aantal bewoners en gezinnen op de site.

Ze verwijst hierbij onder meer naar het Schoolcontract en de bijbehorende ordonnantie (11 juni 2019).

5. Handel

Commerciële programmering

De programmering van het RPA voorziet zowel in het strategische luik als in het reglementaire luik benedenverdiepingen die bijdragen tot de animatie van de site. Handelzaken kunnen prioritair worden voorzien op plaatsen waar ze van buiten de gebouwen duidelijk zichtbaar zijn, maar kunnen ook op andere plaatsen worden ingericht.

De Economische en Sociale Raad beveelt een globale en methodologische benadering aan (bv. op basis van het Schema voor Handelontwikkeling), waarbij het nuttige en noodzakelijke commerciële aanbod wordt omschreven, met inbegrip van de 'food court'.

Plusieurs réclamants, dont *Perspective*, demandent un encadrement plus régulé de la faculté offerte par la PG9 (1 dépassement des hauteurs maximales 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.

De gemeente Elsene waardeert van haar kant de spreiding van de voorziene commerciële activiteiten. Toch geeft ze de voorkeur aan middelgrote commerciële cellen, die beter inspelen op de behoeften van een buurtpubliek. De Gemeente zou willen dat dit in het strategische luik duidelijk wordt gesteld.

Advies

De Commissie neemt nota van het feit dat een inventarisering werd gemaakt van de behoeften aan handelszaken en dat samen met ATRIUM een meer gedetailleerd programma wordt uitgewerkt. Aangezien het RPA gericht is op duurzame ontwikkeling en gezonde voeding, kan de 'food court' die in de programmering is voorzien, perfect worden verantwoord. Deze beantwoordt inderdaad aan een reële vraag van de toekomstige bewoners en gebruikers van de site.

De Commissie verheugt zich over het feit dat zowel in de woongebieden en de gemengde gebieden als in de gebieden van de universitaire voorzieningen handelszaken zullen kunnen worden gevestigd.

Ze meent overigens dat de openstelling van de site naar de wijk voor haar economische en commerciële functies niet alleen een troef, maar zelfs een voorwaarde is voor de bewoonbaarheid en de leefbaarheid van de site.

Andere vormen van handelszaken en productieactiviteiten

De Raad pleit ervoor dat het RPA bestemmingen voorziet voor start-ups en spin-offs op de site, zodat de banden tussen de academische en de economische wereld daar kunnen worden verstevigd. Op die manier zou overigens ook de functionele mix kunnen worden verbeterd.

Sommige reclamanten menen dat men specifieke voorschriften zou moeten opstellen voor gebouw K aan de kant van de Kroonlaan, zodat een fietsenhersteller zich in het gebouw kan vestigen, gezien de beperkingen op het vlak van de toegelaten oppervlakken, aangezien er geen lint voor handelskernen is voorzien.

Advies

Teneinde af te stappen van een te traditionele en sectorale benadering van 'klassieke' handelszaken is de Commissie voorstander van het idee om voorrang te verlenen aan handelszaken die een nieuwe vorm van diensten verlenen (bv. in verband met de grote hal en de aanwezigheid van fab-lab). Op die manier zouden kortere plaatselijke productieketens met een soort 'supermarkt' van ambachtsmensen in nieuwe vakken met geïntegreerde opleidingen kunnen ontstaan. De Commissie pleit ervoor dat er voldoende ruimte wordt bestemd voor andere functies dan huisvesting, waaronder economische en universitaire activiteiten.

6. Huisvesting

Evolutie van betaalbare openbare huisvesting/woningen

Het ontwerp van RPA voorziet in zijn strategische luik veel ruimte voor woningen (20.000 m² = 200 eengezinsappartementen en 18.000 m² = 600 studentenwoningen), waarbij de huurprijzen en de woonomstandigheden goed onder controle worden gehouden. Het project vermeldt echter niet welk deel zal worden voorbehouden voor bewoners met een laag inkomen. Het reglementaire luik van het RPA bevestigt het aandeel van de vloeroppervlakte (20.000 m²) dat voor woondoelinden is voorbehouden. Het reglementaire luik laat ook de mogelijkheid voor huisvesting en een hotel (max. 20 kamers) in de zone van de universitaire voorziening open.

Heel wat reclamanten vragen in welk aandeel openbare huisvesting op de site zal worden voorzien - zeker omdat Elsene de duurste gemeente is op het vlak van de vastgoedkosten.

Sommige reclamanten vrezen dat een te grote concentratie van studentenwoningen tot een soort gettovorming kan leiden. Zo geven ze de voorkeur aan gemengde huisvesting (zoals dit nu al het geval is in de naburige wijken), om op die manier een vorm van sociale controle te creëren en te vermijden dat alles in het teken van de student staat op de site.

De gemeente Etterbeek verwelkomt de creatie van studentenwoningen (studentenkoten of medehuurformules). Ze meent inderdaad dat op die manier de opdeling van de gezinswoningen op haar grondgebied kan worden afgeremd.

Heel wat reclamanten, waaronder de Economische en Sociale Raad en de gemeenten Elsene en Etterbeek vragen een mix van typologieën en afmetingen voor de woningen die zullen worden voorgesteld en vragen dat die in de eerste plaats beschikbaar worden gesteld voor bewoners met een laag inkomen.

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 (20.000 m²=200 unités d'appartements unifamiliaux et 18.000 m² : 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 (20.000 m²) 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.

Advies

De Commissie is van mening dat het niet zozeer de woning of het type woning, maar wel de habitat is met alle bijbehorende functies die het succes van de nieuwe wijk zal bepalen. Ze wijst dan ook op de noodzaak om goed na te denken over het soort wijk dat men wenst en om er daarna de functies in te integreren waarmee de gemeente haar doel kan bereiken. Zo denkt ze aan een avantgardistische multifunctionele en gemengde wijk, waar de bewoners bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten delen (besparing van energie voor warmte enz.), bijbehorende diensten delen (bv. een 'pedagogisch laboratorium' met schoolhulp en babysitten door studenten), mogelijkheid om gebruik te maken van een sociaal schoolrestaurant enz., met onder meer de invoering van een dienst van het type Scholar ULB.

De bouw van de woningen zou op die manier kunnen worden bepaald door een service-interfaceaanbod van de universiteit. De site zal op die manier niet slechts een campus zijn, maar wel een geïntegreerde wijk.

De Commissie meent ook dat een derde van het huisvestingsaanbod moet worden voorbehouden voor koppels of kleine gezinnen van studenten en doctorandi.

De Commissie pleit in dat opzicht voor een huisvestingsvisie die metertijd kan evolueren.

Ze kan zich vinden in de vraag van bepaalde reclamanten, die de ontwikkeling van andere soorten huisvesting (zoals intergenerationele woningen) voorstellen en vraagt aan de opstellers van het RPA om de kwestie van de evolutie van de eengezinswoningen naar bijvoorbeeld gegroepeerde woningen in het plan op te nemen, of om te voorzien dat de woningen toegang kunnen bieden tot coworkingruimtes of andere gemeenschappelijke ruimtes wanneer scheidingswanden worden verwijderd.

De Commissie verwijst in dat verband naar het voorbeeld van de MéMé (UCL) van Kroll, die een zekere souplesse in het soort woning aanbiedt, of het voorbeeld van Rennes, waar het accent op gedeelde diensten en coworking ligt.

Elke woning zou moeten worden voorzien van een toegang tot een ruimte waar aan stadslandbouw kan worden gedaan.

De Commissie waardeert het streven om de huisvesting 100 % openbaar te maken. Tijdens de auditie op het Kabinet bleek dat 50 % zal worden bestemd voor sociale huisvesting en studentenwoningen met betaalbare huurtarieven.

Ze dringt er dan ook op aan dat de geplande woningen (gezinswoningen en studentenkoten) zouden worden beheerd door het gewest (dat eigenaar van de grond is) en door de universiteiten, om de toegang tegen een betaalbare prijs te waarborgen.

7. Erfgoed

Het ontwerp van RPA is gelegen op een historische site met erfgoedwaarde, voormalige kazernes van de rijkswachtsschool. Het moet dan ook een antwoord bieden op de volgende uitdagingen:

- het erfgoed confronteren met zijn reconversiepotentieel;
- nieuwe gebruiken en een nieuwe stedelijkheid integreren;
- de historische identiteit in overeenstemming brengen met de toekomstige behoeften van de wijk.

Advies

De Commissie waardeert de bijzondere aandacht die wordt besteed aan de gebouwen met een erfgoedwaarde op de site en de naleving van de verschillende stedenbouwkundige criteria waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de site. Ze stelt ook de vraag op prijs naar een hoogwaardige openbare ruimte en het behoud van een evenwicht, waardoor een zekere vorm van mix mogelijk is.

De herontwikkeling van de Juliette Wytsmanstraat-rand, zoals deze in de stedenbouwkundige principes is gepland, zou echter beter kunnen.

8. Tijdelijke bezetting**Advies**

De Commissie stelt op prijs dat de locatie voor tijdelijke bezetting wordt beschikbaar gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling en in afwachting van de realisatie van het ontwerp van RPA. Ze neemt nota van het feit dat die tijdelijke bezetting moet passen in een toekomstige definitieve bezetting en dat de MSI de praktische organisatie hiervan voor haar rekening zal nemen.

Ze is van mening dat de tijdelijke en de toekomstige bezetting met alle betrokken partners moeten worden besproken.

Ze pleit ervoor dat deze mogelijkheid van tijdelijke bezetting ook wordt benut om experimentele en innovatieve activiteiten te ontwikkelen, met name met betrekking tot de samenhang tussen de site, de aangrenzende wijken en de stad.

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 oeuvre 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.

Ze vestigt echter de aandacht op de mogelijke evolutie van het RPA afhankelijk van de conclusies die na die tijdelijke bezetting zullen worden getrokken. De Commissie onderstreept immers dat de tijdelijke bezetting niet in het RPA wordt vermeld als test voor de toekomstige uitvoering van het stadsproject. Ze meent dat men in dat verband de manier zou moeten voorzien om de functies te laten evolueren die succesvol bleken en onder meer nadenken over hun terugkeer naar de wijk indien dat mogelijk is. Ze stelt ook voor om een hoofdstuk hierover in het plan op te nemen, waarin het mogelijke onthaal van activiteiten wordt verduidelijkt die hun waarde hebben bewezen en die tijdens de tijdelijke bezetting hebben kunnen groeien.

Overigens meent de Commissie dat tijdelijke bezetting moet gepaard gaan met adequate, voldoende flexibele regelgeving.

De Commissie waardeert dat de Algemene Beleidsverklaring (ABV) 2019-2024 de ambitie formuleert om deze praktijk te systematiseren en om hiervoor ook een wettelijk kader te voorzien. In die optie zou het interessant zijn als het besluit 'Vrijstellingen', dat momenteel wordt herzien, ruim en soepel genoeg is om ook de kwestie van de begeleiding van de tijdelijke bezetting te integreren - niet alleen voor maatschappelijke doeleinden, maar ook bijvoorbeeld om er de kringlooeconomie in op te nemen.

9. Milieu/duurzaamheid/landschap

Landschapsstructuur

De gemeente Elsene vraagt om de voorkeur te geven aan de aanplanting van doorlopende en regelmatige rijen van bomen van eerste grootte langs de centrale esplanade binnen een landschapsperspectief dat rekening houdt met de karakteristieke orthogonale structuur van de ruimtes;

Andere reclamanten, waaronder de ESR en de Gemeente, dringen erop aan om de vergroening van de rest van de site te maximaliseren door groene ruimtes, tuinen, groendaken, collectieve moestuintjes enz. te voorzien.

Advies

De Commissie is van mening dat het landschap deel uitmaakt van de intrinsieke overweging van de ontwikkeling van een site en daarom ook moet worden beschouwd in verhouding met de omliggende wijken, met de bedoeling om de site te ontsluiten en de verbindingen met de andere stedelijke ruimtes te versterken. Ze meent dat dit aspect nog zou kunnen worden versterkt in het RPA Kazerne-Usquare door de creatie te verzekeren van een landschappelijke continuïteit door bomenrijen of herhalingen van inrichtingen die tot in de naburige openbare ruimten buiten de site zouden doorlopen (trottoirs, oversteekplaatsen of langs de wegen ...).

Ze benadrukt dat de keuze van beplanting (bv. fruitbomen) doorslaggevend is voor de socialisatie en de banden die daardoor tussen de mensen kunnen ontstaan, door de nuttige rol die eraan wordt toebedeeld.

De Commissie onderstreept dat de aanwezigheid van de universiteiten en van fablabs de gelegenheid bieden om te innoveren en te experimenteren in een 'andere' landschapsstructuur, waarin ook een socio-economische dimensie is opgenomen.

Groene ruimten

Het RPA plant de aanleg van een groene ruimte met veel aandacht voor extensieve beplanting.

De gemeente Elsene juicht de aanleg toe van een voor iedereen toegankelijke groenzone in volle grond in een zone waar zoiets momenteel ontbreekt. Toch wenst de Gemeente de oppervlakte ervan te vergroten, hetzij door gebouw 'I' met een lage erfgoedwaarde af te breken, hetzij door de breedte aanzienlijk te verminderen. Ze vreest immers gebruikskonflikten die zouden kunnen voortvloeien uit een slecht ontworpen groene ruimte (cf. voormalig militair ziekenhuis van Elsene). De Gemeente vraagt daarom om de grafische voorschriften aan te passen en het parkgebied uit te breiden.

Sommige reclamanten pleiten voor een rechtstreekse toegang tot de groene ruimte vanaf de naburige straten.

Advies

De Commissie benadrukt het belang om bij de inrichting van de openbare en groene ruimtes van de site rekening te houden met de biotoop-oppervlaktefactor (BAF). Ze adviseert daarom om minimumquota voor beplante oppervlakken vast te leggen. (zie aanbevelingen van het MER) Ze vestigt echter de aandacht op het feit dat de kwestie van de mineralisatie van de openbare ruimtes niet wordt opgelost door een BAF op te leggen (de BAF houdt immers ook rekening met de beplante muren).

De Commissie ondersteunt de acties van vergroening, die de gemineraliseerde openbare ruimtes in doordringbare en groene ruimtes omvormen, in overeenstemming met het blauwe en het groene netwerk. Die inrichtingen bieden inderdaad een antwoord op de problematiek van de huizenblokken met betrekking tot de warmte, de ondoordringbaarheid van de bodem, overstromingen en een vermindering van de biodiversiteit.

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 oeuvre 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 réclaments 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.

De Commissie vraagt daarom dat de MSI met die aanbevelingen rekening houdt bij de aanduiding van het studiegebied dat zal worden belast met de openbare en de groene ruimtes.

De Commissie verdedigt het idee van semicollectieve ruimtes, maar pleit in dat verband niet noodzakelijkerwijs voor de onbeperkte opening van alle ruimtes (24 uur per dag). Sommige ruimtes kunnen overigens gedeeltelijk worden geprivatiseerd.

Stadslandbouw

In variant 2 voorziet het ontwerp van RPA de reconstructie van twee gebouwen en daarbij de realisatie van groendaken (stadslandbouw).

Een aantal reclamanten vragen om de voorschriften D1 en AV7 te verduidelijken door er de mogelijkheid tot stadslandbouw in op te nemen, met inbegrip van de inplanting in gemengde gebieden en woongebieden (en dan meer bepaald op de daken).

Advies

De Commissie is het eens met talrijke reclamanten en adviseert daarom om bij toekomstige ontwikkelingen van de site voldoende aandacht te besteden aan die kwestie.

De Commissie dring erop aan dat het programma van het RPA ten aanzien van het Good Food-plan in de groene ruimtes of op de daken ruimte voorbehoudt voor stadsmoestuintjes. Dit sluit aan op het streven naar een duurzame ontwikkeling via een kort circuit en plaatselijke teelt. Bovendien zal dit bijdragen tot een betere sociale integratie van de toekomstige bewoners van de site en van de wijk. Ze verdedigt zo de oprichting van een stadslandbouw-laboratorium dat de bewoners daarbij kan bijstaan.

Principe van duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling en kringlooeconomie zullen de transversale assen van het programma van het ontwerp van RPA vormen, met zo positief mogelijke gevolgen op de omgeving: milieu, maatschappij en economie.

Heel wat reclamanten, waaronder de ESR, de EG, de Gemeente Elsene en Perspective ondersteunen de principes van de voorschriften in AV6, die pleiten voor een beperking van de afvalproductie, de evolutiviteit van de ruimtes en programma's en het hergebruik van bestaande middelen ter plaatse of in de directe omgeving.

Een van de reclamanten onderstreept het belang om de aspecten met betrekking tot lage energie van gebouwen (van het EFRO-programma) en die van de kringlooeconomie die in het RPA zijn voorzien, gelijktijdig op het niveau van het MER te analyseren. Teneinde onderlinge 'lock in'-effecten te voorkomen.

Een van de reclamanten vraagt om een studie te laten uitvoeren over de eventuele mogelijkheid om het oude warmtenet dat nog op de site aanwezig is, opnieuw te gebruiken.

Advies

De Commissie steunt het principe van een productieve en gedeelde kringlooeconomie, zoals dit in het GPDO wordt bepleit. Ze is van mening dat zo op een duurzame manier de plaatselijke natuurlijke en menselijke resources optimaal kunnen worden benut ten gunste van de solidariteit en het welzijn van de bevolking. Op die manier worden economie, milieu en bevolking in een nieuwe systemische visie geïntegreerd.

10. Operationeel luik

Er dient een globale benadering te worden toegepast om een samenhang van het ontwerp van RPA te waarborgen. Daarom werd een partnership tussen het Gewest en de universiteiten in het leven geroepen. De opvolging van de realisatie van het RPA wordt verzekerd door een begeleidend comité waarin perspective.brussels, de MSI, de gemeente Elsene, LB en BUP (URBAN) zijn vertegenwoordigd. De MSI zal worden belast met de coördinatie en de operationele uitvoering van het project.

Advies

De commissie steunt het overleg tussen de partners die bij de ontwikkeling van de site betrokken zijn. Dat overleg biedt de garantie op een geïntegreerd en hoogwaardig project.

Beheer

De Gemeente is van mening dat deze kwestie van cruciaal belang is voor de vlotte werking van de locatie en dat er daarom een beheer- en onderhoudscontract met de verschillende betrokken partijen moet worden opgesteld. Daarbij kan de site privaat blijven, maar dan wel met (eeuwigdurende) openbare erfgoedbaarheden van doorgang.

Advies

De Commissie vestigt, samen met de gemeente Elsene en andere reclamanten de aandacht op de noodzaak om zo vroeg mogelijk de kwesties met betrekking tot het beheer en het onderhoud van de site aan te pakken - zelfs voor de tijdelijke bezettingen en dit voor het beheer van afval, groene ruimtes of andere ...

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).

Avís

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.

Avís

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

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.

Avís

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.

Avís

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....

Permanente toegankelijkheid van de site

De gemeente Elsene vraagt, samen met andere reclamanten, dat de site 24 uur per dag en 7 dagen per week toegankelijk blijft voor het publiek.

Advies

De Commissie pleit, samen met bepaalde reclamanten, voor een gemengd programma (zowel in de keuze van het aandeel studenten-/gezinswoningen, voorzieningen en winkels), dat een minimum aan levendigheid op de site garandeert, ook in het weekend. (zie ook voorzieningen/handelszaken hierboven).

11. Mobiliteit*Algemene opmerkingen***Advies**

De Commissie onderstreept dat een groot deel van de klachten met betrekking tot dit ontwerp van RPA betrekking heeft op de mobiliteit, en dan onder meer de verhouding van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de toekomstige bezetting van de site (bewoners, externe bezoekers, ...).

Verwijzend naar haar algemene opmerkingen met betrekking tot alle RPA's herinnert de Commissie eraan dat de benadering van de mobiliteit moet gebeuren in het kader van een transitie naar een duurzame stad voor de komende jaren. Daarbij zullen zich uiteenlopende praktijken ontwikkelen, wat betekent dat de stad voortaan in haar structuur en ruimtelijkheid zal moeten worden beschouwd en aangepast. De verschillende transportwijzen moeten daarom vanuit die invalshoek en niet alleen vanuit een technische invalshoek worden behandeld. Dit vormt meer dan ooit de gelegenheid om na te denken over de mobiliteit van de toekomst en van deze wijk een 'Good Move'-voorbeeldlocatie te maken.

De Commissie meent overigens dat het wellicht een goed idee is om van de aanwezigheid van de universiteiten te profiteren om 'living labs' rond mobiliteit te ontwikkelen. Ze meent dan ook dat het belangrijk is om de ontwikkeling van deze wijk op een transversale manier te bepalen: dit is de gelegenheid om de benadering van de mobiliteit in overleg met de bewoners en de Gemeenten te dynamiseren.

Ze zou het ook opportuun vinden om een verkeersplan voor een ruimere perimeter op te stellen waarin een algemene visie op stedelijke ontwikkeling kan worden verwerkt, met aandacht voor het beheer van de verplaatsingen naar de omliggende wijken.

Zoals dit overigens in het RPA wordt aangeduid, is de site Kazerne Usquare uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Door de nabijheid van het station en de beschikbare aansluitingen met de tram en de bus naar andere intermodale polen kan het gebruik van de auto door de bewoners van de site tot een minimum worden beperkt.

De Commissie is van mening dat men meer duidelijkheid zou moeten scheppen over de manier waarop uitwisselingen en de toegang tot dat aanbod voor het openbaar vervoer in te toekomst kan worden verbeterd. Zo zou men bij de inrichting van de lanen voorrang moeten verlenen aan de continuïteiten naar De Jacht en Delta en de verbindingen met de andere grootstedelijke polen. Ze vraagt ook om de huidige plaats van het station van Etterbeek opnieuw te bekijken en de mogelijkheden van haar implanting op een meer geschikte plaats te onderzoeken.

Die bevoorrechte situatie zou de gelegenheid moeten zijn om op dat knooppunt voor het openbaar vervoer een aantal faciliteiten te ontwikkelen of op te nemen waarmee behoeften om zich te verplaatsen, kunnen worden beperkt (fietspunten, steps, carpooling, bezorging van pakketten, collectieve conciërgediensten, kleine kinderdagverblijven enz.).

*Actieve modi**Voluntaristische strategie op het vlak van de actieve modi*

Het ontwerp van RPA ondersteunt een duurzame mobiliteit die een aangename, comfortabele en voor gebruikers van zachte verplaatsingswijzen zichtbare infrastructuur biedt.

De verplaatsingen te voet worden vergemakkelijkt door een netwerk van 200 x 200 en het gebruik van de fiets wordt aangemoedigd door aangepaste inrichtingen.

Aansluiting van de site op het omliggende weefsel

Het succes van het zachte netwerk en de actieve verplaatsingswijzen zal afhankelijk zijn van de goede verbinding met het omliggende weefsel. Het zal dan ook belangrijk zijn om de manier te onderzoeken waarop men deze kan integreren en buiten de site van de Kazerne Usquare kan uitbreiden.

Gemotoriseerde toegankelijkheid van de site voor PBM

Het ontwerp van RPA voorziet comfortabele verplaatsingsmogelijkheden voor personen met beperkte mobiliteit, met onder meer een inrichting aan de kant van de Generaal Jacqueslaan die het hoogteverschil opvangt.

Sommige reclamanten, waaronder de ULB/VUB, vragen om personen met een beperkte mobiliteit de mogelijkheid te bieden om bovengronds te parkeren.

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.

Openbaar vervoer

De toegang tot het openbaar vervoer/station vlotter laten verlopen/vergemakkelijken

Het RPA verduidelijkt dat de site zeer vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer en dat de toegangen zullen worden verbeterd.

De frequentie van het openbaar vervoer aanpassen/verhogen

Doordat het netwerk van de trams en de bussen vaak verzadigd is tijdens de spitsuren, onderstrepen heel wat reclamanten, waaronder de gemeenten Etterbeek en Elsene en de GMC de noodzaak om het netwerk van het openbaar vervoer aan te passen en de frequentie aan te passen.

Ze menen ook dat het behoud en de versterking van het aanbod van het openbaar vervoer op lijn 25, dat verschillende universitaire locaties met elkaar verbindt (Solbosch, Plaine en voortaan ook Kazerne Usquare), onmisbaar is.

Parkeermogelijkheden

De parkeermogelijkheden voor fietsen op de site ondersteunen

Het RPA beveelt het volgende aan:

- 1 plaats voor fietsen/studentenwoning*
- 1 plaats voor fietsen per kamer voor de woningen of studio's + 1 plaats/5 woningen voor de bezoekers*
- 2 plaatsen/100 m² vloeroppervlakte voor de handelszaken en de voorzieningen*
- Voor de polyvalente zaal en de universitaire voorzieningen een aantal plaatsen gebaseerd op een modaal aandeel voor fietsen van 20 % op korte termijn en 50 % op lange termijn*
- Voor de kantoren of gelijkgestelde ruimtes een aantal plaatsen gebaseerd op een modaal aandeel voor fietsen van 7,5 % op korte termijn en 20 % op lange termijn.*

Het RPA voorziet niet in quota voor de stallingsplaatsen voor fietsen voor korte en lange duur.

Sommige reclamanten, waaronder de gemeente Elsene, ondersteunen de aanbeveling van het MER om 1.400 tot 1.700 parkeerplaatsen voor fietsen op de site van de Kazerne Usquare te voorzien. Anderen menen dat het aantal plaatsen voor fietsen die in het RPA zijn voorzien, te hoog is.

LB vraagt om de formulering te herzien die wordt gebruikt voor de plaatsen voor fietsen voor studenten.

LB geeft dan ook de voorkeur aan de omschrijving 1 fiets/kamer in plaats van 1 fiets/studentenwoning. Op die manier kan een beter onderscheid worden gemaakt ten opzichte van de termen die voor de 'normale' woningen worden gebruikt.

Bepaalde reclamanten vragen:

- om de plaatsen voor korte duur bovengronds en zo dicht mogelijk bij de plaats van de activiteiten te plannen;*
- om de plaatsen voor lange duur ondergronds te plannen.*

Overigens vragen de gemeente Elsene en andere reclamanten, met de bedoeling om conflicten tussen voetgangers/fietsers in de openbare ruimte binnen de site te voorkomen, de volgende maatregelen:

- geen fietspaden te plannen over de centrale esplanade;*
- de grote fietsstallingen aan de rand van de site te plannen.*

De ESR vraagt om:

- in voldoende beveiligde fietsenstalplaatsen te voorzien voor de volledige wijk op de site van de Kazerne Usquare.

Het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen herzien

Het ontwerp van RPA voorziet een totale parkeercapaciteit van 331 plaatsen met een mogelijkheid van 383 plaatsen, afhankelijk van de keuze van het architecturale project.

De gemeente Etterbeek meent dat het aantal parkeerplaatsen (330) niet voldoende is, rekening houdend met de capaciteiten van de site en de aanzienlijke druk waaraan de wijk op dat vlak intussen al wordt blootgesteld.

Als volgens hen minstens een verhouding van 0,77 plaatsen/woning wordt gehanteerd, zou de overblijvende verhouding van 0,23 plaatsen/woning enerzijds worden gebruikt om autodelen te bevorderen en anderzijds om te worden gebruikt door 'bezoekende' particulieren van andere functies van de site.

Een reclamant kant zich tegen elke aanleg van parkeerplaatsen voor auto's op de 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

Le 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/100 m² 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.

De GMC van haar kant meent dat het aantal parkeerplaatsen (330) te hoog ligt. Een duurzaam ontwikkelingsmodel zou immers moeten voorlopen op de veranderingen in de mobiliteitsgewoonten die tegen het jaar 2030 worden verwacht. Ze vraagt daarom:

- om ervoor te zorgen dat de parkeerruimten later voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt (bv. siloparkings die zouden kunnen worden geschrapt);

- ondergrondse parkeergarage met een grotere vrije hoogte, zodat daar later leveringen kunnen plaatsvinden of voorzieningen worden ondergebracht);

- parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit.

Sommige reclamanten stellen daarnaast voor:

- om privéparkeerplaatsen en taxiparkeerplaatsen te voorzien om oudere personen, moeders met baby's en boodschappen en mensen met beperkte mobiliteit af te zetten of op te pikken.

De mutualisering van de parkeermogelijkheden aanmoedigen

Het RPA voorziet minstens 110 gemutualiseerde parkeerplaatsen. Het project ondersteunt een verhouding van 0,77 plaatsen/woning (1 plaats/woning voor de GSV). Het resterende saldo van 0,23 plaats/woning zou voor de woningen in de wijk kunnen worden gebruikt. De overige plaatsen zullen worden gebruikt door de andere activiteiten die op de site plaatsvinden. Als het aanbod parkeermogelijkheden ontoereikend zou blijken, voorziet het RPA ook in een mutualisering met de naburige parkings.

Een aantal reclamanten stellen voor om de toekomstige ondergrondse parkeergarages die op de site zullen worden aangelegd en hun gebruik door de bezoekers aan de site te mutualiseren.

Autodelen aanmoedigen

Het RPA zal de mogelijkheid bestuderen om parkeerplaatsen voor deelauto's aan te leggen.

Net als een aantal reclamanten, waaronder de ESR, ondersteunt ze overigens:

- de opwaardering en de promotie van autodelen en bijgevolg

- de aanleg van parkeerplaatsen voor deelauto's en laadpalen voor elektrische voertuigen.

De gemeente Elsene meent - net zoals een aantal andere reclamanten - dat het aantal deelauto's die voor de site zijn voorzien (3), te weinig is. Ze beveelt er minstens 5 aan, waaronder 1 bedrijfsvoertuig.

Die reclamanten menen immers dat men de jonge generaties en studenten zo vroeg mogelijk bewust moet maken van alternatieven voor het individuele voertuig.

De site in het vervoersplan van de universiteiten opnemen

Gelet op de enorme druk waaraan de wijk wordt blootgesteld met betrekking tot de parkeerruimten, meent de gemeente Etterbeek dat het opportuun zou zijn om de site in de vervoersplannen van de universiteiten op te nemen.

Advies

De Commissie stelt het op prijs dat het RPA die voluntaristische strategie voorstelt, met een progressieve visie op de bereikbaarheid van de wijk, rekening houdend met het uitstekende aanbod van het openbaar vervoer. De Commissie neemt de aanbevelingen van het MER voor haar rekening, teneinde te kunnen inspelen op de toekomstige behoeften van de site.

Ze onderstreept het werk dat werd verricht in nauwe samenwerking met de VUB en de ULB, waarbij rekening wordt gehouden met hun mobiliteitsplan in de studie van de definitie 'grande plaine'.

Gedeelde mobiliteit

Advies

Om de doelstelling van een gedeelde mobiliteit vast te leggen, pleit de Commissie ervoor om een specifiek voorschrift over gedeelde mobiliteit toe te voegen aan het reglementaire luik (G5).

Ze formuleert de aanbeveling om de verdeling van de ruimte grondiger te onderzoeken met het oog op de toenemende conflicten tussen voetgangers en fietsers of steps;

Verbinding met de site van La Plaine via het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan met de Kroonlaan en het station van Etterbeek

Advies

De Commissie stelt tot haar verbazing vast dat het RPA geen moeilijkheden vaststelt met betrekking tot de toegang tot de talrijke soorten openbaar vervoer in de buurt ten gevolge van de fysieke barrière die de Kroonlaan en de Generaal Jacqueslaan langs de site vormen.

Ze onderstreept het belang van de te creëren verbinding met de site van La Plaine om op die manier de 'actieve diagonaal' over het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan met de Kroonlaan en het station van Etterbeek te verlengen.

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.

In navolging van de gemeente Elsene en de GMC adviseert ze de opstellers van het RPA om aanbevelingen te formuleren die ten doel hebben om de toegang tot het openbaar vervoer en het station van Etterbeek vlotter te laten verlopen/te vergemakkelijken. Ze onderstreept ook de volgende noodzaken:

- De verbetering van de intermodaliteit van het station van Etterbeek met het MIVB-net en dan in het bijzonder ter hoogte van de tramperrons die te krap zijn om de huidige en de toekomstige passagiersstromen op te vangen;

- De verbetering van de fietsvoorzieningen, de beveiligde fietsverbindingen station(s)/campussen (Plaine/Solbosch/Usquare) en dan meer in het bijzonder om een continue inrichting te verzekeren aan het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan met de Kroonlaan. Het ontwerp van RPA voorziet immers een intern netwerk dat overeenstemt met het potentieel van de voormalige kazerne, maar de oversteek aan de Kroonlaan en het spoorwegterrein naar het toekomstige netwerk van de andere twee kazernes en het bestaande stadsweefsel van Etterbeek is niet verzekerd (afstand tussen de laan en de Leopoldvillebrug = 780 m). De Commissie stelt daarom voor om minstens de achterkanten van de kazernes met elkaar te verbinden (Fritz Toussaintstraat, Ruitertijlaan en Luchtmachtlaan).

Zij meent dat een vlottere oversteek van die lanen deel uitmaakt van de definitiestudie die wordt gerealiseerd in samenwerking met de MIVB en Brussel Mobiliteit, waarin de reorganisatie van het station is opgenomen. Ze stelt voor dat de conclusies van dit studie in het RPA Kazerne Usquare worden opgenomen.

Toegang voor personen met beperkte mobiliteit

Advies

De Commissie stelt het op prijs dat het ontwerp van RPA het accent legt op de principes van de actieve modaliteit en dat de auto geen toegang zal krijgen tot de site, behalve voor leveringen of om technische ingrepen uit te voeren (onderhoud, afval enz.). Toch is ze verbaasd dat het RPA geen aandacht besteedt aan de toegangsbehoeften van personen met een beperkte mobiliteit die met de auto rijden. De Commissie vraagt daarom om in de tekst een afwijking op te nemen, zodat de personen met beperkte mobiliteit die met de auto rijden, toch toegang krijgen tot de site. (zie ook AV5)

Openbaar vervoer

Advies

Ze adviseert daarom om samen met alle actoren en operatoren op het vlak van de mobiliteit en de ruimtelijke ordening na te denken over de mogelijkheid om op termijn alle halten voor trein, tram en bus in één enkel modaal knooppunt samen te brengen.

De Commissie toont zich verbaasd over het feit dat het RPA geen aandacht schenkt aan de noodzaak om bepaalde aanpassingen door te voeren met betrekking tot het openbaar vervoer. Ze meent immers dat dit nodig zal blijken wegens het grote aantal toekomstige bewoners en bezoekers aan de nieuwe woningen en activiteiten die op de site worden voorzien. Het MER beveelt ook aan om het aanbod van trams 7 en 25 tijdens de piekuren (ochtend en avond) uit te breiden.

Fiets

Advies

De Commissie ondersteunt het idee van de reclamanten, waaronder de ESR, dat het aanbod voldoende ruim en evolutief moet zijn en voor elk type fiets geschikt moet zijn. Ze stelt ook voor om elektrische laadpalen te voorzien voor fietsinstellingen waar fietsen gedurende een langere tijd worden achtergelaten.

Parkeermogelijkheden

De Commissie stelt vast dat de wijk met moeilijkheden op het vlak van de parkeermogelijkheden kampt. Net als een aantal reclamanten, waaronder de ESR, vindt ze:

- dat er rekening moet worden gehouden met de parkeerbehoeften van de volledige wijk, en niet alleen met die van het RPA;

- dat de naburige parkeerterreinen moeten worden gemutualiseerd.

De Commissie meent dat de parkeermogelijkheden voldoende gebruiksgemak moeten bieden aan de gebruikers en voldoende op de behoeften van de wijk op het vlak van de dynamiek moeten kunnen inspelen. Om rekening te houden met de evolutie van de mobiliteitswijzen zal het bijvoorbeeld belangrijk zijn om geschikte systemen in te voeren voor parkeerplaatsen en deelauto's.

De Commissie neemt nota van het feit dat het beheer van de parkeerplaatsen zou kunnen worden vergemakkelijkt door het feit dat de site openbaar eigendom is, waarbij de MSI verantwoordelijk is voor de ontwikkeling.

Het beheer van de parkeermogelijkheden zal daardoor in de richting van een daling van het aantal parkeerplaatsen kunnen gaan. De Commissie is van mening dat men rekening zal moeten houden met de evolutieve behoeften van de buurt. Zo zouden de universiteiten kunnen bijdragen aan de behoeften, door hun parkeergarages open te stellen, zodat er minder nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

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

Avais

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'inclue 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

Avais

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 noeud 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

Avais

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

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.

De Commissie ondersteunt overigens de vraag naar mutualisatie van de parkeerplaatsen, door de bezoekers en de bewoners van de buurt de mogelijkheid te bieden om er gebruik van te maken, zodat het gebrek aan parkeerplaatsen in de wijk gedeeltelijk kan worden opgevangen.

In dat kader meent de Commissie, wat door het Gewestelijke Parkeeragentschap wordt voorgesteld, om een geschikt parkeerreglement in te voeren met de bedoeling om het gebruik van de ondergrondse parkeerplaatsen aan te moedigen en dat bovendien, zoals door bepaalde reclamanten wordt gevraagd, de parkeerplaatsen die voor andere bestemmingen dan huisvesting worden voorzien, 's avonds en tijdens het weekend toegankelijk blijven voor de omwonenden, om hun mutualisatie aan te moedigen.

REGLEMENTAIR LUIK

De GMC vraagt om de toegankelijkheid van de site voor iedereen te waarborgen, door dit in het reglementaire luik op te nemen. Op die manier zullen de toekomstige architecturale projecten kunnen worden omkaderd.

De opname van verschillende punten in het reglementaire luik maakt het voorwerp uit van meerdere bezwaren (waaronder die van Perspective en de GMC, zoals:

- parkeergelegenheden voor de woningen, voor de bakfietsen en de beveiligde parkeerplaatsen voor de bewoners;
- parkeermogelijkheden voor private voertuigen;
- aanvulling van AV8 met "In de inrichting van de gebouwen zijn de parkeerplaatsen geïntegreerd die aan het gebruik van de actieve modi zijn aangepast"
- AV5: de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit met zachte verplaatsingswijzen en gemotoriseerde voertuigen mogelijk maken, met inbegrip van parkeermogelijkheden voor hen.

Een van de reclamanten vraagt, zoals door het MER aanbevolen, om in het inplantingsplan in overdruk de letters 'P' voor ondergrondse parkeergarages voor gemotoriseerde voertuigen aan te brengen. Deze zijn echter niet toegelaten op de site (cf. AV5).

Een andere reclamant vindt dat het reglementaire luik te beperkend is. Het beantwoordt niet aan de beschrijving van RPA's in het BWRO. Hij vraagt daarom om dit luik tot het strikt noodzakelijke te beperken en alles wat niet onmisbaar is, in het strategische luik onder te brengen.

Hij stelt zich ook vragen over een nieuwe opstelling van voorschriften van het GBP, te meer omdat ze dezelfde naam hebben. Ze zouden daardoor een probleem kunnen vormen ten opzichte van het BWRO - en dan meer bepaald wanneer van het GBP wordt afgeweken of wanneer dit laatste wordt gewijzigd.

Bovendien zijn sommige wijzigingen niet altijd verantwoord. De reclamant in kwestie meent daarom dat het beter is om de bepalingen van het GBP na te leven, behalve bij ingrijpende veranderingen. Hij onderstreept ook dat het MER meermaals de verenigbaarheid van het RPA met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening vermeldt. De afwijkingen ten opzichte van de regels van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Vergunning worden echter niet vermeld (cf. inplanting en bouwprofiel van de gebouwen en gebrek aan doorsneden van bestaande bouwprofielen in de naburige straten). Hij vraagt daarom dat het MER de afwijkingen van het RPA ten opzichte van de bestaande reglementen en plannen onderstreept.

Advies

De Commissie verwijst hierbij naar haar algemene opmerkingen met betrekking tot alle RPA's."

Gelet op het advies van de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 februari 2019 dat in de volgende termen is opgesteld:

Dit richtplan van aanleg zet de herinrichting van de voormalige kazernes van Elsene voort, die momenteel zonder bestemming zijn en die door het Gewest werden gekocht.

De voorgestelde inrichting streeft ernaar om de erfgoedwaarde van de site in haar meest opvallende aspecten te behouden en het gelijktijdig te bewerken en aan nieuwe functies aan te passen.

In dat opzicht wordt een prioritaire ontwikkelingspool beschouwd op basis van een mix van functies:

- woningen met redelijke prijzen die specifiek bedoeld zijn voor de studenten;
- openbare huisvesting voor gezinnen;
- ruimtes bedoeld voor universitaire voorzieningen (gelet op de nabijheid van de VUB en de ULB);
- hoogwaardige openbare ruimtes en dan meer bepaald een park;
- handelszaken;
- enz.

De Raad stelt vast dat de tekst weliswaar het thema duurzaamheid behandelt, maar anderzijds wordt geen enkele indicatie gegeven over het gebruik van de daken in een gecombineerde benadering van stadslandbouw, fotovoltaïsche zonnepanelen en opvang van regenwater.

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 réclameurs, 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 réclameur 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 réclameur 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 réclameur estime donc préférable de s'en tenir aux dispositions du PRAS sauf en cas de changements importants. Ce réclameur 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 ».

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20.02.2019, rédigé dans les termes suivants :

Ce plan d'aménagement-directeur poursuit le réaménagement des anciennes casernes d'Ixelles, actuellement désaffectées et ayant été rachetées par la Région.

L'aménagement proposé vise à préserver la valeur patrimoniale du site en ses aspects les plus remarquables, tout en l'ouvrant et en l'adaptant à de nouvelles fonctions.

A cet égard, un pôle de développement prioritaire est envisagé, basé sur une mixité de fonctions :

- des logements à prix raisonnable spécifiquement prévus pour les étudiants;
- des logements publics familiaux;
- des espaces destinés à accueillir des équipements universitaires (ou la proximité de la VUB et de l'ULB);
- des espaces publics de qualité, notamment un parc;
- des commerces;
- etc.

Le Conseil constate que, si le texte aborde la durabilité, aucune indication n'est donnée quant à l'utilisation des toitures dans une approche combinée agriculture urbaine, photovoltaïque et récupération de l'eau de pluie.

De Raad moedigt dan ook een duurzame benadering in die betekenissen aan en de benutting van de universitaire competenties hiervoor die voor de site zijn voorzien.

Bovendien is voorzien om de site voor gemengd gebruik te bestemmen, met onder meer winkels. Teneinde de samenhang met de handelszaken in de onmiddellijke omgeving te verzekeren, zou het verstandig zijn om een analyse uit te voeren van het bestaande commerciële aanbod in de wijk. Men zou ook ruimtes kunnen voorzien die voorbehouden zijn voor productieactiviteiten.

Momenteel is het probleem van het gebrek aan onthaalinfrastructuur voor kleine kinderen bekend. Aangezien er sprake is van de inplanting van woningen voor gezinnen, zou men van de gelegenheid gebruik moeten maken om de inplanting van een kinderdagverblijf op de site te voorzien.

Ten slotte wordt voorzien om openbare huisvesting op de site te voorzien, zonder dat daar meer duidelijkheid over wordt verschaft. Tijdens de presentatie werd niet duidelijk bepaald in welke mate die openbare huisvesting sociale woningen zou omvatten. Het lijkt ons verstandig dat het Gewest op dat vlak een voluntaristisch beleid voert.

De Raad adviseert bijgevolg om:

- de daken op een verstandige manier te gebruiken in het kader van een duurzaamheidsbeleid voor de site
- en dat hiervoor gebruik wordt gemaakt van de universitaire competenties;
- een analyse uit te voeren van het commerciële aanbod met het oog op een maximale coherentie en om daarnaast een ruimte voor productieactiviteiten te voorzien;
- een kinderdagverblijf toe te voegen aan de voorzieningen die op die plaats zullen moeten worden ingeplant;
- de sociale woningen niet uit het oog te verliezen in het beleid voor de herinrichting van de site."

XI. Samenvatting van de adviezen en van de bezwaren geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek - Motivatie van het besluit van de Regering dat het RPA goedkeurt

Overwegende dat de antwoorden van de Regering op de bezwaren en de opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek worden geformuleerd en op de adviezen die worden geformuleerd in het kader van de instructie van het ontwerp van RPA hierna worden vermeld, zonder afbreuk te doen aan de antwoorden van de Regering, die hierboven werden weergegeven, in verband met de bezwaren en de opmerkingen die werden geformuleerd in het kader van het voorafgaande participatie- en informatieproces, die worden verondersteld hierna te worden weergegeven, onder voorbehoud van eventuele wijzigingen die eraan worden aangebracht.

XI.1. PROCEDURE

1. NUTTIG EFFECT VAN DE PUBLIEKSVOORLICHTINGSFASE

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat de bezwaren die zij tijdens de publieksvoorlichtingsfase hebben ingediend, geen enkel nuttig effect hebben gehad,

Dat zij vraagtekens plaatsen bij het nut van het openbare onderzoek en de gevolgen die het zou kunnen hebben voor het besluitvormingsproces;

Overwegende dat de Regering kennisneemt van alle elementen die worden vermeld tijdens deze informatie- en participatiefase en tijdens het openbare onderzoek en er in haar beslissing rekening mee houdt;

Dat zij de beslissingen die ze neemt over de punten waarmee ze afwijkt van de opmerkingen en de vaststellingen van het publiek, motiveert;

2. ORGANISATIE VAN DE PUBLIEKE INSPRAAK

Overwegende dat volgens een reclamant een deel van de organisatie van de publieke inspraak aan gespecialiseerde verenigingen moet worden toevertrouwd om bepaalde debatten te objectiveren, in het bijzonder met betrekking tot sociale gemengdheid of de noodzaak om het mobiliteitsgedrag te veranderen;

Overwegende dat de debatten die tijdens de participatie van het publiek op een geschikte en doeltreffende manier plaatsvonden;

Overwegende dat het proces voor de uitvoering van het openbaar onderzoek op een globale manier zal worden geëvalueerd met het oog op een eventuele verbetering;

Le Conseil encourage donc une approche de la durabilité en ce sens, et l'utilisation à cette fin des compétences universitaires prévues pour le site.

En outre, il prévu d'affecter le site à un usage mixte, comprenant des commerces. Afin d'assurer la cohérence avec les commerces des alentours, il conviendrait de réaliser une analyse de l'offre commerciale du quartier. Il conviendrait de prévoir également des espaces réservés à l'activité productive.

A l'heure actuelle, le problème du manque d'infrastructures d'accueil de la petite enfance est connu. Puisqu'il est question d'implanter des logements destinés à accueillir des familles, il faudrait profiter de l'opportunité pour prévoir l'implantation d'une crèche sur le site.

Enfin, il est question d'implanter des logements publics sur le site, sans autre précision. Lors de la présentation, il n'a pas été défini clairement dans quelle mesure ce logement public comprendrait des logements sociaux. Il semblerait judicieux que la Région ait une politique volontariste en la matière.

Par conséquent, le Conseil recommande que :

- il y ait une bonne utilisation des toitures dans le cadre d'une politique de durabilité pour
- le site, et qu'il y ait une utilisation compétences universitaires à cette fin;
- une analyse offre commerciale du quartier soit réalisée dans un souci de cohérence, et qu'un espace pour les activités productives soit prévu;
- une crèche soit ajoutée dans les équipements qui devront être implantés à cet endroit;
- les logements sociaux ne soient pas oubliés de la politique de réaménagement du site ».

XI. Synthèse des avis ainsi que des réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique – Motivation de l'arrêt du Gouvernement adoptant le PAD

Considérant que les réponses du Gouvernement aux réclamations et observations émises dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'aux avis émis dans le cadre de l'instruction du projet de PAD sont repris ci-après, sans préjudice des réponses du Gouvernement, telles que reprises ci-avant, liées aux réclamations et observations formulées dans le cadre du processus d'information et de participation préalables, lesquelles sont censées être reproduites ci-après, sous réserve des émendations éventuelles y apportées.

XI.1. PROCEDURE

1. EFFET UTILE DE LA PHASE D'INFORMATION DU PUBLIC

Considérant que plusieurs réclamants estiment que les réclamations qu'ils ont déposées lors de la phase d'information du public n'ont été suivies d'aucun effet utile,

Qu'ils remettent en cause l'utilité de l'enquête publique et doutent de l'incidence qu'ils pourraient avoir dans le processus décisionnel;

Considérant que le Gouvernement prend connaissance de l'ensemble des éléments invoqués au cours de la phase d'information et de participation et au cours de l'enquête publique et en tient compte dans sa décision;

Qu'il motive la décision qu'il prend sur les points desquels il s'écarte des remarques et observations du public;

2. ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Considérant que selon un réclamant, il conviendrait de confier une partie de l'organisation de la participation du public à des associations spécialisées afin d'objectiver certains débats, en particulier relativement à la mixité sociale ou aux nécessaires changements de comportements en matière de mobilité;

Considérant que les débats organisés lors de la participation du public se sont passés de manière adéquate et efficace;

Considérant que le processus de mise à l'enquête publique pourra toutefois être évalué de manière globale en vue de son éventuelle amélioration;

3. TIMING VAN HET OPENBARE ONDERZOEK

Overwegende dat een reclamant klaagt over het feit dat de gelijktijdige organisatie van verschillende openbare onderzoeken met betrekking tot andere RPA's en de GSV de participatie van burgers bijna onmogelijk maakt;

Dat een reclamant van mening is dat de openbare raadpleging te laat plaatsvindt om enige invloed op het ontwerp van RPA te hebben;

Dat hij in dit verband verwijst naar de alternatieve locaties die in het MER zijn opgenomen en die reeds onder andere RPA's vallen die aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen, zodat er in dit geval geen andere locatie kan worden overwogen.

Overwegende dat dit RPA alleen betrekking heeft op de buurtbewoners die in de nabijheid van de voormalige kazernes van Elsene wonen;

Dat geen enkel openbaar onderzoek over een ander richtplan van aanleg heeft plaatsgevonden op dezelfde datums als dat van het RPA 'Voormalige kazernes van Elsene';

Dat de openbare onderzoeken met betrekking tot het RPA 'Station West' begonnen zijn op 20 februari 2019, die tot het RPA 'Mediapark' en 'Ninoofsepoort' op 27 februari 2019;

Dat de regels met betrekking tot de invoering van het openbaar onderzoek die door het BWRO werden uitgevoerd, zeer nauwgezet werden nageleefd;

Dat het MER meerdere geloofwaardige lokalisatiealternatieven heeft onderzocht;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene voor het beoogde programma - zoals gemeld door het MER - de meest geschikte is.

4. GERAADPLEEGDE INSTANTIES

Overwegende dat een reclamant aangeeft dat er advies bij Elia en/of Sibelga had moeten worden ingewonnen zodra er ondergrondse HS- of MS-kabels in de buurt van de site van het ontwerp van RPA moeten worden gelegd;

Overwegende dat Elia noch Sibelga een advies hebben ingediend tijdens het openbare onderzoek;

Dat deze in een latere fase zullen worden geraadpleegd, bij het ontwerp van de architecturale projecten.

XI.2. MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)

1. ONVOLLEDIGHEID VAN HET MER

Huidige voorzieningen

Overwegende dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat er een oud verwarmingsnet op de site aanwezig is;

Dat er wordt gevraagd om de verschillende mogelijkheden te bestuderen om een gecentraliseerde productie op te zetten, eventueel op basis van het huidige traject;

Overwegende dat deze vraag zal worden bestudeerd bij de realisatie van de architecturale projecten, dat ze niet onder het toepassingsgebied van dit ontwerp valt;

Dat het de bedoeling is om, zoals vermeld in het strategische luik en omgezet in het reglementaire luik, van deze site een voorbeeldsite te maken op het vlak van milieu en energie;

Identificatie van het commerciële aanbod dat in de wijk aanwezig is

Overwegende dat de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vraagt om een analyse van het commerciële aanbod in de wijk uit te voeren om de samenhang te verzekeren tussen dit aanbod en het commerciële aanbod dat in het kader van het ontwerp van RPA moet worden ontwikkeld;

Dat in een vergelijkbare context de Economische en Sociale Raad ook vraagt dat er een analyse wordt uitgevoerd om het huidige commerciële aanbod in de wijk in kaart te brengen, net als de tekorten en het overaanbod, zodat er in het kader van het ontwerp van RPA een commercieel aanbod kan worden ontwikkeld dat een aanvulling vormt op wat al bestaat;

Overwegende dat een analyse van de bestaande situatie werd uitgevoerd in het kader van het RPA;

Dat het zoeken naar operatoren niet onder de doelstellingen van een richtplan van aanleg valt, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan;

Dat commerciële ruimtes plaats zullen kunnen bieden aan economische activiteiten;

Dat er een activering van het centrale plein voorzien is, met name door de aanwezigheid van winkels en horeca.

3. TIMING DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant qu'un réclamant se plaint de l'organisation simultanée de plusieurs enquêtes publiques relatives à d'autres PAD et au RRU rendant de ce fait la participation citoyenne quasi impossible;

Qu'un réclamant considère que la consultation du public a lieu trop tard pour avoir une quelconque incidence sur le projet de PAD;

Qu'il se réfère à cet égard aux alternatives de localisation contenues dans le RIE, lesquelles sont déjà concernées par d'autres PAD mis à l'enquête publique, de sorte qu'il ne peut plus être question d'envisager une autre localisation en l'espèce.

Considérant que les riverains résidant à proximité des anciennes casernes d'Ixelles sont uniquement concernés par le présent PAD;

Qu'aucune autre enquête publique portant sur un autre plan d'aménagement directeur ne s'est déroulée aux mêmes dates que celle du PAD "anciennes casernes d'Ixelles";

Que les enquêtes publiques portant sur le PAD "Gare de l'ouest" a débuté le 20 février 2019, celles sur le PAD "Mediapark" et "Porte de Ninove" le 27 février 2019;

Que les règles relatives à la mise en place de l'enquête publique édictées par le Cobat ont été scrupuleusement respectées;

Que le RIE a étudié plusieurs alternatives de localisation crédibles;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles constitue, pour le programme envisagé et ainsi que l'énonce le RIE, le site le plus approprié;

4. INSTANCES CONSULTÉES

Considérant qu'un réclamant indique qu'un avis aurait dû être sollicité auprès de Elia et/ou de Sibelga dès lors que des câbles souterrains à HT ou MT passeraient à proximité du site du projet de PAD;

Considérant que ni Elia ni Sibelga n'ont remis d'avis lors de l'enquête publique;

Que ceux-ci seront consultés à un stade ultérieur, lors de la conception des projets architecturaux;

XI.2. RAPPORT DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)

1. INCOMPLÉTUDE DU RIE

Installations existantes

Considérant que Bruxelles Environnement relève qu'un ancien réseau de chaleur est présent sur le site;

Qu'il est sollicité que soient étudiées les différentes possibilités de mettre en place une production centralisée, en s'inspirant éventuellement du tracé existant;

Considérant que cette question sera étudiée lors de la réalisation des projets architecturaux, qu'elle ne relève pas du champs d'application du présent projet;

Que l'objectif, tel que mentionné dans le volet stratégique et traduit dans le volet réglementaire est de faire de ce site, un site exemplaire en matière environnementale et énergétique;

Identification de l'offre commerciale présente dans le quartier

Considérant que le Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicite la réalisation d'une analyse de l'offre commerciale du quartier afin d'assurer la cohérence entre celle-ci et celle à développer dans le périmètre du projet de PAD;

Que dans un sens similaire, le Conseil économique et social demande également que soit effectuée une analyse permettant d'identifier l'offre commerciale existant dans le quartier à l'heure actuelle, ainsi que les manques et les suroffres, afin de développer, dans le cadre du projet de PAD, une offre commerciale complémentaire à ce qui existe déjà;

Considérant qu'une analyse de l'existant a été réalisée dans le cadre du PAD;

Que la recherche d'opérateurs ne relève pas des objectifs d'un Plan d'Aménagement Directeur mais bien de ses mesures de mise en œuvre;

Que des espaces commerciaux permettront l'accueil d'activités économiques;

Qu'une activation de la place centrale est prévue, notamment par la présence de commerces et d'HORECA;

Identificatie van de behoeften op het vlak van uitrustingen van collectief belang en van openbare diensten

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad vraagt dat de behoeften op het gebied van voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten in de wijk waar het RPA wordt ontwikkeld, in kaart worden gebracht;

Overwegende dat een analyse van de bestaande situatie werd uitgevoerd in het kader van het RPA;

Dat het RPA voorziet in ongeveer 10.000 m² aan openbare en universitaire voorzieningen;

Dat de diversiteit van de functies ertoe zal bijdragen dat de site opengesteld wordt voor andere gebruikers van de stad en dat het hele jaar door verschillende bevolkingsgroepen aangetrokken worden;

Dat dit een ontmoetingsplaats zal zijn; dat voorzieningen zoals kinderdagverblijven, wijkhuizen, culturele voorzieningen ... op de site zullen kunnen worden geïnstalleerd;

Dat het zoeken naar operatoren niet onder het bevoegdheidsdomein van een richtplan van aanleg valt, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan.

Gebrek aan studie van alternatieven

Overwegende dat een reclamant zich afvraagt waarom de auteur van het MER het alternatief van de ontwikkeling van een exclusief aanbod van openbare of sociale huisvesting en van het alternatief dat inzet op een actieve mobiliteit zonder wagen en dus zonder parkeerplaatsen niet heeft bestudeerd;

Overwegende dat de overheid het goede voorbeeld geeft en een aandeel van 70 % sociale woningen en 30 % gesubsidieerde woningen voor haar rekening zal nemen, rekening houdend met het openbare grondbeheer van de site;

Dat de vraag over het aantal parkeerplaatsen zal worden verijnd tijdens de fase van de vergunningen volgens de functies die zullen plaatsvinden op de site en de typologie van de woningen;

Dat het wel degelijk de bedoeling is om een wijk gericht op actieve mobiliteit te creëren.

Links met andere geldende documenten

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het MER geen melding maakt van de afwijkingen van de regels van de GSV inzake de ligging en bouwprofielen van de gebouwen die het ontwerp van RPA met zich meebrengt;

Dat volgens hem, hoewel voor de drie scenario's inzake geografische weergave schaduwen op de nachtevening en de zonnewende worden gesimuleerd, het aantal doorsneden dat de bestaande bouwprofielen in de omliggende straten aangeeft niet volstaat;

Dat, meer in het algemeen, de reclamant erop aandringt dat er in het MER wordt verwezen naar (i) de relatie tussen het RPA en de huidige plannen en regelingen, en (ii) de regels waarvan het RPA afwijkt;

Overwegende dat het BWRO het volgende bepaalt dat "de regelgevende bepalingen van het RPA binnen de perimeteer waarin ze van toepassing zijn, de bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige voorschriften die daarmee in strijd zijn, opheffen" (art. 30/9);

Dat de verhouding tussen de reglementaire voorschriften van het RPA en die van het GBP of de stedenbouwkundige verordeningen gebaseerd is op het principe van de impliciete afwijking; Dat daaruit voortvloeit dat het GBP en de stedenbouwkundige verordening van toepassing blijven behalve voor sommige van hun bepalingen die indruisen tegen de bepalingen in het RPA;

Dat er een geschikte evaluatie zal worden gemaakt van de toepasselijke regels in het kader van de instructie van elke vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de illustraties (axonometrieën, doorsneden, zichten enz.) die in het strategische luik van het RPA zijn opgenomen en de stadsvormen weergeven waarop inrichtingen zouden kunnen worden toegepast, louter ter informatie worden gegeven;

Dat ze bedoeld zijn om de lezer een duidelijker zicht te bieden op de geest van de tekst;

Dat het luik 'Diagnose' van het MER de bestaande bouwprofielen in de naburige straten overneemt.

Identification des besoins en équipements d'intérêt collectif et de service public

Considérant que le Conseil économique et social sollicite que soient identifiés les besoins en équipements d'intérêt collectif et de service public du quartier dans lequel est destiné à se développer le PAD;

Considérant qu'une analyse de l'existant a été réalisée dans le cadre du PAD;

Que le PAD prévoit environ 10.000 m² d'équipements publics et universitaires;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges; Que des équipements tels que des crèches, des maisons de quartier, des équipements culturels... pourront s'installer sur le site;

Que la recherche d'opérateurs ne relève pas du champ de compétence d'un Plan d'Aménagement Directeur mais de ses mesures de mise en œuvre;

Absence d'étude d'alternatives

Considérant qu'un réclamant se demande pourquoi l'auteur du RIE n'a pas étudié l'alternative visant au développement d'une offre exclusive de logements publics ou sociaux, et celle misant sur une mobilité active sans voiture et, partant, sans parking;

Considérant que l'autorité publique s'impose l'exemplarité et tendra vers une proportion de 70% de logements sociaux et de 30% de logements conventionnés, tenant compte de la maîtrise foncière publique du site;

Que la question du nombre d'emplacements de parkings sera affinée au stade des permis, suivant les fonctions prenant place sur le site et la typologie des logements;

Que l'objectif est bien de créer un quartier dédié à la mobilité active;

Liens avec d'autres instruments en vigueur

Considérant qu'un réclamant constate que le RIE ne mentionne pas les écarts qu'implique le projet de PAD aux règles du RRU en matière d'implantation et de gabarits des bâtiments;

Qu'à son estime, s'il y a bien, pour les trois scénarios de spatialisation, des simulations des ombres portées à l'équinoxe et au solstice, le nombre de coupes indiquant les gabarits existants dans les rues avoisinantes est insuffisant;

Que de manière plus générale, le réclamant exhorte à la mention, dans le RIE, i) des relations qu'entretient le PAD et les plans et règlements existants, et ii) des règles auxquelles le PAD déroge;

Considérant que le CoBAT précise que «les dispositions réglementaires du PAD abrogent, dans le périmètre où elles sont applicables, les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui y sont contraires» (art. 30/9);

Que le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles du PRAS ou des règlements d'urbanisme s'articule sur base du principe de l'abrogation implicite; Qu'il en résulte que le PRAS et les règlements d'urbanisme restent d'application à l'exception de certaines de leurs dispositions qui sont contraires à celles contenues dans le PAD;

Qu'il sera fait une appréciation adéquate des règles applicables dans le cadre de l'instruction de chaque demande de permis;

Considérant que les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif;

Qu'elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte;

Que le volet "Diagnostic" du RIE reprend les gabarits existants dans les rues avoisinantes;

Mobiliteit

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de ULB en de VUB hun bedrijfsmobiliteitsplannen publiceren om de impact op mobiliteitsvlak van de aanwezigheid van buitenlandse studenten en bezoekers op de site van het ontwerp van RPA adequaat te kunnen beoordelen en bijgevolg om te bepalen of het aantal geplande parkeerplaatsen voor motorvoertuigen op de site van het ontwerp van RPA relevant is;

Overwegende dat het RPA gebaseerd is op de mobiliteitsgegevens die ter beschikking werden gesteld door de universiteiten;

Dat de vraag over het aantal parkeerplaatsen zal worden verijnd tijdens de fase van de vergunningen volgens de functies die zullen plaatsvinden op de site en de typologie van de woningen.

Elektromagnetische vervuiling

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het project de kwestie van de mobiele netwerk-antenne in de wijk niet aankaart en van mening is dat het noodzakelijk is om het voorzorgsbeginsel toe te passen en de antenne te verplaatsen naar een locatie waar minder personen worden blootgesteld;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de elektromagnetische hinder van de ondergrondse HS- en MS-kabels die in de buurt van de site van het ontwerp van RPA en de gsm-antennes lopen, niet is onderzocht;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor de bouw van een nieuwe antenne op de site van de Kazernes van Etterbeek;

Dat de antenne op de site van de voormalige kazernes van Elsene niet meer operationeel zal zijn zodra die werken zijn voltooid;

Dat het MER alle thema's heeft onderzocht die in bijlage C van het BWRO worden vermeld onder de titel: 'Inhoud van het milieueffectenrapport van de plannen';

Dat het RPA echter niet bedoeld is om de elementen die onder dit niveau-detail vallen, te omschrijven.

2. ONVOLLEDIGHEID VAN HET ONTWERP MET BETREK- KING TOT DE AANBEVELINGEN VAN HET MER

2.1. Ondergronds parkeren

Overwegende dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat de aanbeveling dat gemotoriseerde voertuigen enkel mogen parkeren onder een zone die in superpositie op het inplantingsplan wordt aangegeven (AV5), onvoldoende wordt opgevolgd, aangezien een dergelijke superpositie niet precies op het genoemde plan voorkomt. Volgens Leefmilieu Brussel moet deze vereiste in de documenten met regelgevende waarde worden verduidelijkt;

Overwegende dat de inplanting van de ondergrondse parkeergarage op de kaart 'inplantingsplan parkings' met reglementaire waarde is opgenomen.

2.2. Bijzondere voorschriften voor gebouw K

Overwegende dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat de auteur van het plan de aanbeveling "om specifieke voorschriften voor gebouw K aan de kant van de Kroonlaan op te stellen" niet heeft opgevolgd;

Dat, als een fietsverhuurbedrijf/-hersteller zich anders in de bijgebouwen aan de Kroonlaan (zonder laand) wil vestigen, het/hij slechts recht op 100 m² heeft, wat volgens Leefmilieu Brussel te weinig is;

Dat er een specifiek voorschrift voor gebouw K moet worden overwogen;

Overwegende dat de Regering de actieve gevelrand naar de blokken J, J' en K wil uitbreiden;

Dat die wijziging overeenkomstig de aanbevelingen van het MER bedoeld is om de herbestemmingsstrategie van die gebouwen tegen de omheiningsmuur aan de kant van de Kroonlaan te ontwikkelen;

Dat die actieve gevelrand hun ontwikkeling mogelijk zal maken in de vorm van kleine commerciële oppervlakken die zowel naar de wijk als naar de buitenkant van de site geopend zijn;

Dat de kenmerken van de bebouwing en de grondinname die toegelaten is door de bestemmingskaart de ontwikkeling van grote commerciële oppervlakken beperken, die een impact zouden kunnen hebben op de omgeving in de vorm van drukker verkeer en/of nieuwe activiteiten die hinder kunnen veroorzaken;

Dat die gebouwen vanuit territoriaal standpunt zullen kunnen worden verbouwd zonder dat daardoor hun erfgoedkenmerken worden aangetast;

Dat ten slotte de inrichting van stedelijke activiteiten de interactie en de animatie van de site zal bepalen.

Mobilité

Considérant qu'un réclamant demande que l'ULB et la VUB diffusent leur plans de mobilité d'entreprises afin de pouvoir apprécier adéquatement l'impact, en termes de mobilité, de la présence des étudiants et des visiteurs étrangers sur le site du projet de PAD et, partant, de déterminer si le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés envisagés sur le site du projet de PAD est pertinent;

Considérant que le PAD s'est basé sur les données de mobilité fournies par les universités;

Que la question du nombre d'emplacements de parkings sera affinée au stade des permis suivant les fonctions prenant place sur le site et la typologie des logements;

Pollution électromagnétique

Considérant qu'un réclamant constate que le projet n'aborde pas la question de l'antenne de réseau mobile présente au sein du quartier et est d'avis qu'il est nécessaire d'appliquer le principe de précaution et de déplacer l'antenne en un endroit exposant moins d'individus;

Considérant qu'un réclamant estime que n'ont pas été étudiées les nuisances électromagnétiques provenant des câbles souterrains HT et MT passant à proximité du site du projet de PAD et des antennes GSM;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'une nouvelle antenne sur le site des Casernes d'Etterbeek;

Que dès lors, une fois les travaux réalisés, l'antenne située sur le site des anciennes casernes d'Ixelles ne sera plus opérationnelle;

Que le RIE a étudié l'ensemble des thématiques reprises à l'annexe C du Cobat, intitulée : "Contenu du rapport sur les incidences environnementales des plans";

Que le PAD n'a toutefois pas vocation à définir des éléments qui relèvent de ce niveau de détail;

2. INCOMPLÉTUDE DU PROJET AU REGARD DES RECOM- MANDATIONS DU RIE

2.1. Stationnement en sous-sol

Considérant que Bruxelles Environnement constate que la recommandation de ne permettre le stationnement des véhicules motorisés qu'en sous-sol d'une zone figurée en surimpression sur le plan d'implantation (PG5) n'est pas adéquatement rencontrée en ce qu'une telle surimpression ne figure précisément pas audit plan. Il convient à son estime de préciser cette exigence dans les documents à valeur réglementaire;

Considérant que l'implantation du parking sous-terrain est reprise à la carte "plan d'implantation parkings", ayant valeur réglementaire;

2.2. Prescriptions spécifiques pour le bâtiment K

Considérant que Bruxelles Environnement constate que la recommandation « de créer des prescriptions spécifiques pour le bâtiment K côté Couronne » n'a pas été suivie par l'auteur du plan;

Qu'à défaut, si un loueur/réparateur de vélos souhaite s'installer dans les annexes couronne (sans liseré) il n'aurait droit qu'à 100 m², ce qui est trop faible à l'estime de Bruxelles Environnement,

Qu'il faudrait envisager une prescription spécifique pour le bâtiment K;

Considérant que le Gouvernement souhaite étendre le liseré de façade active sur les blocs J, J' et K;

Que cette modification, conforme aux recommandations du RIE, vise à développer la stratégie de réaffectation de ces bâtiments accolés au mur d'enceinte côté avenue de la couronne;

Que ce liseré de façade active permettra leur développement sous forme de petites surfaces commerciales ouvertes à la fois sur le quartier et sur l'extérieur du site;

Que les caractéristiques du bâti et l'emprise au sol permise par la carte d'affectation limitent le développement de surfaces commerciales d'importance, susceptibles d'impacter l'environnement par un charroi accru et/ou de nouvelles activités sources de nuisances;

Que, d'un point de vue territorial, ces bâtiments pourront être convertis sans pour autant qu'il soit porté atteinte à leurs caractéristiques patrimoniales;

Qu'enfin, l'aménagement d'activités urbaines alimentera l'interaction et l'animation du site;

2.3. Breedte van de aangelegde wegen

Overwegende dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat de aanbeveling om “een vrije breedte te garanderen die het verkeer van eerstehulpvoertuigen tussen de verschillende zones van het RPA mogelijk maakt, met inbegrip van de doorgang tussen gebouw K en gebouw L” niet in de vorm van een voorschrift is opgesteld;

Dat het volgens Leefmilieu Brussel noodzakelijk is om adequaat op deze aanbeveling te reageren;

Overwegende dat algemeen voorschrift nr. 6 voorziet dat de site occasioneel toegankelijk is voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuisvoertuigen, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten;

Dat het leveringscircuit dat in het strategische luik wordt weergegeven, zuiver ter informatie wordt gegeven;

Dat dat circuit in een latere fase samen met de DBDMH zal worden verifind.

2.4. Bouwprofielen van gebouwen H en I

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de maximale bouwhoogte van gebouwen H en I van maximaal 16,50 meter niet overeenkomt met de aanbevelingen in het MER, dat een trapsgewijze toename vanaf de Kroonlaan aanbeveelt;

Overwegende dat de bestaande bouwprofielen van de gebouwen H en I behouden blijven;

Dat de kapconstructies van die gebouwen zouden kunnen worden ingericht;

Dat hun hoogte echter niet zal worden vergroot, behalve in het geval van planting van stadslandbouw, die slechts een beperkte impact heeft.

2.5. Soorten woningen

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het MER aandringt op de noodzaak om op het terrein sociale of geconventioneerde woningen te plannen om zodoende aan de sociaaleconomische behoeften van het studiegebied te voldoen, en dat noch het reglementaire luik noch het strategische luik het beoogde type woningen binnen de omtrek van het ontwerp van RPA specificeert;

Overwegende dat de overheid het goede voorbeeld geeft en een aandeel van 70 % sociale woningen en 30 % gesubsidieerde woningen voor haar rekening zal nemen, rekening houdend met het openbare grondbeheer van de site.

3. OPSPLITSING VAN HET PROJECT

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat de auteur van het ontwerp van RPA, door de voormalige ambtswoningen van de rijkswacht (gelegen in de Juliette Wytsmanstraat, tussen de Generaal Jacqueslaan en de Fritz Toussaintstraat) en het voormalige hoofdkwartier van de rijkswacht (gelegen in de Fritz Toussaintstraat 47) niet in de omtrek van het voornoemde RPA op te nemen, op onwettige manier het project heeft opgesplitst en geen globale en evenwichtige denkoefening heeft uitgevoerd, ten koste van de kwaliteit van de analyse en de evaluatie van de effecten van het project.

Overwegende dat het RPA wordt begrensd door de Juliette Wytsmanstraat, de Fritz Toussaintstraat, de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan;

Dat deze perimeter overeenkomt met de oppervlakte van de oude rijkswachtkazernes van Elsene, die een samenhangend stedelijk geheel vormt;

Dat deze samenhang wordt versterkt door het huidige gesloten karakter van de site, door de aanwezigheid van één enkel kadastraal perceel, eigendom van het Gewest;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene zich in het midden van een dicht en divers stadsweefsel bevindt met de militaire installaties van Etterbeek, de campus van de VUB-ULB en een oud weefsel van een stadswijk; dat een uitbreiding van de studieperimeter niet zou kunnen worden verantwoord, rekening houdend met de finaliteit van het RPA en van de erg specifieke context van de site, zoals eerder al werd beschreven;

Dat een uitgebreide perimeter van het RPA noch samenhangend, noch doeltreffend zou zijn;

Dat het MER zich heeft gewijd aan een brede analyse van de effecten van het RPA tot voorbij de perimeter; Dat de aanvankelijke perimeter van het RPA behouden bleef, met dien verstande dat een van de ambities erin bestaat om de site van de voormalige kazernes van Elsene met de omliggende wijken te verbinden.

2.3. Largeur des voiries paysagères

Considérant que Bruxelles Environnement observe que la recommandation de « garantir une largeur libre permettant la circulation des engins de secours entre les différentes zones du PAD dont le passage entre le bâtiment K et le bâtiment L » n'est pas retranscrite sous forme de prescription;

Qu'il y a lieu, selon Bruxelles Environnement, de répondre de manière adéquate à cette recommandation;

Considérant que la prescription générale n°6 prévoit que le site est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien;

Que le circuit des livraisons représenté au volet stratégique est purement indicatif;

Que ce circuit devra être affiné à un stade ultérieur avec les services du SIAMU;

2.4. Gabarits des bâtiments H et I

Considérant qu'un réclamant relève que les gabarits des bâtiments H et I de maximum 16,50 mètres ne correspondent pas aux recommandations du RIE qui préconise une gradation depuis l'avenue de la Couronne;

Considérant que les gabarits existants des bâtiments H et I seront maintenus;

Que les combles de ces bâtiments pourraient être aménagés :

Que toutefois, leur hauteur ne sera pas augmentée sauf en cas d'implantation d'agriculture urbaine, dont l'impact est limité;

2.5. Types de logements

Considérant qu'un réclamant remarque que le RIE insiste sur la nécessité de prévoir des logements sociaux ou conventionnés sur le site du projet afin de répondre aux besoins socio-économiques de la zone d'étude et que le ni le volet réglementaire, ni le volet stratégique ne précisaient le type de logements envisagés dans le périmètre du projet de PAD;

Considérant que l'autorité publique s'impose l'exemplarité et tendra vers une proportion 70% de logements sociaux et 30% de logements conventionnés considérant la maîtrise foncière publique du site;

3. SAUCISSONNAGE DU PROJET

Considérant que plusieurs réclamants estiment que l'auteur du projet de PAD, en ne reprenant pas dans le périmètre dudit PAD, les anciens logements de fonction de la Gendarmerie (situés rue Juliette Wytsman, entre le boulevard Général Jacques et la rue Frits Toussaint) et l'ancien Etat-Major de la Gendarmerie (situé rue Frits Toussaint, 47), a illégalement saucissonné le projet et n'a pas adopté une réflexion globale et équilibrée, au détriment de la qualité de l'analyse et de l'évaluation des impacts du projet.

Considérant que le PAD est délimité par les rues Juliette Wytsman, Fritz Toussaint, le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne;

Que ce périmètre correspond à l'emprise de l'ancienne caserne de gendarmerie d'Ixelles qui constitue un ensemble urbain cohérent;

Que cette cohérence est renforcée par le caractère actuellement clos du site, par la présence d'une unique parcelle cadastrale, propriété de la Région;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles est au centre d'un tissu urbain dense et divers comprenant les installations militaires d'Etterbeek, le campus de la VUB-ULB ainsi qu'un tissu résidentiel ancien; Qu'étendre le périmètre d'étude ne pourrait pas se justifier, tenant compte de la finalité du PAD et du contexte très particulier du site, tel que décrit précédemment;

Qu'un périmètre élargi de PAD ne serait ni cohérent, ni efficace;

Que le RIE s'est par contre attaché à une analyse large des impacts du PAD, au-delà de son strict périmètre; Que le périmètre initial du PAD est maintenu, étant toutefois précisé que l'une de ses ambitions consiste à connecter le site des anciennes casernes d'Ixelles aux quartiers environnants.

XI.3. Ontwerp van richtplan van aanleg

1. Informatief luik

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie erop aandringt dat het informatieve luik van het RPA op zijn minst een samenvatting bevat van (i) de wijze waarop het op lokaal niveau het gewestelijke beleid inzake planning (GPDO) en het gewestelijke sectorbeleid (Good Move, Strategie 2015, Good Food, enz.) integreert en (ii) de wijze waarop het in het stedelijke weefsel, de onmiddellijke omgeving en de aangrenzende wijken past, waarbij er in deze context rekening wordt gehouden met de Wijkmonitoring voor wijk 38 (Ziekenhuis), wijk 33 (De Jacht) en wijk 107 (Universiteit);

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het informatieve luik van het RPA ook de studies en denkoefeningen moet bevatten die voorafgaand aan het project werden uitgevoerd om de elementen te verduidelijken die ten grondslag liggen aan de keuzes die in het ontwerp van RPA zijn gemaakt;

Overwegende dat sommige reclamanten vragen om verschillende correcties van de informatie die in het informatieve luik van het ontwerp van RPA wordt vermeld, meer bepaald met betrekking tot de huidige oppervlakten, rekening houdend met de opmetingen die landmeters ondertussen hebben uitgevoerd (p. 12 van het ontwerp van RPA), de oppervlakten die in de presentatie van de site en de kaart met bouwprofielen en hoogtes zijn opgenomen (p. 22 van het ontwerp van RPA), de 3D-kaart van de huidige gebouwen en de topografie van de site (p. 23 van het ontwerp van RPA) en de beschrijving van bepaalde gebouwen (p. 27 van het ontwerp van RPA).

Overwegende dat het informatieve luik een beschrijving bevat van de plaatselijke stedelijke context en de uitdagingen van het grondgebied, met meer bepaald een beschrijving van de gewestelijke beleidslijnen voor de site;

Dat het informatieve luik de feitelijke en de wettelijke toestand van de site bevat;

Dat deze ruimer worden beschreven met betrekking tot het MER;

Dat het hoofdstuk 'Ontstaan van het project' verwijst naar eerdere studies die over de site in kwestie werden uitgevoerd;

Dat deze ook de politieke beslissingen vermeldt waarvan de site het voorwerp heeft uitgemaakt;

Dat de materiële fouten werden gecorrigeerd;

2. STRATEGISCH LUIK

2.1. PROGRAMMA VAN DE BESTEMMINGEN

2.1.1. ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Huisvesting

a) De dichtheid van het project

Overwegende dat een reclamant aangeeft dat er volgens hem een te grote bebouwingsdichtheid en een te groot aantal gebruikers voor de geplande locatie zijn;

Dat het volgens hem noodzakelijk is om zich te beperken tot de renovatie van bestaande gebouwen en geen nieuwe gebouwen te bouwen; Dat de gemeente Elsene vaststelt dat de binnen het ontwerp van RPA geplande constructies de mogelijkheid bieden om ongeveer 1.026 inwoners te huisvesten, d.w.z. een bevolkingsdichtheid van 266 inwoners/ha, wat volgens haar buitensporig hoog is;

Dat de gemeente Elsene ook aangeeft dat er bij dit cijfer nog de talrijke dagelijkse bezoekers van de site komen;

Dat een reclamant van oordeel is dat het programma te ambitieus is en dat er te veel mensen op de site, te veel woningen en te weinig parkeerplaatsen zullen zijn;

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat de site in kwestie te veel woningen en te veel studentenkoten zal tellen;

Dat de belasting volgens sommigen met de gebouwen van de rijkswacht van Etterbeek aan de Nieuwelaan moet worden gedeeld;

Dat een reclamant zich afvraagt of de waarde van de omliggende panden ten gevolge van het nieuwe aanbod van tweehonderd woningen op de site van het ontwerp van RPA niet zal dalen en of het aantal lege woningen in de omgeving ten gevolge van de bouw van nieuwe studentenwoningen op dezelfde locatie niet zal toenemen ('drainerend' effect);

Overwegende dat een reclamant vraagt om te vertrouwen op vooraf uitgevoerde globale studies om het al dan niet dichte karakter van de woningen op de site te objectiveren;

Overwegende dat in de gewestelijke beleidsverklaring 2014-2019 de wens wordt uitgesproken om de site te ontwikkelen in de zin van een gediversifieerd academisch aanbod, de bouw van woningen en voorzieningen ten behoeve van de studenten en de academische wereld, met inachtneming van het erfgoedkundig belang van de site;

XI.3. Projet de plan d'aménagement directeur

1. Volet informatif

Considérant que la Commission régionale de développement insiste pour que le volet informatif du PAD reprenne, à tout le moins, une synthèse relative i) à la manière dont celui-ci intègre, au niveau local, les politiques régionales en matière de planification (PRDD) et les politiques régionales sectorielles (Good Move; Stratégie 2015; Good Food; etc.) et ii) à la façon dont il s'inscrit dans le tissu urbain, le voisinage immédiat et les quartiers limitrophes en prenant, dans ce cadre, en compte le *Monitoring des Quartiers* en ce qui concerne le Quartier 38 (Hôpital), et les Quartiers 33 (la Chasse) et 107 (Université),

Considérant que, selon la Commission régionale de développement, le volet informatif du PAD devrait également contenir les études et réflexions préliminaires réalisées en amont du projet afin de mieux faire apparaître les éléments qui sont à la base des choix posés dans le projet de PAD;

Considérant que des réclamants invitent à procéder à plusieurs rectifications dans les informations mentionnées dans le volet informatif du projet de PAD, et plus particulièrement, en ce qui concerne les surfaces en situation existante, compte tenu des relevés effectués entre-temps par des géomètres (p. 12 du projet de PAD), les surfaces reprises dans la présentation du site et la carte des gabarits et hauteurs (p. 22 du projet de PAD), la carte 3D des bâtiments existants et la topographie du site (p. 23 du projet de PAD), et enfin le descriptif de certains bâtiments (p. 27 du projet de PAD).

Considérant que le volet informatif reprend une description du contexte urbain local et les enjeux du territoire, avec notamment une description des politiques régionales pour le site;

Que le volet informatif reprend la situation de fait et de droit du site;

Que celles-ci sont plus largement décrites au niveau du RIE;

Que le chapitre "Genèse du projet" fait référence aux études antérieures réalisées sur le site en question;

Que celui-ci mentionne également les décisions politiques dont le site a fait l'objet;

Que les erreurs matérielles ont fait l'objet de corrections;

2. VOLET STRATEGIQUE

2.1. PROGRAMME DES AFFECTATIONS

2.1.1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. Du logement

a) De la densité du projet

Considérant qu'un réclamant indique qu'à son estime il y a une trop grande densité de bâtiments et un trop grand nombre d'usagers du site prévu,

Qu'il faut, selon lui, s'en tenir à la réfection des bâtiments existants et ne pas en construire d'autres; Que la commune d'Ixelles relève que les constructions projetées dans le projet de PAD permettent d'accueillir environ 1.026 habitants, soit une densité de population de 266 habitants/ha, ce qui est excessif selon elle,

Que la commune d'Ixelles précise encore qu'à ce chiffre viendront encore s'ajouter les nombreux visiteurs journaliers du site;

Qu'un réclamant estime que le programme est trop ambitieux et qu'il y aura trop de monde sur le site, trop de logements et pas assez de parking;

Considérant que plusieurs réclamants considèrent qu'il y a trop de logements, trop de kots sur le site dont question,

Qu'il faudrait, à l'estime de certains, partager la charge avec les bâtiments de la gendarmerie d'Etterbeek de l'avenue Nouvelle;

Qu'un réclamant se demande si la valeur des biens aux alentours ne va pas baisser du fait de la nouvelle offre de 200 logements sur le site du projet de PAD et si le nombre de logements vides aux alentours ne va pas augmenter en raison de la création de nouveaux logements étudiants sur le même site (effet « drainant »);

Considérant qu'un réclamant invite à s'appuyer sur des études globales réalisées préalablement afin d'objectiver le caractère dense ou non des logements sur le site;

Considérant que la déclaration de politique régionale 2014-2019 fait état d'un souhait de développement du site dans le sens d'une offre académique diversifiée, de la construction de logements et d'équipements au profit des étudiants et du monde académique et ce, tout en prenant en compte l'intérêt patrimonial des lieux;

Dat, in dit perspectief, een definitiestudie het mogelijk heeft gemaakt om een beeld te schetsen van het reconversiepotentieel, dat werd geanalyseerd en gespecificeerd tijdens het opstellen van het ontwerp van

RPA;

Dat het RPA vasthoudt aan een maximaal te overwegen oppervlakte van 20.000 m² aan te bouwen woningen in de woonzone en 605 te bouwen studentenwoningen in de gemengde zone;

Dat de zone voor universitaire voorzieningen ook kan worden bestemd voor huisvesting, maar, in voorkomend geval, slechts in zeer ondergeschikte mate;

Dat het RPA de bouwbaarheid op de site regelt en beperkt via de beperking van de maximaal toegestane hoogtes en de beperkte openstelling van de grondinname voor bouw en renovatie;

Dat het MER heeft aangetoond dat de beoogde dichtheid vergelijkbaar is met de dichtheden van de omliggende wijken, voor zover de site haar oorspronkelijke stedelijke weefsel behoudt, een aanzienlijk aantal gebouwen van beperkte omvang, daterend uit 1906, behoudt en twee grote openbare ruimtes op de schaal van de wijk openstelt voor het publiek;

Dat het project een voor bebouwing geschikt volume voorstelt langs de J. Wytmanstraat;

Dat dit bouwgarabit op illustratieve wijze de enveloppe aangeeft waarin de programma's zullen worden geïntegreerd;

Dat deze zullen worden geregeld door de reglementaire voorschriften van de site die hun goede stedenbouwkundige integratie, het creëren van achteruitbouwstroken en openingen opleggen;

Dat bovendien de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zullen worden beoordeeld in het licht van een goede ruimtelijke ordening;

Dat de recente bevolkingsprognoses voor het

Brussels Hoofdstedelijk Gewest met elkaar overeenstemmen en tot het besluit komen dat de Brusselse bevolking op korte, middellange en lange termijn zal groeien;

Dat er een consensus bestaat op het gebied van stedelijke ontwikkeling en dat het de bedoeling is het gebruik van openbare voorzieningen te optimaliseren, de bodemafdekkingen te beperken en meer mobiliteitsbeperkingen te creëren door de stedelijke wildgroei te beperken;

Dat in Brussel verschillende studies en verklaringen van

de regering de noodzaak hebben vastgesteld om het bestaande stedelijke weefsel redelijk te verdichten met het oog op het creëren van een polycentrisch gewest dat de levenskwaliteit van zijn inwoners en gebruikers garandeert;

Dat het MER, in het deel dat is gewijd aan de stedenbouw, dichtheden voor het voorkeursscenario van een netto V/T tussen 1,51 en 1,53 vermeldt, en die vergelijkt met de

netto V/T van 1,25 (op de site in de bestaande toestand) en van 1 tot 2,5 in de omgeving;

Dat de studie 'Inventaris van de locaties met potentiële verdichting in het BHG' een V/T van 1,85 aanbeveelt voor het betreffende huizenblok;

Dat de ontwikkelingen binnen het RPA een dichtheid zullen vertonen van een door het MER vermelde grootteorde, die lager is dan die van de voornoemde studie;

Dat het RPA een optimalisering voorstelt tussen verdichting van de site, die trouwens opmerkelijk goed wordt bediend door het openbaar vervoer, respect voor het gebouwde erfgoed en open en publieke ruimtes;

Dat in het MER bovendien de kenmerken van het project werden bestudeerd met betrekking tot de verschillende relevante thema's (lucht, mobiliteit, schaduw, stedenbouw, socio-economische aspecten, ...) en dat werd besloten dat het project aan alle geanalyseerde criteria voldoet, terwijl er ook aanbevelingen werden gedaan voor een verdere verbetering van de milieukwaliteit;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene bovendien één enkel perceel vormt, dat sinds begin 2018 gewestelijk eigendom is;

Dat in ieder geval niet redelijkerwijs kan worden gesteld dat het RPA de waarde van de eigendommen eromheen zou aantasten;

Dat er door de hierboven beschreven doelstellingen integendeel alle reden is om aan te nemen dat de genoemde eigendommen in waarde zullen toenemen naar aanleiding van de effectieve tenuitvoerlegging van het RPA;

Dat dit RPA voorziet in de sluiting van de site voor gemotoriseerde privévoertuigen, met uitzondering van specifieke behoeften;

Que dans cette optique, une étude de définition a permis de préfigurer le potentiel de reconversion, lequel a été analysé et précisé lors de l'élaboration du projet de

PAD;

Que le PAD retient une superficie maximale envisageable de 20.000 m² de logements à construire sur la zone d'habitation et de 605 logements étudiants à construire dans la zone mixte;

Que la zone d'équipements universitaires peut également être affectée au logement mais le sera, le cas échéant, que dans une mesure très accessoire.

Que le PAD encadre et limite la constructibilité sur le site via la limitation des hauteurs maximales admissibles et l'ouverture limitée de l'emprise au sol à la construction et à la rénovation;

Que la preuve a été faite dans le RIE que la densité envisagée est comparable aux densités des quartiers alentours, dans la mesure où le site conserve sa trame urbaine originale, préserve un nombre important de bâtiments de gabarits limités, datant de 1906, et ouvre au public deux espaces publics majeurs à l'échelle du quartier;

Que le projet propose un volume capable de constructibilité le long de la rue J. Wytman;

Que ce volume capable indique de manière illustrative l'enveloppe dans laquelle s'intégreront les programmes;

Que ceux-ci seront encadrés par les prescriptions réglementaires du site imposant leur bonne intégration urbanistique, la création de zones de recul et d'ouvertures;

Qu'en outre, les demandes de permis d'urbanisme seront appréciées au regard du bon aménagement des lieux;

Que les prévisions démographiques récentes pour la

Région de Bruxelles-Capitale concordent et concluent à un accroissement de la population bruxelloise à court, moyen et long terme;

Qu'un consensus existe en matière de développement urbain et vise à optimiser l'usage des équipements collectifs, à limiter l'artificialisation des sols, ainsi que l'accroissement des mobilités contraintes en limitant l'étalement urbain;

Qu'à Bruxelles, plusieurs études et déclarations du

Gouvernement ont déterminé le besoin de densifier raisonnablement le tissu urbain existant en vue de créer une région polycentrique garantissant la qualité de vie de ses habitants et usagers;

Que le RIE mentionne, dans sa partie consacrée à l'urbanisme, des densités pour le scénario préférentiel, d'un P/S net situé entre 1.51 et 1.53, et les compare aux

P/S net de 1.25 (sur le site, tel qu'existant) et de 1 à 2.5 aux alentours;

Que l'étude « Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC », préconise un P/S de 1,85 pour l'ilot concerné;

Que les développements au sein du PAD seront d'une densité d'un ordre de grandeur évoqué par le RIE et moindre que celui de l'étude précitée;

Que le PAD propose une optimisation entre densification du site, par ailleurs remarquablement desservi par les transports en commun, respect du patrimoine bâti et espaces ouverts et publics;

Qu'en outre le RIE a étudié les caractéristiques du projet au regard des différentes thématiques pertinentes (air, mobilité, ombrage, urbanisme, aspects socioéconomiques...) et considère le projet comme satisfaisant à l'ensemble des critères analysés tout en émettant des recommandations en vue d'en améliorer encore la qualité environnementale;

Qu'en outre, le site des anciennes casernes d'Ixelles est constitutif d'une unique parcelle, propriété régionale depuis le début de 2018;

Qu'il ne peut en tout état de cause pas raisonnablement être soutenu que le PAD dévaloriserait les propriétés sises en son pourtour;

Que par ses objectifs tels que détaillés ci-avant, il y a au contraire tout lieu de penser que lesdites propriétés seront valorisées en suite de la mise en œuvre effective du PAD;

Que le présent PAD prévoit la fermeture du site aux véhicules motorisés privés, sauf besoins ponctuels;

Dat de GSV voorziet in een verhouding van 1 parkeerplaats/woning, wat neerkomt op 205 plaatsen;

Dat het RPA echter een maximale verhouding van 0,77 plaatsen/woning kan toepassen, op basis van de zeer goede bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer;

Dat het resterende saldo van 0,23 plaats/woning gebruikt zou kunnen worden voor de woningen in de wijk;

Dat het saldo van de parkeerplaatsen na aftrek van de parkeerplaatsen voor de woningen en de wijk gebruikt zal worden door de andere activiteiten op de site;

Dat een deel of een van de twee parkingterreinen dus zou kunnen worden toegewezen aan de behoeften van de gebruikers van de site: overdag voor de incubatoren en de andere activiteiten (onderzoekscenarium, voedingshal), 's avonds voor de voedingshal, de voorzieningen met gewestelijke uitstraling of de bioscoopcapaciteit (gebouw H);

Dat het aantal autoparkeerplaatsen later in de vergunningsfase wordt verfijnd, afhankelijk van de functies die op de site zullen worden uitgeoefend;

b) De soorten woningen en hun respectieve aandeel

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad aandringt op de noodzaak om een zekere mix te hebben van het soort woningen dat op de site van het ontwerp van RPA wordt ontwikkeld en, meer in het bijzonder, om het aandeel sociale woningen op voorhand te bepalen;

Dat verschillende reclamanten aangeven dat het absoluut noodzakelijk is om te zorgen voor een sociale mix door te voorzien in een verdeling van woningen aan vrije prijs, woningen aan gemiddelde prijs en sociale woningen;

Dat de gemeente Etterbeek ook het belang benadrukt om een echte mix van woningen aan te bieden en, meer in het bijzonder, om een aanbod van geconventioneerde woningen die toegankelijk zijn voor de middenklasse te ontwikkelen;

Dat de gemeente Elsene erop aandringt om op de site openbare woningen voor sociale doeleinden, en in het bijzonder sociale woningen, te plannen;

Dat ze graag zou zien dat er een zeer aanzienlijk deel openbare woningen wordt overwogen, en zelfs het volledige geplande bestand van gezinswoningen;

Dat de gemeente Elsene wat de gezinswoningen betreft bovendien vraagt om na te denken over een gevarieerde omvang van de woningen op de site. Dat ten slotte de gemeente Elsene de noodzaak aan innovatie onderschrijft, waarbij een aanbod van gegroepeerde en/of intergenerationele woningen wordt beoogd;

Dat ze van mening is dat een gemeenschapswoning voor senioren ook een interessant soort huisvesting zou kunnen zijn om op de site te ontwikkelen;

Dat een reclamant pleit voor de ontwikkeling van een aanbod van openbare en sociale woningen, wat onmisbaar is in de Brusselse gemeente met de hoogste woningprijzen;

Dat hij vraagt dat er in dit verband een minimumquotum wordt bepaald;

Dat, binnen dezelfde context, een voormalige bewoner zich verbaast over het gebrek aan een sociaalhuisvestingsbeleid, een SVK of een CLT op deze enorme site;

Dat een reclamant vraagt dat een minimaal aandeel van 30 % aan sociale woningen in het strategische en reglementaire luik van het RPA wordt opgenomen en dat deze drempel niet alleen op klassieke woningen, maar ook op studentenwoningen wordt toegepast;

Dat een reclamant vraagt dat alle woningen die binnen het ontwerp van RPA voor het niet-studentenpubliek zijn bestemd aan sociale woningen worden toegewezen en dat de studentenwoningen op een of andere manier niet voor internationale studenten worden voorbehouden, wat het verlangen lijkt in te houden om een internationaal centrum te ontwikkelen, een prestigieus instrument om het imago van Brussel buiten onze grenzen te verbeteren;

Dat verschillende reclamanten vragen om een aanzienlijk deel intergenerationele woningen te plannen, zo nodig in de reglementaire vereisten van het RPA, wat het mogelijk zou maken om met name studenten, jonge werknemers, geïsoleerde personen en ouderen in een samenlevingsproject te integreren dat voordelig is voor iedereen, isolatie vermijdt en het delen bevordert;

Que le RRU prévoit un ratio de 1 place / logement, soit l'équivalent de 205 places;

Que cependant, le PAD pourra utiliser le ratio de maximum 0,77 place/logement suivant la très bonne accessibilité du site en transports collectifs;

Que le solde restant de 0,23 place/logement pourrait être à destination des logements du quartier;

Que le solde des places de parkings après la soustraction du stationnement pour le logement et le quartier sera utilisé par les autres activités présentes sur le site;

Qu'une partie ou un des deux parkings pourrait donc être affecté(e) aux besoins des utilisateurs du site : en journée pour les incubateurs et les autres activités (centre de recherche, halle alimentaire), en soirée pour la halle alimentaire, les équipements à rayonnement régional ou le potentiel cinéma (bâtiment H);

Que le nombre d'emplacements de voiture sera affiné ultérieurement au stade des permis, suivant les fonctions prenant place sur le site;

b) Des types de logements et de leur part respective

Considérant que le Conseil économique et social insiste sur la nécessité d'avoir une mixité dans le type de logements à développer sur le site concerné par le projet de PAD et, plus particulièrement, de définir à l'avance la proportion de logements sociaux;

Que plusieurs réclamants indiquent qu'il est impératif d'assurer une mixité sociale en prévoyant une répartition de logements à prix libre, de logements à prix moyen, et de logements sociaux;

Que la commune d'Etterbeek souligne également l'importance de prévoir une réelle mixité de logements et, plus particulièrement, de développer une offre de logement conventionnés accessibles à la classe moyenne;

Que la commune d'Ixelles préconise, quant à elle, l'implantation sur le site de logements publics à finalité sociale, et particulièrement des logements sociaux;

Qu'elle souhaite qu'une proportion très importante de logements publics soit envisagée, voire la totalité du parc de logements familiaux projetés;

Que par ailleurs, pour le logement familial, la commune d'Ixelles demande de réfléchir à une mixité de taille des logements sur le site. Qu'enfin, la commune d'Ixelles souscrit au souci d'innovation qui tend à proposer une offre en habitats groupés et/ou en logements intergénérationnels,

Qu'un habitat communautaire pour seniors pourrait par ailleurs constituer une typologie de logements intéressante à développer sur le site selon elle;

Qu'un réclamant prône le développement d'une offre de logements publics et sociaux, indispensable dans la commune bruxelloise la plus chère en termes immobiliers;

Qu'il sollicite que soit prévu un quota minimum à cet égard;

Que dans le même sens, un ancien riverain s'étonne de l'absence de politique de logements sociaux ou AIS ou de CLT dans ce site immense;

Qu'un réclamant demande qu'une proportion minimale de 30% de logements sociaux soit inscrite dans les volets stratégique et réglementaire du PAD et que ce seuil ne soit pas seulement appliqué aux logements classiques mais aussi aux logements étudiants;

Qu'un réclamant sollicite que l'intégralité des logements destinés au public non étudiant, au sein du projet de PAD, soit attribué au logement social, et que les logements étudiants ne soient pas, d'une façon ou d'une autre, réservés aux étudiants internationaux comme semble le laisser entendre la volonté de développer une cité internationale, instrument prestigieux améliorant l'image de Bruxelles à l'extérieur de nos frontières;

Que plusieurs réclamants invitent à prévoir une part importante de logements intergénérationnels, le cas échéant dans les prescriptions réglementaires du PAD, qui permettrait d'intégrer, notamment, des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes isolées et des personnes âgées dans un projet de cohabitation bénéfique pour tous, qui évite l'isolement et favorise le partage;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie benadrukt dat niet zozeer de woningen of het soort woningen, maar wel het woonklimaat met alle functies ervan bepalend is voor het succes van de nieuwe wijk; dat ze bijgevolg van mening is dat het noodzakelijk is om na te denken over het soort wijk dat men wil ontwikkelen en er vervolgens de functies in op te nemen die het mogelijk maken om deze doelstelling te bereiken; dat de bouw van woningen volgens haar dus afhankelijk zou kunnen worden gemaakt van een aanbod van een diensteninterface met de universiteit, zodat de site niet enkel een campus is, maar een geïntegreerde wijk;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het van essentieel belang is om in het RPA de plaats voor de openbare woningen te bepalen en om op zijn minst een beslissing te nemen over het gewenste soort woningen, om te specificeren hoe de nieuwe soorten woningen zullen worden geïntegreerd en om aan te geven hoe de woningen zullen worden ontwikkeld (aanwijzing van exploitanten, begroting en tijdschema);

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie pleit voor de bouw van 50 % woningen voor sociale doeleinden en de daaruit voortvloeiende bouw van sociale woningen; ze is ook van mening dat een derde van de woningen voor koppels of kleine studentengezinnen, doctoraatsstudenten moet worden voorbehouden;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie pleit voor een visie op huisvesting die zich in de loop der tijd ontwikkelt in de richting van andere soorten woningen of andere functies en dus voor een zekere flexibiliteit en aanpasbaarheid van de huisvesting;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het belang benadrukt van het behoud van het publieke karakter van het grondbezit om speculatie op lange termijn te voorkomen en bijgevolg voorstelt om het zakelijke recht tussen de grond en de gebouwen te scheiden, zodat de grond in het publieke domein blijft; dat ze erop aandringt dat het gewest, als eigenaar van de grond, en de universiteiten de geplande huisvesting beheren om de toegang tot de woningen tegen een redelijke prijs te garanderen;

Dat verschillende reclamanten stellen dat de wijk waarin het project zich bevindt, grotendeels is verzadigd op het vlak van sociale woningen (sociale en middelgrote woningen op de site van het voormalige militaire hospitaal, tweehonderd nieuwe sociale woningen gepland langs het ziekenhuis van Elsene);

Dat zij van mening zijn dat de denkoefening over de te plannen soorten woningen zich niet tot de grenzen van de gemeenten mag beperken, maar rekening moet houden met het evenwicht in de wijk waarin het project wordt opgenomen;

Dat verschillende reclamanten aangeven dat de woningen van de voormalige rijkswacht uitstekend geschikt zijn voor sociale woningen en dat dit element dus in aanmerking moet worden genomen bij de bepaling van de verhouding tussen sociale woningen, middelgrote woningen en vrije woningen voor de site van het ontwerp van RPA;

Dat een reclamant aangeeft dat het ontwerp van RPA voorziet in de bouw van een te groot aantal sociale woningen voor de wijk waarin ze zijn gelegen en dat de wijk nog steeds veel mogelijkheden biedt voor de creatie van sociale woningen in bestaande gebouwen (de gebouwen van FEDASIL en een gebouw aan de Kroonlaan);

Dat een reclamant voorstelt om openbare woningen waarvan de bouw op de site van het ontwerp van RPA is gepland, in zones buiten de omtrek van het project te situeren om zodoende de bouw van een school of openbare voorzieningen op de site mogelijk te maken;

Overwegende dat het RPA met name 20.000 m² woonoppervlakte in de woonzone en 605 studentenwoningen in de gemengde zone toestaat, met dien verstande dat de socio-economische diagnose die in de aanloop naar het RPA is uitgevoerd, wijst op twee grote uitdagingen voor het Gewest op het gebied van huisvesting, namelijk een tekort aan gezinswoningen en een tekort aan studentenwoningen. Het RPA biedt een passend antwoord op deze tweeledige uitdaging door het creëren van een grote oppervlakte voor huisvesting en maakt het bovendien mogelijk om iets te doen aan de schaarste aan studentenkamers, door het vrijmaken van een deel van de residentiële huisvesting in de buurt van de universiteiten en daarbij ook de controle op de huurprijzen en de woonomstandigheden te verzekeren;

Dat de op de site te ontwikkelen typologie van de woningen (aantal kamers, intergenerationeel, enz.) niet onder het RPA 'voormalige kazernes van Elsene' valt, dat de algemene territoriale ontwikkeling van de site plant (bestemmingen, bouwprofielen, erfgoed, enz.), maar onder de latere procedures en vergunningsaanvragen die respectievelijk door de projectleiders worden uitgevoerd en ingediend;

Considérant que la Commission régionale de développement souligne 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 du nouveau quartier envisagé; que, partant, il est nécessaire, à son sens, de réfléchir au type de quartier que l'on souhaite y développer pour ensuite y intégrer les fonctions permettant d'atteindre cet objectif; qu'ainsi, la construction de logement pourrait, selon elle, être conditionnée par une offre d'interface servicielle de l'université afin que le site ne soit pas qu'un campus mais bien un quartier intégré;

Considérant que la Commission régionale de développement estime qu'il est indispensable de définir dans le PAD la place que prend le logement public en son sein et, à tout le moins, de se prononcer sur le type de logement souhaité, de préciser la manière dont les nouveaux types d'habitat seront intégrés et d'indiquer la façon dont seront développés les logements (désignation des opérateurs, budget et calendrier),

Que la Commission régionale de développement prône une production de 50% de logements à finalité sociale et une production conséquente de logements sociaux; elle est également d'avis qu'un tiers du logement doit être réservé à l'accueil de couples ou petites familles d'étudiants, doctorants;

Que la Commission régionale de développement plaide pour une vision du logement qui soit évolutive dans le temps vers d'autres types de logements ou vers d'autres fonctions et, partant, pour une certaine souplesse et adaptabilité dudit logement;

Considérant que la Commission régionale de développement insiste sur l'importance de maintenir le caractère public de la propriété foncière pour éviter la spéculation sur le long terme et, partant, suggère de séparer le droit réel entre le terrain et le bâti de manière à ce que le terrain reste dans le domaine public; qu'elle insiste pour que le logement prévu soit géré par la Région, propriétaire du terrain, et par les universités, pour en garantir l'accès à un prix raisonnable;

Que plusieurs réclamants font valoir que le quartier dans lequel s'implante le projet est largement saturé en ce qui concerne les logements sociaux (logements sociaux et moyens sur le site de l'ancien hôpital militaire, 200 nouveaux logements sociaux prévus du côté de l'hôpital d'Ixelles),

Qu'à leur estime, la réflexion quant au type de logements à prévoir ne peut se borner aux limites des communes, mais doit tenir compte de l'équilibre du quartier dans lequel le projet s'insère,

Que plusieurs réclamants indiquent que les logements de l'ancienne gendarmerie se prêtent assez bien à des logements sociaux et, partant, que cet élément doit être pris en considération dans la définition du ratio logements sociaux, logements moyens, logements libres pour le site du projet de PAD;

Qu'un réclamant indique que le projet de PAD prévoit la création d'un nombre de logements sociaux trop élevé pour le quartier dans lequel il s'implante et qui offre encore de nombreuses possibilités de création de logements sociaux dans des bâtiments existants (les bâtiments occupés par FEDASIL et un bâtiment sur l'avenue de la Couronne);

Qu'un réclamant propose encore que les logements publics dont il est envisagé l'implantation sur le site du projet de PAD le soient plutôt dans des espaces hors périmètre afin de permettre le développement sur site d'une école ou d'équipements publics;

Considérant que le PAD autorise notamment 20.000 m² de superficie de planchers de logement en zone d'habitation et 605 logements étudiants en zone mixte, étant précisé que le diagnostic socio-économique réalisé en amont du PAD fait ressortir deux enjeux majeurs pour la Région en termes de logement, étant un déficit en logements familiaux et un déficit en logements étudiants. Le PAD répond adéquatement à ce double enjeu par la création d'une surface importante de logement et permet au demeurant de répondre à la pénurie de kots, de libérer une partie du logement résidentiel à proximité des universités tout en assurant une maîtrise des loyers et des conditions de logement;

Que la typologie des logements (nombre de chambres, intergénérationnel,...) à développer sur le site ne relève pas du PAD « anciennes casernes d'Ixelles », qui planifie le développement territorial global du site (affectations, gabarits, patrimoine...) mais de démarches et de demandes d'autorisations ultérieures respectivement conduites et déposées par les porteurs de projet;

Dat de overheid het goede voorbeeld geeft en een aandeel van 70 % sociale woningen en 30 % gesubsidieerde woningen voor haar rekening zal nemen, rekening houdend met het openbare grondbeheer van de site;

Dat voor de woningen bestemd voor de studenten matige huurprijzen zullen worden gevraagd;

Dat de verschillende factoren (openheid, diversiteit, gemengdheid van functies en doelgroepen, enz.) een eventuele ontsporing in de richting van afsluiting of exclusieve toe-eigening van de site zullen beperken;

Dat de verschillende vormen van bebouwbare zones en de toegestane bouwprofielen een mix van woningtypologieën in het ontwerp mogelijk maken;

c) Het evenwicht tussen woningen en studentenwoningen of 'koten'

Overwegende dat verschillende reclamanten vrezen dat de massale concentratie van studenten buiten de historische site van de campus zal leiden tot een vorm van gettovorming van de site met weinig sociale controle, waar alles zou worden toegestaan, inclusief studentenuitspattingen, met het grote risico dat studenten het plein, de groene ruimte, de zaal en andere voorzieningen en winkels in beslag nemen, waardoor er weinig of geen ruimte overblijft voor omwonenden, die zich er niet meer begeven;

Dat ze van mening zijn dat het aantal studentenwoningen moet worden geschrapt of in ieder geval zeer sterk moet worden vermindert, en dat er in ieder geval een vorm van gemengdheid in de beoogde woningen moet worden gepland, zodat er een vorm van sociale controle ontstaat;

Dat de echte gemengdheid die het volgens hen mogelijk maakt om een 'evenwicht' met de aanwezigheid van studenten te bereiken, volgens hen juist hun verspreiding binnen het woonweefsel en niet hun massale concentratie in een woonwijk is. In deze context bekritisieren ze de verbintenissen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eerder ten opzichte van de ULB en de VUB is aangegaan met betrekking tot de bouw van koten op de site;

Dat een reclamant vindt dat er te veel studentenwoningen tot eenkamerappartementen zullen worden omgebouwd voor personen die een link met de universiteiten hebben;

Dat deze reclamant vreest dat dit te hoge aantal studenten een negatieve invloed zal hebben op het geluidsniveau in het betreffende gebied;

Dat de reclamanten erop wijzen dat een overeenkomstprotocol tussen de universiteiten en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest melding maakt van 770 studentenwoningen en dat het aantal studentenwoningen bijgevolg in elk geval niet minder dan 650 mag bedragen;

Dat een reclamant aangeeft dat het project niet enkel de creatie van universitaire infrastructures beoogt, maar dat het een echt project van stedelijke integratie van de universiteit is met academische activiteiten die op de stad en de wijk zijn gericht,

Dat hij ook verduidelijkt dat de universiteiten over mogelijkheden beschikken om in te grijpen ten opzichte van huurders-studenten van een park dat zij beheren;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad betreurt dat er wat de voorzieningen van algemeen belang en van openbare diensten betreft, geen rekening werd gehouden met de behoeften van de wijk en de toekomstige bewoners van de site waarop het ontwerp van RPA betrekking heeft;

Dat hij van mening is dat er met name moet worden voorzien in een crèche, gezondheidsdiensten (medisch centrum of dokterspraktijk) en culturele voorzieningen (bioscoop, bibliotheek, cultureel centrum);

Dat een reclamant vraagt dat er op de site waarop het ontwerp van RPA betrekking heeft, een kleuter- en basisschool wordt gebouwd en dat er ruimte wordt gepland waar iedereen kan sporten;

Dat in dezelfde context verschillende reclamanten vragen om op de site van het ontwerp van RPA een Vlaamse en een Franstalige school te bouwen;

Dat een reclamant van zijn kant vanuit een toekomstvisie pleit voor de bouw van Nederlandstalige scholen (lagere en middelbare school) en opmerkt dat de studenten in Plaine en Solbosch al een eigen campus hebben;

Dat een reclamant ook de noodzaak van een crèche en/of een Nederlandstalige of meertalige school benadrukt;

Dat de gemeente Etterbeek eist dat er voorzieningen voor de opvang van kleine kinderen worden gepland, zodat het project en de bewoners die het moet huisvesten, adequaat in de huidige omgeving kunnen worden geïntegreerd;

Que l'autorité publique s'impose l'exemplarité et tendra vers une proportion de 70% de logements sociaux et de 30% de logements conventionnés, considérant la maîtrise foncière publique du site;

Que les logements destinés aux étudiants seront à loyer modéré;

Que les différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

Que les différentes formes de zones constructibles et les gabarits admis permettront une mixité de typologies de logements dans le projet;

c) De l'équilibre entre logements et logements étudiants ou « kots »

Considérant que plusieurs réclamants craignent que la concentration massive d'étudiants en dehors du site historique du campus aboutisse à une forme de ghettoïsation du site avec un faible contrôle social, où tout serait permis, en ce compris les excès estudiantins, avec le risque élevé de voir les étudiants confisquer la place, l'espace vert, la halle et les autres équipements et commerces, laissant peu ou pas d'espace pour les habitants riverains qui ne s'y retrouveront plus,

Qu'à leur estime, il conviendrait de supprimer ou, à tout le moins de réduire très sensiblement le nombre de logements étudiants, et en tout état de cause, de prévoir une forme de mixité avec les logements envisagés, de façon à créer une forme de contrôle social,

Que selon eux, la vraie mixité permettant d'atteindre un « équilibre » avec la présence d'étudiants est précisément leur diffusion au sein du tissu résidentiel et non leur concentration massive dans un quartier résidentiel. Ils critiquent, dans ce cadre, les engagements pris antérieurement par la Région de Bruxelles-Capitale vis-à-vis de l'ULB et de la VUB quant à l'implantation de kots sur le site;

Qu'un réclamant estime qu'il y a trop de logements étudiants qui se transformeront en flat pour d'autres personnes qui entretiennent un lien avec les universités;

Que ce réclamant craint que le nombre trop élevé d'étudiants ait un impact négatif sur les niveaux sonores de la zone considérée;

Que des réclamants rappellent qu'un protocole d'accord entre les universités et la Région de Bruxelles-Capitale fait référence à un nombre de 770 logements pour étudiants et, par conséquent, que le nombre de logements pour étudiants ne devrait en tout cas pas être inférieur à 650;

Qu'un réclamant indique que le projet en question ne vise pas seulement à créer des infrastructures universitaires mais qu'il constitue un véritable projet d'intégration urbaine de l'université avec des activités académiques tournées vers la ville et le quartier,

Qu'il précise également que les universités disposeront d'une capacité d'action sur les locataires-étudiants d'un parc dont elles ont la maîtrise;

Considérant que le Conseil économique et social déplore l'absence de prise en compte des besoins du quartier et des futurs résidents du site concerné par le projet de PAD en termes d'équipements d'intérêt général et de service public,

Qu'il conviendrait, à son estime, de prévoir, notamment, une crèche, des services de soins (centre ou cabinet médical), et des espaces culturels (cinéma, bibliothèque, centre culturel);

Qu'un réclamant sollicite que soit créée une école maternelle et primaire sur le site concerné par le projet de PAD, et que soient prévus des espaces pour du sport pour tous,

Que dans un sens similaire, plusieurs réclamants sollicitent que soient prévues, sur le site du projet de PAD, une école flamande et une école francophone,

Qu'un réclamant sollicite, quant à lui, la création d'écoles néerlandophones (primaire et secondaire) dans une vision d'avenir, et note que les étudiants ont déjà leur propre campus à la Plaine et au Solbosch,

Que l'accent est encore mis par un réclamant sur la nécessité de prévoir une crèche et/ou une école néerlandophone ou plurilingue;

Que la commune d'Etterbeek exige que soit prévue la création d'un équipement d'accueil de la petite enfance de grandes dimensions afin que le projet et les habitants qu'il est destiné à accueillir puisse adéquatement s'intégrer dans l'environnement actuel;

Dat de gemeente Elsene het wegens de internationale uitstraling en het kosmopolitische karakter van Elsene en het gewest bijzonder op prijs zou stellen als er op de site een internationale bibliotheek zou worden gevestigd;

Dat de gemeente Elsene ook de volgende voorzieningen wenst die zij noodzakelijk acht voor de goede werking van de site: een basisschool (*a priori* Nederlandstalig onderwijs); lokale sportvoorzieningen, die met de school zouden kunnen worden gedeeld; een crèche; een speelplein; een fietspunt;

Dat verschillende reclamanten eraan herinneren dat de uiteindelijke bouw van een school binnen de perimeter van het ontwerp van RPA op geen enkele manier ten koste mag gaan van de universitaire functies in de gemengde Usquare-zones, noch in de zones voor universitaire voorzieningen;

Dat verschillende reclamanten vragen om in het project activiteiten voor senioren, sport, culturele activiteiten, deelname aan cursussen op te nemen, zoals in Solbosch;

Dat een reclamant van mening is dat er naast de grote ruimte die voor de ULB en de VUB is bestemd, ook voorzieningen voor de gemeente moeten worden gepland;

Dat een reclamant voorstelt om een grote sportvoorziening, zoals een zwembad, op de site van het ontwerp van RPA te plannen;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat er, gezien het gebrek aan voorzieningen voor middelbare scholen in de wijk, reeds voorzieningen moeten worden getroffen voor de bouw ervan op de site van het ontwerp van RPA en dit binnen het reglementaire luik van het RPA; dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie vindt dat ook een crèche een mogelijkheid voor de openbare voorzieningen zou kunnen zijn;

Dat ze aanmoedigt om de verschillende schoolvoorzieningen buiten de schooluren open te stellen voor het publiek, wat interessant kan zijn voor de ontwikkeling van een sociaal leven in de buurt, en dat ze verwijst naar onder andere het schoolcontract en de bijbehorende verordening;

Dat, meer in het algemeen, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie vraagt dat de manier waarop het RPA bijdraagt aan het beleid inzake de ontwikkeling van openbare voorzieningen in het strategische luik van het RPA wordt verduidelijkt;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad vraagt dat er binnen het ontwerp van RPA wordt voorzien in bestemmingen om de ontwikkeling van spin-offs en start-ups mogelijk te maken;

Dat zowel de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als de Economische en Sociale Raad vragen dat het commerciële aanbod dat op de site van het ontwerp van RPA wordt ontwikkeld, wordt gedefinieerd, waarbij er rekening wordt gehouden met het huidige commerciële aanbod in de wijk en, wat de Economische en Sociale Raad betreft, eventueel door naar het commerciële ontwikkelingsplan te verwijzen;

Dat de gemeente Etterbeek zich zorgen maakt over de negatieve gevolgen die de bouw van commerciële ruimtes op korte afstand van de handelskern van de Jacht zou kunnen hebben;

Dat ze van mening is dat er moet worden op toegezien dat de te ontwikkelen winkels op de site niet van hetzelfde type zijn als de winkels die op het grondgebied van Etterbeek aanwezig zijn, zodat deze twee centra elkaar aanvullen in plaats van met elkaar te concurreren;

Dat, volgens de gemeente Elsene, wat de commerciële activiteit betreft, het voorstel om deze te verdelen over de actieve diagonaal kan zorgen voor een goede integratie van deze functie in een dicht weefsel;

Dat echter, met uitzondering van gebouw M dat voor een 'food court' en een overdekte markt voor bioproducten is bestemd, de toegestane drempels voor commerciële activiteiten in gemengde zones buitensporig lijken;

Dat de gemeente in ieder geval vraagt om voorkeur te geven aan commerciële eenheden van bescheiden omvang die nuttig zijn voor het leven in de buurt en dit in het strategische luik aan te geven;

Dat een reclamant vraagt dat het commerciële aanbod goed, divers en van hoge kwaliteit is en dat het niet beperkt blijft tot biologische en vegetarische producten;

Dat een reclamant eist dat er financiële faciliteiten aan producenten en distributeurs van bioproducten worden toegekend;

Que la commune d'Ixelles tient particulièrement à ce qu'une bibliothèque internationale puisse s'implanter sur le site en raison de sa vocation internationale et du caractère cosmopolite d'Ixelles et de la Région

Que la commune d'Ixelles souhaite également les équipements suivants qu'elle estime nécessaire au bon fonctionnement du site : une école fondamentale (*a priori* de l'enseignement néerlandophone); un équipement sportif de dimension locale, lequel pourrait être mutualisé avec l'école; une crèche; une plaine de jeux; un point vélo,

Que des réclamants rappellent que l'éventuel développement d'une école dans le périmètre du PAD ne pourrait en aucun cas se faire au détriment des fonctions universitaires sur les zones mixtes Usquare, ni sur les zones d'équipements universitaires;

Que plusieurs réclamants sollicitent d'inclure dans le projet des activités pour les seniors, sports, activités culturelles, participation aux cours comme au Solbosch;

Qu'un réclamant estime qu'il conviendrait, à côté du large espace réservé à l'ULB et à la VUB, de développer des équipements pour la commune;

Qu'un réclamant suggère qu'un grand équipement sportif, tel une piscine, soit envisagé sur le site du projet de PAD;

Que la Commission régionale de développement est d'avis que, vu le déficit en matière d'équipements scolaires de niveau secondaire dans le quartier, il convient de déjà prévoir leur implantation sur le site du PAD et ce, dans le volet réglementaire de celui-ci; qu'une crèche pourrait également être une possibilité d'occupation pour la part d'équipement public selon la Commission régionale de développement,

Qu'elle encourage la mise à disposition du public, hors horaires scolaires, des divers équipements scolaires, lesquels peuvent être des lieux intéressants pour le développement d'une vie sociale de quartier, et suggère de se référer, entre autres, au Contrat école et à l'ordonnance y relative;

Que, de manière plus générale, la Commission régionale de développement demande que soit précisée, dans le volet stratégique du PAD, la manière dont celui-ci intervient dans la politique de développement des équipements publics;

Considérant que Conseil économique et social sollicite que soient prévues, au sein du projet de PAD, des affectations permettant le développement de spin-off et de start-up;

Que tant le Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale que le Conseil économique et social sollicitent que l'offre commerciale à développer sur le site concerné par le projet de PAD soit définie en tenant compte de l'offre commerciale existante dans le quartier et, s'agissant du Conseil économique et social, en se référant éventuellement au schéma de développement commercial;

Que la commune d'Etterbeek s'inquiète de l'impact négatif que pourrait avoir la création de surfaces commerciales à faible distance du noyau commercial de la Chasse,

Qu'il conviendrait, à son estime, de veiller à ce que les commerces à développer sur le site ne soient pas du même type que ceux qui existent sur le territoire d'Etterbeek afin que ces deux pôles se complètent plutôt que se concurrencent;

Que selon la commune d'Ixelles, en ce qui concerne l'activité commerciale, la proposition de la répartir le long de la diagonale active est de nature à assurer la bonne intégration de cette fonction dans un tissu dense,

Que cependant, hormis pour le bâtiment M qui est destiné à accueillir un « food court » et un marché couvert de produits bio, les seuils autorisés pour l'activité commerciale en zones mixtes paraissent excessifs,

Qu'en tout cas, la Commune demande de privilégier des cellules commerciales de taille modeste et utiles à la vie de proximité en l'indiquant dans le volet stratégique;

Qu'un réclamant sollicite que l'offre commerciale soit bonne, diverse et de qualité et qu'elle ne soit pas limitée au bio et au végétarien;

Qu'un réclamant postule l'octroi de facilités financières aux producteurs et distributeurs bio;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie voorstander is van de vestiging van winkels in zowel woonwijken en gemengde zones als in zones met universitaire voorzieningen en dat zij bovendien van mening is dat de openheid van de site naar de wijk toe voor de economische en commerciële functies een troef is en zelfs een voorwaarde is voor de bewoonbaarheid en levensvatbaarheid van de site;

Dat zij bovendien het idee verdedigt om de activiteiten op nieuwe vormen van dienstverlening te oriënteren (zoals creatie van kortere ketens van lokale productie, een soort supermarkt voor ambachtelijke producten in nieuwe beroepen met geïntegreerde opleidingen);

Dat zij in ieder geval ervoor pleit dat er voldoende ruimte wordt bestemd voor andere functies dan huisvesting, waaronder economische en universitaire activiteiten;

Overwegende dat de geselecteerde bestemmingen ruimte bieden voor huisvesting, productieve activiteiten, voorzieningen, handel en openbare ruimtes;

Overwegende dat het huidige ontwerp van RPA voorziet in ongeveer 10.000 m² aan openbare en universitaire voorzieningen;

Dat het universitaire programma, dat belangrijk is in het kader van de totstandkoming van een internationale studentenstad en een nieuwe wijk, slechts een onderdeel is van het totale programma;

Dat de mix van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad, om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

Dat de universiteiten bovendien op de site van de voormalige kazernes van Elsene voorzien in universitaire voorzieningen voor de Brusselaars, waaronder een Fab Lab en een interpretatiecentrum;

Dat deze programmering gepaard gaat met wijkvoorzieningen of met voorzieningen met gewestelijke uitstraling;

Dat de geplande reconversie van de voormalige manege (gebouw M) in een voor iedereen toegankelijke voedingshal andere doelgroepen zal aantrekken;

Dat voorzieningen zoals crèches, buurthuizen, culturele voorzieningen, ... zich op de site kunnen vestigen;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene beperkt is door zijn oppervlakte en al voorbestemd is om plaats te bieden aan verschillende belangrijke voorzieningen; dat de vestiging van een school in dit opzicht niet mogelijk lijkt gezien de oppervlakte die een dergelijke instelling nodig heeft;

Dat er al een zwembad is ingeplant op de campus Plaine in de buurt en dat een zwembad daarom niet opportuun lijkt;

Dat, naargelang de evolutie van de behoeften van de wijk, het programma dat op de site van de voormalige kazernes van Elsene werd ingeplant, in voorkomend geval nog zal veranderen;

Dat het zoeken naar operatoren niet onder een richtplan van aanleg valt, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan;

Dat commerciële ruimtes plaats zullen kunnen bieden aan economische activiteiten;

Dat een activering van het centrale plein is gepland, met name door de aanwezigheid van handelszaken en horeca;

Dat de mix van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad, om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

Dat het een plaats van gezelligheid en uitwisseling zal zijn;

Dat deze verschillende factoren (openheid, diversiteit, vermenging van functies en bevolkingsgroepen ...) het gesloten karakter van de site of de exclusieve toe-eigening ervan door een bepaalde bevolkingsgroep zullen beperken;

D. Tijdelijke functies

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt dat de tijdelijke bezetting die de site momenteel opvrolijkt, wordt geëvalueerd en als basis dient voor de denkoefening over de definitieve bestemmingen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat de tijdelijke activiteiten die in afwachting van de uitvoering van het RPA op de site werden ontwikkeld, een planningsmethode vormen die verder moet worden ontwikkeld en aangemoedigd;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ervoor pleit dat deze mogelijkheid van tijdelijke bezetting van de site ook dient om experimentele en innovatieve activiteiten te ontwikkelen, met name met betrekking tot de samenhang tussen de site, de aangrenzende wijken en de stad;

Que la Commission régionale de développement est favorable à l'installation de commerces tant dans les zones d'habitation et zones mixtes que dans les zones d'équipement universitaire et estime, par ailleurs, que l'ouverture du site vers le quartier pour ses fonctions économiques et commerciale est un atout, voire une condition, pour la bonne habitabilité et la viabilité du site,

Qu'elle défend, en outre, l'idée d'une orientation des activités vers de nouvelles formes de services (telle la création de chaînes plus courtes de production locale, un genre de supermarché d'artisans dans les nouveaux métiers avec formations intégrées),

Qu'elle plaide en tout état de cause pour que suffisamment d'espace soit consacré aux autres fonctions que le logement, parmi lesquelles les activités économiques et universitaires;

Considérant que les affectations retenues permettent du logement, des activités productives, des équipements, du commerce et des espaces publics;

Considérant que le présent projet de PAD prévoit environ 10.000 m² d'équipements publics et universitaires;

Que le programme universitaire, important dans le cadre de la création d'une cité internationale étudiante et d'un nouveau quartier, ne constitue qu'une partie du programme global;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'en outre, les universités prévoient sur le site des anciennes casernes d'Ixelles des équipements universitaires à destination des Bruxellois et notamment un Fab Lab, un centre d'interprétation;

Que cette programmation s'accompagne d'équipements de quartier ou à rayonnement régional;

Que la reconversion envisagée de l'ancien manège (Bâtiment M) en halle alimentaire ouverte à tous amènera d'autres publics;

Que des équipements tels que des crèches, des maisons de quartier, des équipements culturels... pourront s'installer sur le site;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles est contraint par sa superficie et a vocation à déjà recevoir plusieurs équipements d'importance; que l'implantation d'une école ne paraît à cet égard pas possible au regard des besoins en superficie exigés par un tel établissement;

Qu'une piscine est déjà implantée sur le campus de la Plaine à proximité et n'apparaît, de ce fait, pas opportune;

Que suivant l'évolution des besoins du quartier, le programme implanté sur le site des anciennes casernes d'Ixelles pourra le cas échéant évoluer;

Que la recherche d'opérateurs ne relève pas d'un Plan d'Aménagement Directeur mais de ses mesures de mise en œuvre;

Que des espaces commerciaux, permettront l'accueil d'activités économiques;

Qu'une activation de la place centrale est prévue, notamment par la présence de commerces et d'HORECA;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges;

Que ces différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

D. Des fonctions temporaires

Considérant que la commune d'Ixelles demande que les occupations temporaires qui animent actuellement le site soient évaluées et alimentent la réflexion pour définir les appropriations définitives;

Considérant que la Commission régionale de développement estime que les activités temporaires développées sur le site en attendant la mise en œuvre du PAD constituent une méthode de planification à approfondir et à encourager;

Que la Commission régionale de développement plaide pour que cette possibilité d'occupation temporaire du site 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;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de aandacht vestigt op de mogelijke evolutie van het RPA volgens de balans die uit deze tijdelijke bezetting van de site zal worden opgemaakt en verzoekt om te plannen hoe de functies die succesvol zijn geweest, kunnen evolueren en hoe ze eventueel in het RPA kunnen worden opgenomen; dat zij dus voorstelt om in het RPA een hoofdstuk op te nemen waarin de mogelijke huisvesting van activiteiten die hun waarde hebben bewezen en door de tijdelijke bezetting tot volle ontwikkeling zijn gekomen, wordt gespecificeerd;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat tijdelijke bezetting moet gepaard gaan met adequate, voldoende flexibele regelgeving;

Overwegende dat het niet binnen het toepassingsgebied van het RPA valt om de op de site aanwezige tijdelijke activiteiten te behandelen;

Dat er aan het einde van de periode van tijdelijke bezetting van de site een evaluatieprocedure wordt uitgevoerd;

Dat het zoeken naar operatoren niet onder een richtplan van aanleg valt, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan.

E. Gemengde functies op de site

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad voorstander is van de versterking van de gemengdheid van functies op de site met bijvoorbeeld de aanwezigheid van winkels en kleine bedrijven op de benedenverdieping en woningen op de bovenverdiepingen;

Dat, met het oog op een sereen samengaan van de verschillende bezettingen, de gemeente Elsene erop aandringt dat gebouw D effectief is bestemd voor de families van buitenlandse onderzoekers en doctoraatsstudenten die voor een middellange periode naar Brussel komen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie pleit voor een gemengd programma (zowel in de keuze van het aandeel studenten-/gezinswoningen, voorzieningen en winkels) dat een minimum aan levendigheid op de site garandeert, ook in het weekend;

Overwegende dat de gemengdheid van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad, om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

Dat het een plaats van gezelligheid en uitwisseling zal zijn;

Dat deze verschillende factoren (openheid, diversiteit, vermenging van functies en bevolkingsgroepen ...) het gesloten karakter van de site of de exclusieve toe-eigening ervan door een bepaalde bevolkingsgroep zullen beperken;

Dat de typologie van de studentenwoningen niet onder het RPA valt, maar onder de latere procedures en vergunningsaanvragen die respectievelijk door de projectleiders worden uitgevoerd en ingediend;

2.1.2. BIJZONDERE OPMERKINGEN

A. De verdeling van de totale oppervlakte tussen de verschillende functies

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen om op p. 105 verschillende correcties en verduidelijkingen in het ontwerp van RPA aan te brengen: i) de vermelde oppervlakten moeten rekening houden met de oppervlakte die voor stadslandbouw is bestemd en die men op de daken van de studentenwoningen wil ontwikkelen; ii) de oppervlakten van gebouwen F en G en hun verbindingen moeten in de oppervlakten voor 'kantoor/productieve activiteit' worden opgenomen; iii) de aangegeven oppervlakten moeten worden gewijzigd na de herziening van de vermelde oppervlakten in het informatieve luik van het RPA;

Overwegende dat de regering een evenwichtige ontwikkeling van de site wenst;

Dat er wordt gestreefd naar een gemengdheid van functies;

Dat het ontwerp van RPA hiertoe de bestemmingen in de ruimte heeft verdeeld en een variabele gemengdheid heeft toegekend naargelang van de zones;

Dat het strategische luik van het RPA de geraamde oppervlakten opsomt op pagina 105;

Dat deze opsomming indicatief is en als baken zal dienen in de concrete ontwikkeling van het ontwerp;

Dat ze dus niet kan worden beschouwd als vaste en onveranderlijke aanwijzingen, maar dat ze een weerspiegeling is van de grote functiegehelen die moeten worden gecreëerd;

Dat de regering weliswaar bepaalde maximumoppervlakten oplegt in het reglementaire luik, maar dat dergelijke verplichtingen het evenwicht van het programma niet in gevaar brengen;

Que la Commission régionale de développement attire l'attention sur l'évolution possible du PAD en fonction du bilan qui sera tiré de cette occupation temporaire du site, et invite à prévoir la manière de faire évoluer les fonctions qui ont eu du succès et leur éventuelle relocalisation au sein du PAD; qu'elle suggère ainsi d'intégrer, dans le PAD, un chapitre précisant le possible accueil d'activités qui auront fait leurs preuves et acquis leur maturité par l'occupation temporaire;

Que la Commission régionale de développement estime que l'occupation temporaire doit s'accompagner d'une réglementation adéquate, suffisamment souple;

Considérant qu'il ne relève pas du PAD de traiter des activités temporaires présentes sur le site;

Qu'un processus d'évaluation sera réalisé à l'issue de la période d'occupation temporaire du site;

Que la recherche d'opérateurs ne relève pas d'un Plan d'Aménagement Directeur mais de ses mesures de mise en œuvre.

E. De la mixité des fonctions au sein du site

Considérant que le Conseil économique et social énonce être en faveur du renforcement de la mixité des fonctions sur le site avec par exemple au niveau des rez-de-chaussée, la présence de commerces et de petites entreprises, et au niveau des étages, des logements;

Que dans l'optique d'une coexistence tranquille des diverses occupations, la commune d'Ixelles insiste pour que le bâtiment D soit effectivement destiné aux familles de chercheurs et doctorants étrangers qui viennent à Bruxelles pour le moyen terme;

Considérant que la Commission régionale de développement plaide pour un programme mixte (tant dans le choix de la proportion logements étudiants/familles, des équipements que des commerces) qui permette d'assurer un minimum d'animation du site, y compris les week-ends;

Considérant que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges;

Que ces différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

Que la typologie des logements étudiants ne relève pas du PAD mais de démarches et de demandes d'autorisations ultérieures respectivement conduites et déposées par les porteurs de projets;

2.1.2. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

A. De la répartition de la superficie totale entre les différentes fonctions

Considérant que des réclamants demandent que plusieurs rectifications et précisions soient apportées dans le projet de PAD en page 105 : i) les surfaces mentionnées doivent tenir compte de la surface destinée à l'agriculture urbaine qu'il est envisagé de développer sur les toitures de bâtiments des logements étudiants; ii) les surfaces des bâtiments F et G et leurs liaisons doivent être reprises dans les surfaces de « bureau/activité productive »; iii) les surfaces renseignées doivent faire l'objet d'une modification suite à la révision des surfaces mentionnées dans le volet informatif du PAD;

Considérant que le Gouvernement souhaite le développement équilibré du site;

Qu'une mixité des fonctions est recherchée;

Qu'à cette fin, le projet de PAD répartissait les affectations dans l'espace et conférait une mixité variable selon la zone;

Que le volet stratégique du PAD énumère les superficies estimées à la page 105;

Que cette énumération est indicative et servira de balise dans le développement concret du projet;

Qu'ainsi, elle ne saurait être tenue pour indications fixes et figées mais reflète les grands ensembles de fonctions à créer;

Que si le Gouvernement impose par ailleurs certaines superficies maximales dans le volet réglementaire, de telles impositions ne remettent pas en cause l'équilibre du programme;

Dat het RPA, zodra het definitief is goedgekeurd, niet bedoeld is om te worden gewijzigd op het vlak van de verdeling van de bestemmingen op basis van het welslagen van de tijdelijke bezettingen.

B. Het potentiële programma van gebouwen F en G

Overwegende dat sommige reclamanten met betrekking tot pagina 111 van het ontwerp van RPA vragen dat i) de plannen van de gebouwen de niveaus +01 aangeven en ii) dat het beoogde bouwgarabit tussen gebouwen F en G als het maximale bouwgarabit wordt beschouwd dat niet mag worden overschreden, zodat de huidige gevels zichtbaar blijven;

Overwegende dat de illustraties van het strategische luik van het RPA louter indicatief zijn;

Dat het plan van de eerste verdieping is geïllustreerd;

Dat de kwestie van de hoogte van de verbinding tussen de gebouwen F en G wordt geregeld door voorschrift B.7 op het niveau van het reglementaire luik, dat met name bepaalt dat het gebruikscomfort moet worden verzekerd, meer bepaald door de natuurlijke verlichting van de binnenruimtes en het niet overschrijden van de hoogtes van de gebouwen F en G;

C. Oppervlakte voor studentenwoningen

Overwegende dat verschillende reclamanten aangeven dat de totale oppervlakte van de studentenwoningen in recente opmetingen van de landmeters 16.779 m² bedraagt, zodat, als het huidige voorkeursscenario voor gebouw I (toevoeging van twee verdiepingen) en E (toevoeging van twee verdiepingen, waarvan één inspringend niveau) wordt gevolgd, de totale oppervlakte van de studentenwoningen 21.010 m² zou bedragen;

Dat het volgens hen dan ook noodzakelijk is om de uitdagingen opnieuw te kwalificeren om een programma van deze omvang op te stellen;

Dat zij ook aangeven dat op pagina 73 van het ontwerp van RPA het aantal niveaus in gebouw E, dat B+3+D en niet B+2+D is, moet worden gewijzigd;

Overwegende dat het ontwerp van RPA voorzag in een maximale oppervlakte van 18.000 m² aan woningen in de gemengde Usquare-zones en op basis van de capaciteit van de gebouwen in kwestie, zoals bedoeld om studentenwoningen te huisvesten;

Dat de gewestelijke instantie die belast is met de operationalisering van het RPA, verschillende stappen heeft ondernomen en onder meer een volledige expertise van de bestaande gebouwen heeft doen uitvoeren;

Dat uit een nieuwe opmeting van de landmeter is gebleken dat de gebouwen die onder het programma voor studentenwoningen vallen (blokken D, E, L, I en H) in werkelijkheid een vloeroppervlakte hebben van 21.208 m², wat een feitelijke fout aan het licht brengt;

Dat het noodzakelijk is om rekening te houden met deze realiteit;

Dat ook is gebleken dat bepaalde om te bouwen gebouwen bijzondere architecturale kenmerken hebben die eigen zijn aan constructies uit het begin van de twintigste eeuw;

Dat de ambitie om de erfgoedkundige aspecten van de site te behouden sterk is en een prioriteit van de regering vormt met betrekking tot de site;

Dat hier ook rekening mee moet worden gehouden;

Dat de milieueisen voor een aangename leefomgeving en de minimumnormen voor de woonbaarheid van de woningen ook een adequaat ontwerp van de genoemde woningen voorschrijven;

Overwegende dat het GPDO op zijn beurt voorziet in een gemengd programma met ongeveer 600 studentenwoningen in het centrale deel van de site en aan de randen die bewoond worden door residentiële ontwikkelingen;

Dat het strategische luik van het RPA voortaan gericht is op de bouw van 605 wooneenheden voor studenten of gelijkgestelden;

Dat het strategische luik van het RPA dus i) voldoet aan het GPDO, ii) rekening houdt met de fysieke realiteit van de betrokken gebouwen, iii) rekening houdt met de noodzaak van een effectieve reconversie van erfgoedgebouwen zonder hun kenmerken in gevaar te brengen, en ook rekening houdt met iv) de woonbaarheidscriteria voor de aldus geplande woningen, en v) de noodzaak om een aangename leefomgeving te creëren;

Overwegende dat de verwijzing naar het aantal verwachte wooneenheden op de site, en niet langer naar een vloeroppervlakte die bestemd wordt voor huisvesting, evenveel garanties biedt;

Dat de site van de kazernes inderdaad onder het openbare grondbeheer valt;

Qu'une fois approuvé de manière définitive, le PAD n'a pas vocation à être modifié dans la répartition de ses affectations en fonction du succès des occupations temporaires.

B. Du potentiel programme des bâtiments F et G

Considérant que des réclamants souhaitent, en ce qui concerne la page 111 du projet de PAD, i) que les schémas des bâtiments identifient les niveaux +01 et ii) que le volume capable défini entre les bâtiments F et G soit considéré comme étant un gabarit maximal à ne pas dépasser et ce, afin que la visibilité sur les façades existantes soit préservée;

Considérant que les illustrations du volet stratégique du PAD sont purement indicatives;

Que le plan du premier étage est illustré;

Que la question de la hauteur de la liaison entre les bâtiments F et G est réglée par la prescription B.7 au niveau du volet réglementaire laquelle prévoit notamment de garantir leur confort d'usage, notamment par l'éclairage naturel des espaces intérieurs et de ne pas dépasser les hauteurs des bâtiments F et G;

C. De la superficie affectée aux logements étudiants

Considérant que des réclamants indiquent que, dans les relevés effectués récemment par les géomètres, la surface totale des logements étudiants est de 16.779 m² de sorte que, si le scénario préférentiel établi à l'heure actuelle - s'agissant des bâtiments I (ajout de deux niveaux) et E (ajout de deux niveaux dont un en retrait) - est suivi, la superficie totale des logements étudiants équivaldrait à 21.010 m²,

Qu'à leur estime, il serait dès lors nécessaire de requalifier les enjeux pour définir un programme de cette ampleur,

Qu'ils précisent également qu'en page 73 du projet de PAD, il convient de procéder à la modification du nombre de niveaux du bâtiment E, lequel est de R+3+T et non de R+2+T;

Considérant que le projet de PAD prévoyait, en zones mixtes Usquare et se fondant sur la capacité des bâtiments considérés, tels que destinés à abriter les logements étudiants, une superficie maximale de logements fixée à 18.000 m²;

Que l'organisme régional chargé de l'opérationnalisation du PAD a entamé différentes démarches et a notamment fait procéder à une expertise complète des bâtiments existants;

Qu'il est apparu, en suite d'un nouveau relevé de géomètre, que les bâtiments visés par le programme logements étudiants (blocs D, E, L, I et H) développent en réalité une superficie planchers de 21.208 m², relevant ainsi une erreur factuelle;

Qu'il s'impose de tenir compte de cette réalité;

Qu'il est également apparu que certains bâtiments à reconverter présentent des caractéristiques architecturales particulières et propres aux constructions du début du XX^e siècle;

Que l'ambition de maintenir les aspects patrimoniaux du site est forte et constitue une priorité du Gouvernement pour le site;

Qu'il convient également d'en tenir compte;

Que les exigences environnementales de mise en place d'un cadre de vie agréable et les normes minimales d'habitabilité des logements imposent par ailleurs une conception adéquate desdits logements;

Considérant que le PRDD prévoit quant à lui une programmation mixte comportant environ 600 logements étudiants dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels;

Que le volet stratégique du PAD vise dorénavant la réalisation de 605 logements à destination des étudiants ou assimilés;

Que le volet stratégique du PAD est ainsi i) conforme au PRDD, ii) tient compte de la réalité physique des bâtiments concernés, iii) tient compte de la nécessité d'une reconversion effective de bâtiments patrimoniaux sans mettre en péril leurs caractéristiques et tient par ailleurs compte iv) des critères d'habitabilité des logements ainsi prévus et v) de la nécessité de créer un cadre de vie agréable;

Considérant que la référence ainsi faite non plus à une superficie planchers affectée aux logements, mais bien au nombre d'unités de logements attendues sur le site offre tout autant de garanties;

Que le site des casernes est en effet de maîtrise foncière publique;

Dat het strategische luik van het RPA op zijn beurt een beleidslijn vormt die het Gewest voor zichzelf bepaalt, waardoor zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid wordt beperkt;

Dat het dan ook heel zinvol is om de drempel van 18.000 m² te vervangen door een maximale drempel van 605 woningen voor studenten en academisch personeel;

Dat naast deze nieuwe formulering van de maximumdrempel voor te bouwen woningen, in het strategische luik de nadere regels voor de uitvoering van de woningen in de gebouwen in de gemengde zone worden gespecificeerd;

Dat deze verduidelijking en transformatie van de drempel dus niet van invloed zijn op de in het ontwerp van RPA vastgestelde evenwichten, aangezien het programma zowel qua functie als qua plaatsen identiek blijft en geen gevolgen heeft voor het milieu in zoverre het aantal inwoners en hun hoedanigheid niet veranderen;

Ten slotte overwegende dat de situatie van deze studentenwoningen in het gemengde Usquare-gebied te onderscheiden valt van die van de woonzone waarvoor in het reglementaire luik een maximum aantal m² blijft bepaald, om het aantal in te planten woningen in de nieuwbouw te beperken.

Overwegende dat het aantal verdiepingen van gebouw E is gecorrigeerd;

D) Stadslandbouw

Overwegende dat verschillende reclamanten, met betrekking tot pagina 114 van het ontwerp van RPA, de aandacht vestigen op het feit dat de voorgestelde oppervlakte voor stadslandbouw voor exploitatie aan een derde partij zou kunnen worden overgedragen en dus met commerciële exploitatie zou kunnen worden gelijkgesteld;

Overwegende dat het zoeken naar operatoren en de kwestie van het beheer van de daken niet onder een RPA vallen, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan;

Dat stadslandbouw, ongeacht de operator ervan, is onderworpen aan specifieke voorschriften.

2.2. INTEGRATIE EN OPENHEID

2.2.1. UITSTRALING

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het belang van de samenhang met het GPDO benadrukt en erop aandringt dat de betrekkingen tussen de RPA-site en de andere centra, namelijk de campussen Plaine en Solbosch van de ULB/VUB, binnen het RPA verder worden ontwikkeld; dat zij ook voorstelt om de resultaten van de definitiestudie die momenteel op de Plaine-site en de omliggende wijken wordt uitgevoerd, in het RPA op te nemen, zodat de betrokken universiteiten zich bewust zijn van hun rol als actoren in de wijk;

Overwegende dat het RPA een sectorale en lokale tenuitvoerlegging van het GPDO is;

Dat het informatieve luik van het RPA de inhoud van het GPDO voor de betrokken site bevat;

Dat er een definitiestudie is uitgevoerd op het grondgebied van de 'Grande Plaine';

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene is opgenomen in de perimenter van de definitiestudie;

Dat een definitiestudie een feitelijke stand van zaken van alle bevoegdheden van het Gewest vormt;

Dat die studie de aandacht vestigt op de belangrijkste stedelijke uitdagingen en een aantal aanbevelingen doet waaraan de regering de status van een gewestelijk stramien voor de goede ruimtelijke ordening wil geven;

Dat de definitiestudie het volgende beoogt:

Xx Het natuurlijke weefsel op het grondgebied en in de projecten behouden. De landschapslogica moet het element worden dat de verbinding en de samenhang tussen de subgehelen tot stand brengt. Dit vertaalt zich met name in de noodzaak om de projecten onderling open te stellen en om de effectenstudies van de bouw van nieuwe gebouwen met elkaar te verbinden.

Xx De mobiliteit verbeteren en inzichtelijk maken. Voorrang verlenen aan de actieve mobiliteit (voetgangers en fietsers). De paden tussen de projecten moeten een begrijpelijke en efficiënte bediening ervan mogelijk maken. De verbetering van de verbindingen tussen de campussen en het station van Etterbeek is een andere prioriteit.

Que le volet stratégique du PAD est, quant à lui, constitutif d'une ligne de conduite que la Région se fixe elle-même et qui limite de ce fait son pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

Que substituer le seuil de 18.000 m² en un seuil maximal de 605 logements réservés aux étudiants et aux membres du personnel académique fait donc pleinement sens;

Qu'en complément à cette nouvelle formulation du seuil maximal de logements à construire, le volet stratégique précise les modalités de mise en œuvre des logements dans les bâtiments de la zone mixte;

Que cette précision et transformation du seuil n'affecte donc pas les équilibres posés par le projet de PAD dans la mesure où le programme demeure identique tant en fonction qu'en emplacements et n'entraîne aucun impact environnemental dans la mesure où le nombre d'habitants et leur qualité ne changent pas;

Considérant enfin que la situation de ces logements étudiants dans la zone mixte usquare est à distinguer de celle de la zone d'habitat pour laquelle un nombre de m² maximum reste prévu dans le volet réglementaire, afin de contenir le nombre de logements à implanter dans des bâtiments neufs à construire.

Considérant que le nombre de niveaux du bâtiment E a été corrigé;

D) De l'agriculture urbaine

Considérant que des réclamants attirent l'attention, en ce qui concerne la page 114 du projet de PAD, sur le fait que la superficie d'agriculture urbaine envisagée pourrait être cédée en exploitation à un tiers et partant être assimilée à une exploitation commerciale;

Considérant que la recherche d'opérateurs et la question de la gestion des toitures ne relèvent pas d'un PAD mais de ses mesures de mise en œuvre;

Que l'agriculture urbaine, quel que soit son opérateur, fait l'objet de prescriptions spécifiques.

2.2. INTÉGRATION ET OUVERTURE

2.2.1. RAYONNEMENT

Considérant que la Commission régionale de développement souligne l'importance du lien à établir avec le PRDD et invite à ce que les relations entre le site du PAD et les autres centralités que sont les campus de la Plaine ULB/VUB et du Solbosch soient davantage développées au sein dudit PAD; qu'elle suggère également d'intégrer dans le PAD les résultats de l'étude de définition menée actuellement sur les sites de la Plaine et ses quartiers alentours afin que les universités concernées soient conscientes de leur rôle d'acteurs du quartier;

Considérant que le PAD constitue une déclinaison sectorielle et locale du PRDD;

Que le volet informatif du PAD reprend le contenu du PRDD pour le site concerné;

Qu'une étude de définition portant sur le territoire de la "Grande Plaine" a été réalisée;

Que le site des anciennes Casernes d'Ixelles est inclus dans le périmètre de l'étude de définition;

Qu'une étude de définition constitue un état des lieux factuel de l'ensemble des compétences de la Région;

Qu'elle met en évidence les principaux enjeux urbains et émet certaines recommandations auxquelles le Gouvernement entend donner le statut de canevas régional pour le bon aménagement des lieux;

Que l'étude de définition prévoit de :

Xx Préserver la trame naturelle dans le territoire et dans les projets. La logique paysagère doit devenir l'élément apportant lien et cohérence entre les sous-ensembles. Cela se traduit notamment par une nécessité de décloisonner les projets entre eux et de lier les études de l'impact de la construction de nouveaux bâtiments.

Xx Améliorer et rendre lisible la mobilité. Donner la priorité aux mobilités actives (piétons et cyclistes). Les cheminements entre les projets doivent permettre leur desserte intelligible et efficace. Améliorer les connexions entre les campus et la gare d'Etterbeek constitue une autre priorité.

Xx Het versterken van de biodiversiteit en van het groene netwerk dat erdoor wordt gevormd op grootstedelijk niveau, door het toegankelijk en aantrekkelijk te maken voor studenten, gebruikers en omwonenden. De projecten moeten daarom in hun context passen en de biodiversiteit en de netwerken zoveel mogelijk respecteren, bijzondere aandacht besteden aan regenwaterbeheer en het effect van stedelijke hitte-eilanden beperken om de uitdagingen van de klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden.

Xx Een echte levende en leefbare wijk creëren met de VUB-ULB-campusen als spil. Zorgen voor de creatie van woningen die aangepast zijn aan iedereen, inclusief studenten, voldoen aan de behoeften aan voorzieningen, de functionele en sociale gemengdheid bevorderen en de open ruimtes zoals parken en groene ruimtes van gewestelijk belang opwaarderen.

Xx De bestaande economische activiteiten versterken en de innovatie-economie een plaats geven. De projecten moeten, in overeenstemming met de bestemmingen van het GBP, alle mogelijkheden bieden om een nuttige economische activiteit te ontwikkelen die meerwaarde biedt voor de wijk en werkgelegenheid creëren;

Dat deze conclusies beschikbaar zijn in de definitiestudie 'Grande Plaine';

Dat dit document onafhankelijk is van het RPA Kazernes;

Dat de analyse van alle ontwerpen in de ontwikkelingsfase en alle toekomstige ontwerpen op dit strategische gebied kan worden uitgevoerd in het licht van deze definitiestudie;

Dat het ontwerp van RPA 'voormalige kazernes van Elsene' en het bijbehorende MER input hebben geleverd voor de definitiestudie;

2.2.2. PERIMETER EN OMLIGGENDE WIJK

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat de ontwikkeling van de omgeving en, meer bepaald, de herinrichting van het verlaten gebouw aan de Juliette Wytsmanstraat, dat uit honderden woningen bestaat waar vroeger rijkswachters en hun gezinnen woonden, en van het voormalige hoofdkwartier (hoek van de Juliette Wytsmanstraat (even nummers) en de Fritz Toussaintstraat) in het project moet worden opgenomen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de 'reglementaire' perimeter die onder het RPA valt en de 'strategische' perimeter die de aangrenzende elementen die essentieel zijn voor het project (bijvoorbeeld Duurzame Wijkcontracten, Stadsvernieuwingcontracten, enz.) moet omvatten, net als de samenhang tussen deze pool en die van de nabijgelegen polycentrische stad;

Dat het volgens de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie nodig kan zijn om de strategische perimeter uit te breiden om te verduidelijken hoe het RPA rekening houdt met projecten binnen de site of in de omliggende wijken die samenhangen met projecten van gewestelijke omvang;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ervoor pleit dat er in het strategische luik van het RPA rekening wordt gehouden met kaart nr. 1 van het GPDO, waarop de site binnen een grotere zone wordt weergegeven en die de plaats en de functie van de site binnen de gewestelijke stadsstructuur op verschillende schaalniveaus weerspiegelt;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie pleit voor een bredere ontwikkeling van de verbinding van de locatie met de aangrenzende wijken (behandeling van de assen, intermodale toegankelijkheid tot het openbaar vervoer) en uiteindelijk met de stad als geheel;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat de stedelijke dynamiek, buiten de muren van de stad, kan worden versterkt door zich te baseren op de toekomstige ontwikkeling van de omliggende wijken naarmate de site van het ontwerp van RPA zich ontwikkelt;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het nodig kan zijn om met de universiteiten te onderhandelen (bijvoorbeeld de bibliotheek verhuizen) om een interface met de wijk te creëren;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie zich ook vragen stelt bij de toekomst van het voormalige militaire pand in de Fritz Toussaintstraat, waar momenteel FEDASIL is gevestigd, en bij de toekomst van de vroegere ambtswoning in de Juliette Wytsmanstraat;

Overwegende dat het huidige ontwerp van RPA wordt begrensd door de Juliette Wytsmanstraat, de Fritz Toussaintstraat, de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan;

Dat deze perimeter overeenkomt met de grondinname van de voormalige rijkswachtkazerne van Elsene, die een samenhangend stedelijk ensemble vormt;

Xx Valoriser la biodiversité et le maillage vert qu'elle forme au niveau métropolitain en la rendant accessible et attractive pour les étudiants, usagers et riverains. Les projets doivent donc s'insérer dans leur contexte et respecter au mieux la biodiversité et les maillages, porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain afin de répondre aux défis du changement climatique.

Xx Créer un vrai quartier vivant et vivable et faire des campus VUB-ULB le pivot du quartier. Assurer la création de logements adaptés à chacun y compris aux étudiants, combler les besoins en équipements, encourager la mixité fonctionnelle et sociale et valoriser les espaces ouverts comme parcs et espaces verts d'intérêt régional.

Xx Conforter les activités économiques existantes et donner une place à l'économie de l'innovation. Les projets doivent, dans le respect des affectations du PRAS, apporter toutes les possibilités de développer une activité économique utile et valorisante pour le quartier et générer de l'emploi;

Que ces conclusions sont disponibles dans l'étude de définition "Grande Plaine";

Que ce document est indépendant du PAD Casernes;

Que l'analyse de tous les projets en cours de développement et à venir sur ce territoire stratégique pourra se réaliser au regard de cette étude de définition;

Que le projet de PAD "anciennes casernes d'Ixelles" et son RIE ont alimenté l'étude de définition;

2.2.2. PERIMETRE ET QUARTIER ENVIRONNANT

Considérant que plusieurs réclamants estiment qu'il faut inclure dans le projet l'aménagement des alentours et, notamment, le réaménagement de l'immeuble à l'abandon comprenant des centaines de logements occupés jadis par des familles de gendarmes, situé le long de la rue Juliette Wytsman, et de l'ancien quartier général (coin Wytsman (numéros paires// Toussaint));

Considérant qu'à l'estime de la Commission régionale de développement, il y aurait lieu de faire la distinction entre le périmètre « réglementaire » couvert par le PAD et le périmètre « stratégique » lequel doit inclure les éléments voisins essentiels au projet (par exemple les Contrats de Quartier Durable, les Contrats de Rénovation Urbaine, etc.) et les articulations entre ce pôle et ceux de la ville polycentrique à proximité;

Qu'à l'estime de la Commission régionale de développement, il s'avère peut-être nécessaire d'élargir le périmètre stratégique pour clarifier la manière dont le PAD prend en compte les projets situés au sein du site ou dans les quartiers alentours et dont les liens sont établis avec les projets d'ampleur régionale;

Que la Commission régionale de développement plaide pour la prise en compte, dans le volet stratégique du PAD, de la carte n°1 du PRDD laquelle reprend le site au sein d'une zone plus étendue qui rend compte de sa place et de son rôle dans la structure urbaine régionale aux différentes échelles;

Que la Commission régionale de développement prône le développement plus large de la question de la connectivité du lieu aux quartiers voisins (traitement des axes, accessibilité intermodale aux transports en commun) et en définitive à la ville tout entière;

Que la Commission régionale de développement estime que 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 du PAD;

Que la Commission régionale de développement considère qu'il pourrait être nécessaire de négocier avec les universités (bibliothèque à déplacer par exemple) afin de créer une interface avec le quartier;

Que la Commission régionale de développement s'interroge également sur l'avenir de l'ex-bien militaire à la rue Fritz Toussaint, occupé actuellement par FEDASIL et sur le devenir du logement (ancienne ment de fonction) à la rue Juliette Wytsman;

Considérant que le présent projet de PAD est délimité par les rues Juliette Wytsman, Fritz Toussaint, le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne;

Que ce périmètre correspond à l'emprise de l'ancienne caserne de gendarmerie d'Ixelles qui constitue un ensemble urbain cohérent;

Dat deze samenhang wordt versterkt door het huidige gesloten karakter van de site, door de aanwezigheid van één enkel kadastraal perceel, eigendom van het Gewest;

Dat de site van de voormalige kazernes van Elsene in het centrum van een dicht en divers stedelijk weefsel ligt, met inbegrip van de militaire installaties van Etterbeek, de campus van de

VUB-ULB en een oud woonweefsel;

Dat een uitbreiding van de studieperimeter niet gerechtvaardigd zou zijn, rekening houdend met het doel van het RPA en de erg bijzondere context van de site, zoals hierboven beschreven;

Dat een RPA met een uitgebreide perimeter niet coherent, noch doeltreffend zou zijn, een uitgebreide perimeter voor het RPA zou immers niet aan de behoeften beantwoorden en zou geen coherente planning bijbrengen;

De site van de kazernes vormt inderdaad een homogeen stedelijk ensemble, dat lange tijd afgezonderd bleef van de evoluties van de wijk en waarvan de omschakelingsdynamiek uniform moet zijn en op een specifieke manier moet worden aangepakt;

Dat het gaat om één enkel kadastraal perceel dat toebehoort aan het Brussels Gewest, in tegenstelling tot de naburige, meervoudige, kleine percelen met een gewone stedelijke ontwikkelingsdynamiek;

Dat bovendien de studies met betrekking tot het RPA rekening houden met de site en de integratie ervan in de wijk, in overeenstemming met de ambitie van de regering;

Dat de opmerking dus niet in een aanmerking kan worden genomen;

Dat het MER daarentegen gekozen heeft voor een brede analyse van de impact van het RPA, buiten de strikte perimeter ervan;

Dat de initiële perimeter van het RPA behouden blijft, waarbij echter wordt gespecificeerd dat een van de ambities is om de site van de voormalige kazernes van Elsene te verbinden met de omliggende wijken;

Dat een van de ambities van het project is om de site open te stellen voor de buurt;

Dat verschillende voorzieningen, waaronder universitaire voorzieningen, ook beschikbaar zullen zijn voor het grote publiek;

Dat de kaart nr. 1 van het GPDO is toegevoegd in het informatieve luik van het RPA 'voormalige kazernes van Elsene';

2.2.3. OPENHEID VAN DE SITE

Overwegende dat de gemeente Etterbeek wenst dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de openheid van de site naar de omliggende wijken toe, zowel op cultureel, sociaal en verenigingsvlak, en aan de leefbaarheid van de site tijdens de schoolvakanties;

Dat zij van mening is dat de creatie van een gettowijk die door een ringmuur wordt ingesloten en zelfvoorzienend is, moet worden vermeden;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie aanbeveelt om de verbindingen van de nieuwe wijk met de omgeving te vergroten en bijgevolg ervoor pleit om de ringmuur op meerdere plaatsen te doorbreken;

Dat de gemeente Elsene van mening is dat het behoud van de ringmuur aan de kant van de Kroonlaan in zijn huidige staat schadelijk is voor de relatie van de site met het wegennet en voor de aantrekkelijkheid van de voetgangerspaden langs de site;

Dat de gemeente Elsene vraagt om, op deze locatie, de bouwlijn te verlevendigen met architecturale oplossingen die het belang van het erfgoed en de structurerende rol van een configuratie voor de identiteit van de site respecteren;

Dat, met het oog op de versterking van deze 'levendigheid' van de Kroonlaan ter hoogte van de kazerne, de gemeente Elsene bovendien vraagt dat de huidige monumentale ingang van de site op de Kroonlaan een hoofdingang van de site wordt en dat hiervoor de dichtstbijzijnde benedenverdiepingen (enkele tientallen strekkende meters van benedenverdiepingen van gebouwen J en K aan de Kroonlaan en van gebouwen G en L binnen de site) als 'geactiveerde benedenverdiepingen' worden behandeld;

Dat zij, meer fundamenteel, vraagt dat de ringmuur aan de kant van de Kroonlaan wordt doorbroken, ondanks het lawaai dat dit veroorzaakt;

Dat een reclamant vraagt dat er meer poorten worden gecreëerd aan de kant van de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan;

Dat, in een vergelijkbare en meer algemene context, een reclamant opmerkt dat er niet genoeg toegangspoorten zijn;

Dat een reclamant van mening is dat de geplande bouwwerken langs de Juliette Wytsmanstraat een onoverbrugbare muur zullen vormen, rekening houdend met de kleine opening die ertussen is gepland;

Que cette cohérence est renforcée par le caractère actuellement clos du site, par la présence d'une unique parcelle cadastrale, propriété de la Région;

Que le site des anciennes casernes d'Ixelles est au centre d'un tissu urbain dense et divers comprenant les installations militaires d'Etterbeek, le campus de la

VUB-ULB ainsi qu'un tissu résidentiel ancien;

Qu'étendre le périmètre d'étude ne pourrait pas se justifier, tenant compte de la finalité du PAD et du contexte très particulier du site, tel que décrit précédemment;

Qu'un périmètre élargi de PAD ne serait ni cohérent, ni efficace, qu'en effet, un périmètre élargi pour le PAD ne répondrait pas aux besoins, ni n'apporterait une planification cohérente;

Qu'effectivement, le site des casernes constitue un ensemble urbain homogène, longtemps soustrait aux évolutions du quartier et dont la dynamique de conversion doit être uniforme et appréhendée de manière spécifique,

Qu'il s'agit d'une parcelle cadastrale unique appartenant à la Région bruxelloise, au contraire des parcelles avoisinantes, multiples, de taille réduite et aux dynamiques de développement urbain ordinaires,

Que par ailleurs, les études relatives au PAD considèrent le site et son insertion dans le quartier, conformément à l'ambition posée par le Gouvernement,

Qu'aussi la remarque ne peut être retenue,

Que le RIE s'est par contre attaché à une analyse large des impacts du PAD, au-delà de son strict périmètre;

Que le périmètre initial du PAD est maintenu, étant toutefois précisé que l'une de ses ambitions consiste à connecter le site des anciennes casernes d'Ixelles aux quartiers environnants;

Que l'une des ambitions du projet est d'ouvrir le site au quartier;

Que plusieurs équipements, dont des équipements universitaires, seront également à destination du grand public;

Que la carte n°1 du PRDD a été rajoutée dans le volet informatif du PAD "Anciennes Casernes d'Ixelles";

2.2.3. PERMÉABILITÉ DU SITE

Considérant que la commune d'Etterbeek souhaite qu'une attention particulière soit apportée à l'ouverture du site sur les quartiers environnants, tant d'un point de vue culturel, que social et associatif, ainsi qu'à la viabilité du site en période de vacances scolaires,

Qu'il convient, à son estime, d'éviter la création d'un quartier ghetto, clos par un mur d'enceinte et vivant en autarcie;

Que la Commission régionale de mobilité recommande d'augmenter les liaisons du nouveau quartier avec son environnement, et prône dès lors plus de percées dans le mur d'enceinte;

Que la commune d'Ixelles estime que le maintien du mur d'enceinte en l'état du côté de l'avenue de la Couronne nuit à la relation du site avec la voirie et à l'attrait des cheminements piétons le long du site

Que la commune d'Ixelles demande, à cet endroit d'animer le front bâti par des solutions architecturales qui respectent l'intérêt patrimonial et le rôle structurant d'une configuration à l'identité du site,

Que pour renforcer cette animation de l'avenue de la Couronne au niveau des casernes, la commune d'Ixelles demande, en outre, que l'entrée monumentale existante du site sur l'avenue de la Couronne devienne une porte d'entrée principale pour le site et, pour cela, que les rez-de-chaussée les plus proches (quelques dizaines de mètres courants des rez-de-chaussée des bâtiments J et K sur l'avenue de la Couronne et des bâtiments G et L dans l'intérieur du site) soient traités comme des « rez-de-chaussée activés »;

Qu'elle demande, plus fondamentalement, que le mur d'enceinte du côté de l'avenue de la Couronne soit percé et ce, malgré le bruit en provenant;

Qu'un réclamant sollicite que plus de portes soient créées du côté du boulevard Général Jacques et de l'avenue de la Couronne,

Que dans un sens similaire et plus général, un réclamant relève que les portes d'accès ne sont pas assez nombreuses pour traverser l'espace;

Qu'un réclamant considère que les constructions prévues le long de la rue Juliette Wytsman formeront un mur infranchissable compte tenu de la faible ouverture prévue entre celles-ci;

Dat verschillende reclamanten erop wijzen dat het, in het kader van de ontwikkeling van universitaire voorzieningen, die gedeeltelijk met EFRO-middelen worden gefinancierd, de bedoeling is om de verbindinggebouwen tussen gebouw A en de hoekpaviljoenen te behouden en om de site tijdens de bedrijfsuren via gebouw C' voor het publiek open te stellen;

Dat zij verder specificeren dat er een openluchttoegang op de hoek van de Kroonlaan wordt voorgesteld, waarbij het diagonale principe van de afbraak van gebouw C' wordt nageleefd;

Dat deze opening voor iedereen toegankelijk zal zijn en met een openbare lift (een sterk stedelijk signaal) zal worden uitgerust die het niveau van de Kroonlaan verbindt met het niveau van de site,

Dat er geen geplande toegang via gebouw A is, maar enkel een doorkijk;

Dat deze aanpak de volgende voordelen zou hebben: (i) de vijf gebouwen functioneren als een vloeiende functionele entiteit; (ii) er worden volumes gecreëerd voor ruimtes met een hoge capaciteit (BRIAS-seminaruimte in A' en de hoofdontvangst voor de universitaire voorzieningen in C');

Dat de versieringen met erfgoedwaarde van de huidige gebouwen bijgevolg volledig kunnen worden behouden; (iii) het unieke karakter van de site blijft behouden door doorbraken in de ringmuur langs de Generaal Jacqueslaan te vermijden;

Dat zij van mening zijn dat de plannen en afbeeldingen op de pagina's 52, 54 en 121 van het ontwerp van RPA dienovereenkomstig moeten worden aangepast;

Dat een reclamant van mening is dat de site enkel een samenhang vormt met de ULB en niet met de wijk zelf en de dimensie van 'internationaal centrum' heeft, wat bevestigt dat de site op zijn minst sociaal is geïsoleerd;

Overwegende dat het RPA de creatie van nieuwe openbare doorgangen en de opening van bestaande toegangen oplegt, waardoor de site wordt opengesteld voor de omliggende wijken en de toe-eigening van de site door iedereen, en niet alleen door de gebruikers, mogelijk wordt;

Dat deze doorgangen verdeeld zijn over de Kroonlaan, de F. Toussaintstraat en de J. Wytsmanstraat en de General Jacqueslaan en geschikt lijken;

Dat het aantal nieuwe doorgangen beperkt werd, met name om de site te beschermen tegen de geluidshinder veroorzaakt door het verkeer van de omliggende hoofdwegen;

Dat door het aanbieden van een gemengdheid van functies het RPA een veelvoud van bevolkingsgroepen de kans geeft om elkaar tegen te komen en de site te verlevendigen, en zo elke insluiting te voorkomen;

Dat actievegevelranden zijn toegevoegd aan de gebouwen J, J' en K om er de vestiging van lokale handelszaken en de activering van dit deel van de site mogelijk te maken;

Dat de rand langs de Wytsmanstraat later zal worden aangepakt op het niveau van een architecturaal project;

Dat de kenmerken van de te creëren gebouwen in de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat worden geregeld door het reglementaire luik van het RPA;

Dat dit laatste een variatie van rooilijnen oplegt voor de constructies loodrecht op de Wytsmanstraat;

Dat in het RPA de mogelijkheid is opgenomen om de creatie van een opening op de locatie van gebouw C'' te bestuderen;

Dat de bouwplannen in verband met de openingen in die zin zijn aangepast.

2.2.4. AANTREKKINGSPUNTEN VAN DE SITE

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat, om elke vorm van gettoïsering of privatisering door de universiteit en haar studenten te voorkomen, het van essentieel belang is dat er voorzieningen voor de buurtbewoners worden gepland, zoals crèches, sportvoorzieningen, buurtwinkels, cafés en restaurants die 's avonds open zijn en zorgen voor een minimale levendigheid van de site, anders dan de levendigheid die studenten met zich meebrengen;

Dat zij van mening zijn dat deze bezorgdheid in de reglementaire voorschriften moet worden opgenomen, of toch minstens in het indicatieve luik van het RPA;

Dat een reclamant vraagt dat de universitaire voorzieningen tegen democratische prijzen voor iedereen openstaan en dat de ULB en de VUB zich ertoe verbinden hun voorzieningen open te stellen voor anderen;

Overwegende dat de geselecteerde bestemmingen ruimte bieden voor huisvesting, productieve activiteiten, voorzieningen, handel en openbare ruimtes;

Que des réclamants soulignent que, dans le cadre du développement d'équipements universitaires, en partie financés par les fonds FEDER, il est prévu de conserver les bâtiments de liaison entre le bâtiment A et les pavillons d'angle et d'ouvrir le site au public via le bâtiment C' pendant ses heures de fonctionnement;

Qu'ils précisent encore qu'un accès à ciel ouvert est proposé sur l'angle de l'avenue de la Couronne dans le respect du principe de la diagonale de la démolition du bâtiment C';

Que cette ouverture sera accessible à tous et équipée d'un ascenseur public, signal urbain fort, desservant le niveau de l'avenue de la Couronne et le niveau du site,

Qu'il n'y aura pas d'accès prévu via le bâtiment A mais seulement une vue à travers celui-ci;

Que cette approche présenterait les points forts suivants : i) fonctionnement des 5 bâtiments comme une entité fonctionnelle fluide; ii) création de volumes permettant d'accueillir les locaux de grande capacité (salle de séminaire du BRIAS dans le A' et accueil principal de l'équipement universitaire dans le C');

Que les décors patrimoniaux des bâtiments existants pouvant dès lors être entièrement préservés; iii) préservation du caractère unique du site en évitant des percées du mur d'enceinte sur le boulevard Général Jacques;

Qu'il conviendrait, à leur estime, de modifier, en conséquence, les schémas et images figurant aux pages 52, 54 et 121 du projet de PAD;

Qu'un réclamant estime que le site ne fait la liaison que vis-à-vis de l'ULB et pas vis-à-vis du quartier lui-même et présente une dimension de « cité internationale » confirmant l'enclavement à tout le moins social de celui-ci;

Considérant que le PAD impose la création de nouveaux passages publics et l'ouverture des accès existants, ouvrant ainsi le site aux quartiers environnants et permettant l'appropriation du site par tous et non par ses seuls usagers;

Que ces passages sont répartis le long de l'avenue de la couronne, des rues F. Toussaint et J. Wytsman et du boulevard Général Jacques et paraissent adéquats;

Que le nombre de nouveaux passages a été limité, notamment pour protéger le site des nuisances sonores routières provenant des axes majeurs environnants;

Qu'en proposant une mixité de fonctions, le PAD permet à une multiplicité de publics de se croiser et d'animer le site et ainsi d'éviter tout enfermement;

Que des liserés de façade active ont été rajoutés concernant les bâtiments J, J' et K pour permettre l'implantation de commerces locaux et l'activation de cette partie du site;

Que la frange Wytsman sera traitée ultérieurement au niveau d'un projet architectural;

Que les caractéristiques des bâtiments à créer rues J. Wytsman et F. Toussaint sont encadrées par le volet réglementaire du PAD;

Que ce dernier impose une variation des alignements pour les constructions au droit de la rue Wytsman;

Que le PAD incorpore la possibilité d'étudier la création d'une ouverture à l'emplacement du bâtiment C'';

Que les schémas relatifs aux ouvertures ont été modifiés dans ce sens

2.2.4. ATTRAITS DU SITE

Considérant que plusieurs réclamants considèrent qu'afin d'éviter toute forme de ghettoïsering ou de privatisation par l'université et ses étudiants, il est essentiel que des équipements à destination des riverains puissent être prévus, qu'il s'agisse de crèches, d'équipements sportifs, de commerces de proximité, de cafés et de restaurants ouverts le soir pour assurer un minimum d'animation du site, autres que strictement étudiante,

Qu'il convient, selon eux, d'inscrire cette préoccupation, si pas dans les prescriptions réglementaires, à tout le moins dans le volet indicatif du PAD;

Qu'un réclamant demande à ce que les installations universitaires soient ouvertes à tous à des prix démocratiques et que l'ULB et la VUB s'engagent à la perméabilité de leurs installations;

Considérant que les affectations retenues permettent le logement, les activités productives, des équipements, du commerce et des espaces publics;

Overwegende dat het RPA voorziet in ongeveer 10.000 m² aan openbare en universitaire voorzieningen;

Dat het universitaire programma, dat belangrijk is in het kader van de totstandkoming van een internationale studentenstad en een nieuwe wijk, slechts een onderdeel is van het totale programma;

Dat de gemengdheid van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad, om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

Dat de universiteiten bovendien op de site van de voormalige kazernes van Elsene voorzien in universitaire voorzieningen voor de Brusselaars, waaronder een Fab Lab en een interpretatiecentrum;

Dat deze programmering gepaard gaat met wijkvoorzieningen of met voorzieningen met gewestelijke uitstraling;

Dat de geplande reconversie van de voormalige manege (gebouw M) in een voor iedereen toegankelijke voedingshal andere doelgroepen zal aantrekken;

Dat voorzieningen zoals kinderdagverblijven, buurthuizen, culturele voorzieningen, ... zich op de site kunnen vestigen;

Dat, naargelang de evolutie van de behoeften van de wijk, het programma dat op de site van de voormalige kazernes van Elsene werd ingeplant, in voorkomend geval nog zal veranderen;

Dat noch het zoeken naar operatoren, noch de prijsbepaling, noch de voorwaarden voor het beheer of de toegang tot de geplande functies binnen het toepassingsgebied van een richtplan van aanleg vallen, maar wel onder de uitvoeringsmaatregelen ervan en de operatoren die belast zijn met het beheer van de verschillende geplande functies;

Dat commerciële ruimten plaats zullen kunnen bieden aan economische activiteiten;

Dat een activering van het centrale plein is gepland, met name door de aanwezigheid van handelszaken en horeca;

Dat de mix van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad, om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

Dat het een plaats van gezelligheid en uitwisseling zal zijn;

Dat deze verschillende factoren (openheid, diversiteit, vermenging van functies en bevolkingsgroepen ...) het gesloten karakter van de site of de exclusieve toe-eigening ervan door een bepaalde bevolkingsgroep zullen beperken;

2.2.5. TOEGANKELIJKHEID VOOR IEDEREEN

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie van mening is dat de nieuwe wijk voor iedereen toegankelijk moet zijn, zowel wat de toegang en de voetgangersoversteekplaatsen van de site als de verschillende ontmoetingsplaatsen (terrassen, groenzones, food court, sportzones, enz.) betreft;

Dat het volgens haar noodzakelijk is om trappen te vermijden en de voorkeur te geven aan hellingen in plaats van liften;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie ook voorstelt om aangepaste woningen voor personen met beperkte mobiliteit te plannen;

Dat een reclamant opmerkt dat de toegang voor personen met beperkte mobiliteit niet operationeel is gegarandeerd;

Dat een andere reclamant zich de vraag stelt of de site wel gemakkelijk toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit;

Dat verschillende reclamanten verduidelijken dat er in het kader van de ontwikkeling van universitaire voorzieningen, die gedeeltelijk met EFRO-middelen worden gefinancierd, nieuwe volumes worden gepland – die harmonieus worden geïntegreerd met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving bij gebrek aan specifieke voorschriften op dit vlak – die met openbare liften worden uitgerust – in plaats van hellingen die technisch niet haalbaar zijn – achter de hoekgebouwen B en C om het niveau van de site met enerzijds de Kroonlaan en anderzijds de Juliette Wytzmanstraat te verbinden;

Overwegende dat de in het RPA beoogde inrichting, meer bepaald op het vlak van mobiliteit, beantwoordt aan de behoeften van voetgangers en fietsers, tot voordeel is van PMB (licht hellend pad, weghalen van drempels, ...) en de site nog inclusiever maken;

Dat de kwestie van de operationele aspecten in verband met de toegang en de huisvesting van personen met beperkte mobiliteit zal worden behandeld op het niveau van de stedenbouwkundige vergunningen volgens de geldende regelgeving;

Considérant que le PAD prévoit environ 10.000 m² d'équipements publics et universitaires;

Que le programme universitaire, important dans le cadre de la création d'une cité internationale étudiante et d'un nouveau quartier, ne constitue qu'une partie du programme global;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'en outre, les universités prévoient sur le site des anciennes casernes d'Ixelles des équipements universitaires à destination des Bruxellois et notamment un Fab Lab et un centre d'interprétation;

Que cette programmation s'accompagne d'équipements de quartier ou à rayonnement régional;

Que la reconversion envisagée de l'ancien manège (bâtiment M) en halle alimentaire ouverte à tous amènera d'autres publics;

Que des équipements tels que des crèches, des maisons de quartier, des équipements culturels... pourront s'installer sur le site;

Que suivant l'évolution des besoins du quartier, le programme implanté sur le site des anciennes casernes d'Ixelles pourra le cas échéant évoluer;

Que ni la recherche d'opérateurs, ni la fixation des prix, ni les conditions de gestion ou d'accès des fonctions prévues ne relèvent d'un Plan d'Aménagement Directeur mais bien de ses mesures de mise en œuvre et des opérateurs en charge de la gestion des diverses fonctions prévues;

Que des espaces commerciaux, permettront l'accueil d'activités économiques;

Qu'une activation de la place centrale est prévue, notamment par la présence de commerces et d'HORECA;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville, à attirer différents publics tout au long de l'année;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges;

Que ces différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

2.2.5. ACCESSIBILITÉ POUR TOUS

Considérant que la Commission régionale de la mobilité estime que le nouveau quartier doit être accessible à tous, tant au niveau des accès et des traversées piétonnes du site que des différents espaces de rencontre (terrasses, espaces verts, food hall, espaces de sports, etc.),

Qu'il faut, à son sens, éviter les marches et prévoir des rampes préférables aux ascenseurs;

Que la Commission régionale de la mobilité suggère également de prévoir des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite;

Qu'un réclamant note que l'accès aux personnes à mobilité réduite n'est pas garanti de manière opérationnelle;

Qu'un autre s'interroge sur l'accessibilité aisée du site aux PMR;

Que des réclamants précisent que, dans le cadre du développement d'équipements universitaires, en partie financés par les fonds FEDER, il est prévu de nouveaux volumes – s'intégrant de manière harmonieuse avec les bâtiments voisins immédiats en l'absence de prescriptions particulières à leur égard – intégrant des ascenseurs publics – et non des rampes non techniquement envisageables – derrière les bâtiments d'angle B et C afin de relier le niveau du site avec l'avenue de la Couronne d'une part, et avec la rue Juliette Wytzman d'autre part;

Considérant que les aménagements prévus par le PAD, notamment en matière de mobilité répondent aux besoins des personnes se déplaçant à pied ou à vélo, profiteront aux PMR (cheminement en pente douce, suppression des seuils...) et rendront le site d'autant plus inclusif;

Que la question des aspects opérationnels liés aux accès et logements pour personnes à mobilité réduite sera traitée au niveau des permis d'urbanisme suivant les réglementations en vigueur;

2.3. STRUCTURERING EN INRICHTING VAN WEGEN, OPENBARE RUIMTES EN HET LANDSCHAP

2.3.1. VERBINDINGSKNOOPPUNTEN EN PADEN

Overwegende dat een eerste reclamant aanbeveelt om voorzieningen te implementeren die voorbijgangers uitnodigen om een binnenweg te nemen door de site van het ontwerp van RPA omdat die aangenaam is, net als voorzieningen op maat van fietsers;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie ook vraagt om het pad door de site te verbreden en, meer specifiek, voorstelt om eventueel het gebouw langs de voormalige manege af te breken;

Dat de gemeente Elsene wenst dat de centrale esplanade voor voetgangers en wandelaars bestemd is en dus geen voorstander is van de aanleg van een hoofdfietsroute door deze zone;

Dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat er een kwalitatief hoogwaardige bestrating is gepland;

Dat de aandacht wordt gevestigd op het feit dat er bij de keuze van deze straatstenen rekening moet worden gehouden met de compatibiliteit ervan met het fietsverkeer;

Dat een reclamant vraagt dat de toegang tot de Juliette Wytmanstraat vanaf de Generaal Jacqueslaan (toegang 7) ook wordt aangepast voor fietsers en op het fietsnetwerk wordt aangesloten;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aanbeveelt om de verdeling van de ruimte grondiger te onderzoeken met het oog op de toenemende conflicten tussen voetgangers en fietsers of steps;

Overwegende dat er een studie wordt uitgevoerd naar de inrichting van de openbare ruimtes op de site;

Dat vragen met betrekking tot de gebruikte materialen en de wegbreedte in deze studie aan de orde komen;

Dat deze vragen passend zullen worden beantwoord in het kader van het onderzoek van de desbetreffende vergunningsaanvragen;

Dat in het RPA wordt voorgesteld om het interne verkeer te organiseren via een grote diagonaal die loopt van de ingang van het station van Etterbeek naar het kruispunt van de J. Wytmanstraat en de F. Toussainstraat;

Dat deze diagonaal voor actieve mobiliteitswijzen zinvol is door enerzijds de verschillende functies van de site en anderzijds de omliggende wijken met elkaar te verbinden en dat die zo bijdraagt tot een goede stedelijke werking;

Dat deze diagonaal is opgenomen in het reglementaire luik in de structurerende ruimte Usquare.

2.3.2. VERBINDENDE OPENBARE RUIMTES

A. Algemene opmerkingen

Overwegende dat een reclamant vraagt om collectieve ruimtes, zoals een moestuin, een compostbak, een ruimte voor de organisatie van culturele evenementen te ontwikkelen;

Dat de gemeente Etterbeek wil dat er maatregelen worden genomen om te voorkomen dat studenten de openbare ruimtes, en in het bijzonder de centrale openbare ruimte, die relatief ver van gezinswoningen is verwijderd, monopoliseren zonder dat deze openstaat voor andere gebruikers en voor de wijk;

Dat zij van mening is dat er voorzieningen moeten worden gepland die openheid mogelijk maken, en met name speelelementen voor kinderen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het idee van semicollectieve openbare ruimtes verdedigt en er niet noodzakelijkerwijs voor pleit dat die allemaal 24 uur per dag open zijn; dat zij van mening is dat sommige ruimtes gedeeltelijk kunnen worden geprivatiseerd;

Overwegende dat het RPA niet bedoeld is om de beheerswijzen van de site te definiëren;

Dat het voorzien in de technische regelingen voor het onderhoud en de netheid van het terrein geen deel uitmaakt van de doelstellingen van het RPA;

Dat het RPA niet bedoeld is om de programmering van de toekomstige groene ruimte te bepalen;

Dat een activering van het centrale plein is gepland, met name door de aanwezigheid van handelszaken en HORECA;

Dat er verschillende voorzieningen op de site zijn gepland en dat deze zullen deelnemen aan het culturele leven van de wijk;

Dat de gemengdheid van functies zal helpen om de site open te stellen voor andere gebruikers van de stad en om verschillende doelgroepen aan te trekken gedurende het hele jaar;

2.3. STRUCTURATION ET AMÉNAGEMENTS DES VOIRIES, DES ESPACES PUBLICS ET DU PAYSAGE

2.3.1. NŒUD DE LIAISON ET CHEMINEMENTS

Considérant qu'un premier réclamant préconise la mise en place d'aménagements qui invitent le passant à « couper » par le site concerné par le projet de PAD en raison de son côté agréable, et d'aménagements spécifiques pour les cyclistes;

Que la Commission régionale de mobilité sollicite également que le cheminement à travers le site soit plus large et, plus particulièrement, propose d'éventuellement supprimer le bâtiment le long de l'ancien Manège;

Que la commune d'Ixelles souhaite que l'esplanade centrale soit consacrée à l'agrément et à la déambulation piétonne, et n'est par conséquent pas favorable à la matérialisation d'un itinéraire cyclable principal à travers cet espace;

Que Bruxelles Environnement observe qu'il est prévu un revêtement en pavés de haute qualité;

Que l'attention est attirée sur le fait que le choix desdits pavés devra s'effectuer en prenant en compte la compatibilité de ceux-ci avec l'usage du vélo;

Qu'un réclamant demande que l'accès sur la rue Juliette Wytman au débouché sur le boulevard Général Jacques (accès 7) soit également aménagé pour les cyclistes et soit raccordé au réseau cyclable;

Que la Commission régionale de développement recommande d'approfondir la question du partage des espaces au vu des conflits croissants entre piétons et cyclistes ou trottinettes;

Considérant qu'une étude portant sur l'aménagement des espaces publics sur le site est en cours de réalisation;

Que les questions relatives aux matériaux utilisés et aux largeurs des voiries seront traitées dans le cadre de cette étude;

Que ces questions trouveront leur réponse adéquate dans le cadre de l'instruction des demandes de permis y relatives;

Que le PAD propose l'organisation des circulations internes au travers d'une diagonale majeure desservant la gare d'Etterbeek depuis l'entrée du carrefour Wytman/Toussaint vers le croisement J. Wytman et F. Toussaint;

Que cette diagonale de mobilité en modes actifs fait sens en connectant d'une part les différentes fonctions du site et d'autre part les quartiers environnants et contribue dès lors au bon fonctionnement urbain;

Que cette diagonale est reprise au volet réglementaire en espace structurant Usquare.

2.3.2. ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

A. Observations générales

Considérant qu'un réclamant sollicite que soient développés des espaces collectifs, tels un potager, un compost, un espace permettant l'organisation d'événements culturels;

Que la commune d'Etterbeek souhaite que des mesures soient prises afin d'éviter que les espaces publics, et en particulier l'espace public central, relativement distants des logements familiaux, soient monopolisés par les étudiants sans ouverture aux autres usagers et sur le quartier;

Qu'à son estime, il y aurait lieu de prévoir des aménagements permettant cette ouverture et, notamment, des nodules de jeux pour enfants;

Considérant que la Commission régionale de développement défend l'idée d'espaces publics semi-collectifs et ne plaide pas nécessairement pour l'ouverture de tous les espaces 24h/24H; qu'elle est d'avis que certains espaces peuvent être en partie privatisés;

Considérant que le PAD n'a pas vocation à définir les modes de gestion du site;

Que ne relève pas des objectifs du PAD le fait de prévoir les modalités techniques d'entretien et de propreté du site;

Que le PAD n'a pas vocation à déterminer la programmation du futur espace vert;

Qu'une activation de la place centrale est prévue, notamment par la présence de commerces et d'HORECA;

Que plusieurs équipements sont prévus sur le site et participeront à la vie culturelle du quartier;

Que la mixité des fonctions contribuera à ouvrir le site aux autres usagers de la ville et à attirer différents publics tout au long de l'année;

Dat het een plaats van gezelligheid en uitwisseling zal zijn;

Dat deze verschillende factoren (openheid, diversiteit, vermenging van functies en bevolkingsgroepen ...) het gesloten karakter van de site of de exclusieve toe-eigening ervan door een bepaalde bevolkingsgroep zullen beperken;

B. Bijzondere opmerkingen

a) *Usquare-groenzone en Usquare-park*

Overwegende dat de gemeente Elsene de aanleg van een voor iedereen toegankelijke groenzone in volle grond toejuicht in een zone waar er momenteel geen is;

Dat de gemeente desondanks de oppervlakte ervan wil vergroten, hetzij door gebouw I met een lage erfgoedwaarde af te breken, hetzij door de breedte aanzienlijk te verminderen;

Dat dit verzoek beoogt om conflicten in het gebruik te vermijden die door een slecht geproportioneerde groenzone kunnen ontstaan;

Dat verschillende reclamanten vragen om de groenzone i) te vergroten door ze uit te breiden tot de Fritz Toussaintstraat, waarbij de geplande gebouwen worden verwijderd, ii) dat de groenzone openstaat voor de wijk en niet enkel is bestemd voor de woningen die eraan grenzen, iii) en dat deze direct toegankelijk is via voldoende brede wegen en ook vanuit de Juliette Wytsmanstraat, iv) waarbij het prachtige bestaande hoekgebouw goed tot zijn recht komt;

Overwegende dat het RPA voorziet in de aanleg van een park voor de site en de wijk;

Dat de oppervlakte niet te verwaarlozen is op de schaal van de site en de wijk;

Dat het toegankelijk zal zijn via openingen op de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat;

Dat het anderzijds zal worden aangevuld met een vergroening van de openbare ruimte en de daken en met het 'landschappelijke' karakter van de wegen op de site.

b) *Structurerende ruimte Usquare - Esplanade*

Overwegende dat de gemeente Elsene vaststelt dat het ontwerp van RPA erin voorziet dat de centrale esplanade voor gebouw M overwegend mineraal blijft, meer bepaald met het oog op de organisatie van specifieke evenementen;

Dat de gemeente Elsene echter vraagt, aangezien zij de organisatie van evenementen niet verplicht, om de voorkeur te geven aan de aanplanting van continue en regelmatige rijen van bomen van eerste grootte over de lengte van het plein binnen een landschapsperspectief dat rekening houdt met de karakteristieke orthogonale structuur van de ruimtes;

Dat een reclamant kritiek heeft op het feit dat het centrale plein geen bomen, fonteinen, enz. heeft;

Overwegende dat er een studie wordt uitgevoerd naar de inrichting van de openbare ruimtes op de site;

Dat de bovengenoemde vragen passend zullen worden beantwoord in het kader van het onderzoek van de vergunningsaanvragen;

Dat het reglementaire luik van het RPA erin voorziet dat de structurende Usquare-ruimtes kunnen worden beplant met hoogstambomen en dat de doorlaatbaarheid en de vegetalisatie worden gemaximaliseerd;

2.3.3. LANDSCHAP EN GROENZONES

Overwegende dat verschillende reclamanten van mening zijn dat er niet genoeg groenzones in het ontwerp van RPA opgenomen zijn en dat de gebouwen te veel ruimte in beslag nemen ten opzichte van de inrichting van groenzones;

Dat verschillende reclamanten van oordeel zijn dat de groenzones te klein zijn en vinden dat er kinderspeeltuinen, bankjes, gazons, recreatiezones voor tieners en jongvolwassenen moeten zijn;

Dat de Economische en Sociale Raad erop aandringt dat, hoewel hij de noodzaak begrijpt om de mineralisering op de site te behouden (met name voor leveringen), de vergroening van de rest van de site dan weer moet worden gemaximaliseerd door onder andere te voorzien in groenzones, tuinen, groendaken en gemeenschappelijke moestuinen;

Dat een reclamant zich afvraagt of het mogelijk is om daktuinen op de gebouwen aan te leggen;

Qu'il s'agira d'un lieu de convivialité et d'échanges;

Que ces différents facteurs (ouverture, diversité, mixité des fonctions et des publics...) limiteront toute dérive d'enfermement ou d'appropriation exclusive du site;

B. Observations particulières

a) *Zone d'espace vert et de parc Usquare*

Considérant que 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;

Que la commune souhaite néanmoins augmenter sa superficie, soit en démolissant le bâtiment I de faible valeur patrimoniale, soit en réduisant sensiblement son emprise;

Que cette demande vise à éviter les conflits d'usages qui risquent de découler d'un espace vert mal proportionné;

Que plusieurs réclamants sollicitent que l'espace vert soit i) agrandi par sa prolongation jusqu'à la rue Fritz Toussaint en supprimant les bâtiments envisagés, ii) ouvert sur le quartier et non seulement destiné aux logements qui le bordent, iii) directement accessible par des voies suffisamment larges et également depuis la rue Juliette Wytsman, et iv) mettant en valeur le beau bâtiment d'angle existant;

Considérant que le PAD prévoit la création d'un parc à destination du site et du quartier;

Que sa superficie n'est pas négligeable à l'échelle du site et du quartier;

Que celui-ci sera accessible via des ouvertures sur la rue Fritz Toussaint et Juliette Wytsman;

Que d'autre part, il sera complété par une verdurisation de l'espace public et des toitures ainsi que par le caractère "paysager" des voiries sur le site.

b) *Espace structurant Usquare - Esplanade*

Considérant que la commune d'Ixelles relève que le projet de PAD prévoit que l'esplanade centrale devant le bâtiment M reste à dominante minérale en vue notamment d'y organiser des événements ponctuels,

Que la commune d'Ixelles sollicite cependant, puisqu'elle ne contraint pas l'organisation d'événements, de privilégier la plantation d'alignements continus et réguliers d'arbres de première grandeur sur la longueur de la place dans une optique paysagère qui tient compte de la trame orthogonale caractéristique des lieux;

Qu'un réclamant critique le fait que la place centrale ne comporte aucun arbre, aucune fontaine, etc.;

Considérant qu'une étude portant sur l'aménagement des espaces publics sur le site est en cours de réalisation;

Que les questions précitées trouveront une réponse adéquate dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation;

Que le volet réglementaire du PAD prévoit à cet égard que les espaces structurants Usquare peuvent recevoir des plantations d'arbres à haute tige et que la perméabilité et la végétalisation sont maximisées;

2.3.3. PAYSAGE ET ESPACES VERTS

Considérant que plusieurs réclamants estiment qu'il n'y pas assez d'espaces verts dans le projet de PAD et que les bâtiments prennent trop de place par rapport à l'aménagement des espaces verts;

Que plusieurs réclamants considèrent que les espaces verts sont trop minimes et estiment qu'il faudrait prévoir des jeux pour enfants, des bancs, des espaces pelouses, des espaces récréatifs pour adolescents et jeunes adultes;

Que le Conseil économique et social insiste pour que - s'il comprend la nécessité de préserver la minéralisation de la place (notamment pour les livraisons) - la verdurisation du reste dudit site soit quant à elle maximisée en prévoyant, entre autres, des espaces verts, des jardins, des toitures végétalisées, des potagers collectifs;

Qu'un réclamant se demande s'il sera possible d'avoir des jardins sur les toits des constructions;

Dat een reclamant de aanzienlijke mineralisering van de site aan de kaak stelt en pleit voor de aanleg van kwaliteitsvolle groenzones die de fauna en flora zullen behouden of ontwikkelen en die deel uitmaken van het groene netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Dat dezelfde reclamant ervoor pleit dat er vanaf nu maatregelen worden getroffen ten gunste van het behoud van de vogelpopulatie die momenteel op de site leeft en die gebruikmaakt van de spleten in de oude of minder goed onderhouden gebouwen;

Dat een reclamant vraagt om de bomen te behouden en in gelijke aantallen en met dezelfde ecosysteem- en sierwaarde te herplanten;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat er voor het landschap rekening moet worden gehouden met de samenhang met de omliggende wijken met het oog op de ontsluiting van de site en de versterking van de samenhang met andere stedelijke gebieden; dat zij bijgevolg pleit voor de creatie van een landschapscontinuïteit via bomenrijen of herhaalde inrichtingen die zich buiten de site tot in de omringende openbare ruimtes zouden uitstrekken;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie benadrukt dat de keuze van beplanting doorslaggevend is voor de socialisatie en de banden die daardoor tussen de mensen kunnen ontstaan, door de nuttige rol die eraan wordt toebedeeld;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie opmerkt de bescherming van de natuur en de biodiversiteit geen prioriteit in het RPA is;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het belangrijk is om vanaf het begin een ambitieuze en beschermde groenstructuur vast te stellen, door explicieter te zijn over de gewenste soort groenzone, en om een algemene aanpak te volgen inzake de biotooppervlaktefactor (BAF), hoewel dit het probleem van de mineralisering van de openbare ruimte niet oplost, omdat er ook rekening wordt gehouden met groenmuren;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de vergroeningsacties ondersteunt die de gemineraliseerde openbare ruimtes veranderen in open groenzones die aansluiten op het blauwe en groene netwerk en bijgevolg vraagt dat de MSI rekening houdt met deze aanbevelingen bij de aanwijzing van het studie bureau dat verantwoordelijk zal zijn voor de openbare ruimtes en de groenzones;

Overwegende dat er een studie wordt uitgevoerd naar de inrichting van de openbare ruimtes op de site;

Dat het niet onder de bevoegdheid van het RPA valt om een gedetailleerde beschrijving te geven van het stedelijke meubilair, noch van de plantensoorten, noch van de objecten als onderdak voor de avifauna die een plaats zullen krijgen op de site;

Dat deze vragen specifiek worden beantwoord in het kader van de af te geven vergunningen;

Dat het huidige RPA voorziet in de aanleg van een park voor de site en de wijk;

Dat de oppervlakte niet te verwaarlozen is op de schaal van de site en de wijk;

Dat het toegankelijk zal zijn via openingen op de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytzmanstraat;

Dat het anderzijds zal worden aangevuld met een vergroening van de openbare ruimte en met het 'landschappelijke' karakter van de wegen op de site.

Dat het RPA bepaalt dat het centrale plein de belangrijkste verbindende ruimte wordt en dat het voornamelijk mineraal blijft met als doel deze ruimte te reserveren voor de organisatie van eenmalige evenementen;

Dat het RPA, met name door zijn reglementaire luik, de maximalisering van de vegetalisatie en de doorlaatbaarheid stimuleert;

Dat de vegetalisatie van de daken van nieuwe gebouwen wordt opgelegd;

Dat het MER een reeks aanbevelingen doet met betrekking tot fauna en flora waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van het onderzoek van de vergunningsaanvragen voor de site;

Qu'un réclamant dénonce la minéralisation importante du site et prône la création d'espaces verts de qualité, de nature à préserver ou développer la faune et la flore et participant au maillage vert de la Région de Bruxelles-Capitale,

Que ce même réclamant plaide pour la définition dès à présent de mesures en faveur du maintien de l'accueil de l'avifaune présente actuellement sur le site, profitant des anfractuosités existant dans les bâtiments anciens ou moins bien entretenus,

Qu'un réclamant demande de préserver les arbres et de replanter en nombre égal et de même valeur écosystémique et ornementale des arbres;

Considérant que la Commission régionale de développement est d'avis que le paysage 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; qu'elle prône dès lors 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;

Que la Commission régionale de développement souligne que le choix des plantations est déterminant en termes de socialisation et des liens que cela peut créer entre les personnes, par le rôle utile qui leur est donné;

Considérant que la Commission régionale de développement constate que le PAD ne fait pas de la protection de la nature et de la biodiversité une priorité;

Qu'à l'estime de la Commission régionale de développement, il est important de déterminer, dès le départ, une structure verte ambitieuse et protégée, en étant plus explicite sur le type d'espace vert souhaité et d'avoir une approche générale sur la question de l'indice de Biotope par surface (CBS), bien que celui-ci ne résolve par la question de la minéralisation des espaces publics puisqu'il prend également en compte les murs végétalisés;

Que la Commission régionale de développement soutient les actions de verdurisation qui modifient les espaces publics minéralisés en espaces perméables et verdurisés, en cohérence avec les maillages bleu et vert et demande ainsi que la SAU prenne en compte ces recommandations dans le cadre de la désignation du bureau d'étude qui sera chargé des espaces publics et des espaces verts;

Considérant qu'une étude portant sur l'aménagement des espaces publics sur le site est en cours de réalisation;

Qu'il n'est pas du ressort du PAD de détailler ni le mobilier urbain, ni les espèces végétales, ni les objets pouvant accueillir l'avifaune qui prendront place sur le site;

Que ces questions trouveront une réponse particulière dans le cadre des permis à délivrer;

Que le présent PAD prévoit la création d'un parc à destination du site et du quartier;

Que sa superficie n'est pas négligeable à l'échelle du site et du quartier;

Que celui-ci sera accessible via des ouvertures sur la rue Fritz Toussaint et la rue Juliette Wytzman;

Que d'autre part, il sera complété par une verdurisation de l'espace public ainsi que par le caractère "paysager" des voiries sur le site;

Que le PAD prévoit que le parvis central devienne l'espace fédérateur principal et qu'il reste à dominante minérale dans le but de réserver cet espace à des organisations d'événements ponctuels;

Que le PAD, notamment par son volet réglementaire, encourage la maximalisation de la végétalisation et de la perméabilité;

Que la végétalisation des toitures des bâtiments neufs est imposée;

Que le RIE émet une série de recommandations en matière de fauna et flore qui devront être prises en compte dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations en lien avec le site;

2.4. EIGENSCHAPPEN VAN DE BOUWWERKEN

2.4.1. UNIFORMITEIT VAN DE BOUWWERKEN

Overwegende dat de KCML de wens uitspreekt dat de uitvoering van het RPA als een allesomvattend architecturaal project en niet als een gefragmenteerd project wordt beschouwd;

Overwegende dat het RPA een hybride en niet-getest instrument vormt voor de inrichting van het grondgebied;

Dat het RPA, door de grote principes voor de inrichting vast te leggen (artikel 30/2 van het BWRO), door bepalingen met bindende kracht en verordenende waarde op te nemen (artikel 30/9, § 1) en het opheffen van de bepalingen van het GBP, het BBP, de SV, het gewestelijk en het gemeentelijk mobiliteitsplan en de verkavelingsvergunningen die ermee in tegenspraak zijn (artikel 30/9, § 2), nieuwe verbanden tussen deze documenten introduceert;

Dat op deze manier ambities worden vastgelegd en met een globale aanpak het stedelijke kader wordt bepaald waarin de individuele architectuurprojecten zullen worden geïntegreerd;

Dat de elementen die de globale aanpak aantonen voldoende vastliggen (één enkel perceel, openbaar grondbeheer, ambities, stedenbouwkundige principes, algemene voorschriften, MER, ...);

Dat het om de projectbeheerders een zekere rechtszekerheid te garanderen en ervoor te zorgen dat de architectuurprojecten in de loop van de tijd op samenhangende wijze worden uitgevoerd, noodzakelijk werd geacht strategische en regelgevende bepalingen met betrekking tot stedelijke subgehelen op te stellen;

Dat het op die manier mogelijk zal zijn om een samenhangende behandeling van zowel de hele perimeter als elk van zijn stedelijke subgehelen te bereiken;

Dat de klacht dus ongegrond is;

2.4.2. BOUWPROFIEL/HOOGTE VAN DE BOUWWERKEN

A. Algemene opmerkingen

Overwegende dat de gemeente Elsene, met betrekking tot de bouwprofielen, van mening is dat de relatie tussen de aangrenzende wijken en de situatie op de site (in het bijzonder het aantal uren zonneschijn) zou worden verbeterd door de hoogte van de nieuwe constructies aan de noordwestelijke rand die voor gezinswoningen zijn bestemd en die rechtstreeks in contact staan met het bestaande weefsel, te verminderen;

Dat de gemeente niet kan aanvaarden dat de te hoge gebouwen tegenover de site (bv. woningen van rijkswachters B+6 in de Juliette Wytsmanstraat) de hoogte bepalen van de volumes waarin de nieuwe bouwwerken worden ondergebracht;

Dat, volgens haar, de hoogte van het volume in de Fritz Toussaintstraat en in de Juliette Wytsmanstraat aanzienlijk moet worden verminderd en dat daarom de wettelijke voorschriften in die zin moeten worden aangepast (voorschrift A.3);

Dat een reclamant vraagt om de hoogte van de gebouwen in het algemeen te verlagen om geen donkere straten en steegjes tussen de gebouwen te creëren;

Dat een reclamant van mening is dat de bouwhoogte binnen de site van het ontwerp van RPA niet mag worden verlaagd;

Overwegende dat de regering zich opnieuw bereid verklaart om een internationale studentenstad en een levendige, gemengde buurt te creëren;

Dat de ontwikkeling van het RPA met dat doel voor ogen is gebaseerd op verschillende voorbereidende studies en het onderwerp is geweest van gecoördineerde werkzaamheden die zo dicht mogelijk bij de lokale realiteit zijn uitgevoerd;

Dat gezien de demografische vooruitzichten, ook al zijn die vertraagd, de vraag naar huisvesting en openbare voorzieningen niet afneemt;

Dat de site, gezien het gedeeltelijk seizoensgebonden karakter van de academische activiteiten, een bepaalde gebruikintensiteit en activering vereist;

Dat de regering zich heeft gebaseerd op het MER en de impactstudies om de regels met betrekking tot met name de inplanting van nieuwe gebouwen af te ronden;

Dat de gemiddelde dichtheid van de site, wanneer die bebouwd wordt in overeenstemming met haar maximale capaciteit, vergelijkbaar blijft met de bestaande situatie in de omgeving;

Dat deze wijk van Elsene bekend staat om zijn levenskwaliteit en zijn evenwicht tussen een levendig stadsleven en een rustig woonkarakter;

2.4. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

2.4.1. UNIFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS

Considérant que la CRMS émet le souhait que la mise en œuvre du PAD soit envisagée comme un projet architectural d'ensemble et non pas de manière morcelée;

Considérant que le PAD constitue un outil d'aménagement du territoire hybride et inédit;

Qu'en fixant les grands principes d'aménagement (art. 30/2 du CoBAT), en comportant des dispositions à force obligatoire et valeur réglementaire (art. 30/9 § 1) et en abrogeant les dispositions contraires des dispositions des PRAS, PPAS, RU, PRM et PCM et PL (art. 30/9 § 2), le PAD introduit de nouveaux rapports entre ces documents;

Qu'ainsi, des ambitions sont définies et une approche globale fixe le cadre urbain dans lequel s'intégreront les projets architecturaux individuels;

Que les éléments démontrant l'approche globale sont établis à suffisance (parcelle unique, maîtrise foncière publique, ambitions, principes urbanistiques, prescriptions générales, RIE ...);

Qu'en vue de garantir une certaine sécurité juridique pour les porteurs de projets et assurer une réalisation des projets architecturaux cohérents dans le temps, il a été jugé nécessaire de rédiger des dispositions stratégiques et réglementaires relatives à des sous-ensembles urbains;

Que de cette façon, il sera possible d'atteindre un traitement cohérent tout à la fois de l'ensemble du périmètre et de chacun de ses sous-ensembles urbains;

Que la réclamation est dès lors non fondée;

2.4.2. GABARITS/HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A. Observations générales

Considérant qu'en ce qui concerne les gabarits, la Commune d'Ixelles estime que la relation aux quartiers limitrophes et la situation sur le site (notamment son ensoleillement) seraient améliorées en réduisant la hauteur des nouvelles constructions sur les franges au nord-ouest affectées aux logements familiaux directement en contact avec le tissu existant,

Que la Commune ne peut accepter que ce soient les bâtiments trop hauts situés en vis-à-vis du site (p.ex. logements des officiers gendarmes R+6 dans la rue J. Wytsman) qui déterminent la hauteur des volumes capables dans lesquels les nouvelles constructions pourront s'inscrire,

Qu'à son estime, il faudrait réduire significativement la hauteur du volume capable dans la rue Fritz Toussaint et dans la rue Juliette Wytsman, et partant, réécrire les prescriptions réglementaires en ce sens (prescription A.3);

Qu'un réclamant sollicite que la hauteur des bâtiments soit réduite globalement afin de ne pas créer des rues et allées sombres entre ceux-ci;

Qu'un réclamant, quant à lui, estime que les gabarits à l'intérieur du site du projet de PAD ne doivent pas être diminués;

Considérant que le Gouvernement rappelle sa volonté de créer une cité internationale étudiante et un quartier animé et mixte;

Qu'à cette fin, l'élaboration du PAD se base sur plusieurs études préalables et a fait l'objet d'un travail concerté réalisé au plus proche des réalités locales;

Qu'au regard des prévisions démographiques, même ralenties, la demande en logement et équipements publics ne faiblit pas;

Qu'au regard de la nature partiellement saisonnière des activités académiques, le site nécessite une intensité d'usages et une animation certaine;

Que le Gouvernement s'est appuyé sur le RIE et les études d'impacts pour finaliser les règles concernant notamment l'implantation des bâtiments neufs;

Que la densité moyenne du site, tel que construit au maximum de ses capacités, demeure comparable à l'existant aux alentours;

Que ce quartier d'Ixelles est reconnu pour sa qualité de vie et son équilibre entre vie urbaine animée et caractère résidentiel et apaisé;

Dat de plafonds en maxima die in het reglementaire luik zijn vastgesteld, inderdaad een grenswaarde zijn en een waarborg tegen onredelijke verdichting;

Dat deze reglementair toegestane plafonds en maxima slechts theoretisch zijn en niet noodzakelijkerwijs worden bereikt door de concrete projecten;

Dat het indicatieve luik een beperking vormt van de discretionaire bevoegdheid van de overheid en meer in het bijzonder van het Gewest zelf, waaraan het grondbeheer van de site toekomt;

Dat het indicatieve luik ook een grens en een waarborg tegen onredelijke verdichting vormt;

Dat dankzij het architecturale werk van de individuele projecten een aangename en luchtige omgeving kan worden gecreëerd;

Dat ten slotte de in de bijzondere voorschriften B.6 en B.8 toegestane maximumhoogten worden herzien zonder ingrijpende wijzigingen of gevolgen voor het milieu;

Dat de verschillende plafonds die het bouwgarabit definiëren, moeten worden beschouwd in het licht van de hoogtemeting van de site;

Dat om deze redenen de bovengenoemde opmerkingen ongegrond worden verklaard;

B. Bijzondere opmerkingen

a) Langs de Juliette Wytsmanstraat

Overwegende dat de KCML tegen de bouw van de voorgestelde woningen voor de Juliette Wytsmanstraat-rand is en, meer in het bijzonder, tegen de bouwprofielen en vormen die worden bepaald in overeenstemming met de bouwprofielen en vormen van de gebouwen aan de overkant van de Juliette Wytsmanstraat, en niet in overeenstemming met de bouwprofielen en vormen van de gebouwen binnen de site van het ontwerp van RPA;

Dat ze van mening is dat de gebouwen binnen deze zone die worden afgebroken en opnieuw opgebouwd niet meer dan 16,50 meter hoog zijn met een breedte van 14,50 meter;

Dat de bouwzone ook nauwkeuriger moet worden gedefinieerd in termen van de morfologische logica en de bouwprofielen van de historische gebouwen en met betrekking tot de ringmuur;

Dat verschillende reclamanten vinden dat de gebouwen aan de kant van Juliette Wytsmanstraat te hoog zijn en nadelig kunnen zijn voor het aantal uren zonlicht voor de woningen aan de andere kant van de straat;

Dat het zeven verdiepingen tellende gebouw aan de overkant van de straat in kwestie volgens hen niet als referentiepunt mag worden genomen;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie vraagt om de bouwprofielen te variëren om het gevoel van nauwheid van de straat te verminderen en de huidige toestand van het aantal uren zonschijn en de kwaliteit van toekomstige woningen en groenzones te behouden, en om bijgevolg het voorschrift A.3. dienovereenkomstig te herzien;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat de herontwikkeling van de Juliette Wytsmanstraat-rand, zoals deze in de stedenbouwkundige principes is gepland, moet worden verbeterd;

Overwegende dat de regering zich opnieuw bereid verklaart om een internationale studentenstad en een levendige, gemengde buurt te creëren;

Dat de ontwikkeling van het RPA met dat doel voor ogen is gebaseerd op verschillende voorbereidende studies en het onderwerp is geweest van gecoördineerde werkzaamheden die zo dicht mogelijk bij de lokale realiteit zijn uitgevoerd;

Dat gezien de demografische vooruitzichten, ook al zijn die vertraagd, de vraag naar woningen en openbare voorzieningen niet afneemt;

Dat gezien het gedeeltelijk seizoensgebonden karakter van de academische activiteiten de site een bepaalde gebruikintensiteit en activering vereist;

Dat de regering zich heeft gebaseerd op het MER en de impactstudies om de regels met betrekking tot met name de inplanting van nieuwe gebouwen af te ronden;

Dat hun opname in het bestaande patrimonium wordt gegarandeerd door de inplantingskaart en het algemene voorschrift 05;

Dat hieruit kan worden afgeleid dat de operatoren in staat zullen zijn om de gebouwen die objectief als omvormbaar worden beschouwd en die voldoen aan de gewestelijke ambities op het gebied van zowel erfgoed als stedelijke ontwikkeling, te behouden;

Que les plafonds et maximums fixés par le volet réglementaire constituent bien une limite et un garde-fou à une densification déraisonnée;

Que ces plafonds et maximums autorisés par voie réglementaire ne sont que théoriques et ne sont pas nécessairement atteints par les projets concrets;

Que le volet indicatif constitue quant à lui une limite au pouvoir discrétionnaire des autorités et, plus particulièrement, de la Région elle-même qui dispose de la maîtrise foncière du site;

Que le volet indicatif constitue aussi une limite et un garde-fou à une densification déraisonnée;

Que le travail architectural des projets individuels permettra de créer un cadre agréable et aéré;

Qu'enfin, les hauteurs maximales autorisées dans les prescriptions particulières B.6 et B.8 sont revues sans modification substantielle, ni impact environnemental;

Que les différents plafonds définissant un volume capable doivent être considérés au regard de l'altimétrie du site;

Que pour ces raisons, les remarques précitées sont déclarées non fondées;

B. Observations particulières

a) Le long de la rue Juliette Wytmans

Considérant que la CRMS marque son opposition au développement de logements tel que proposé pour la frange Juliette Wytman et, plus particulièrement, s'oppose à leurs gabarits et aux formes définis par référence à ceux des bâtiments qui se trouvent en face, dans la rue Juliette Wytmans, et non par référence à ceux des bâtiments qui se situent dans l'enceinte du site du projet de PAD

Qu'à son estime, il convient de prévoir que les bâtiments dans cette zone qui seront démolis et reconstruits ne présenteront pas une hauteur de plus de 16,50 mètres, avec une emprise de 14,50 mètres,

Qu'il y a lieu également de définir la zone de construction avec plus de précisions dans la logique morphologique et les gabarits des bâtiments historiques et dans le respect du mur d'enceinte;

Que plusieurs réclamants estiment que les bâtiments du côté de la rue Juliette Wytman sont trop hauts et risquent de porter atteinte à l'ensoleillement des habitations situées de l'autre côté de celle-ci,

Qu'à leur estime, il ne pourrait être pris comme point de référence l'immeuble de 7 niveaux situé de l'autre côté de la rue dont question;

Que la Commission régionale de développement demande de veiller à varier les gabarits pour diminuer la sensation d'étroitesse de la rue et à préserver la qualité d'ensoleillement existante et la qualité des futurs logements et espaces verts et, par conséquent, de revoir la prescription réglementaire A.3. en ce sens;

Que, selon la Commission régionale de développement, le redéveloppement de la frange rue Juliette Wytman, tel que prévu dans les principes urbanistiques, mériterait d'être amélioré;

Considérant que le Gouvernement rappelle sa volonté de créer une cité internationale étudiante et un quartier animé et mixte;

Qu'à cette fin, l'élaboration du PAD se base sur plusieurs études préalables et a fait l'objet d'un travail concerté réalisé au plus proche des réalités locales;

Qu'au regard des prévisions démographiques, même ralenties, la demande en logements et équipements publics ne faiblit pas;

Qu'au regard de la nature partiellement saisonnière des activités académiques, le site nécessite une intensité d'usages et une animation certaine;

Que le Gouvernement s'est appuyé sur le RIE et les études d'impacts pour finaliser les règles concernant notamment l'implantation des bâtiments neufs;

Que leur insertion dans le patrimoine existant est garanti par la carte d'implantation et la prescription générale 05;

Qu'il est possible d'en déduire que les opérateurs pourront préserver les bâtiments objectivés comme convertibles et atteignant les ambitions régionales tant en matière de patrimoine que de développement urbain;

Dat hieruit volgt dat de gemiddelde dichtheid van de site, wanneer die bebouwd wordt in overeenstemming met haar maximale capaciteit, vergelijkbaar blijft met de bestaande situatie in de omgeving;

Dat deze wijk van Elsene bekend staat om zijn levenskwaliteit en zijn evenwicht tussen een levendig stadsleven en een rustig woonkarakter;

Dat de plafonds en maxima die in het reglementaire luik zijn vastgesteld, inderdaad een grenswaarde zijn en een waarborg tegen onredelijke verdichting;

Dat deze plafonds slechts theoretisch zijn en niet noodzakelijkerwijs worden bereikt door de concrete projecten;

Dat dankzij het architecturale werk van de individuele projecten een aangename en lichte omgeving kan worden gecreëerd;

Dat het RPA in zijn strategische en reglementaire luik bovendien voorziet in de bouw van gebouwen die harmonieus in de J. Wytsmanstraat passen door onder meer te voorzien in openingen, groene achteruitbouwstroken en nieuwe toegangen tot de site;

Dat een variatie in de rooilijnen ook wordt opgelegd door het bijzondere voorschrift A.5;

Dat de toegestane maximumhoogte een bouwgarbit definieert waarbinnen de gebouwen al dan niet uniform zullen passen;

Dat hetzelfde geldt voor de aan te leggen wegen, waarvan de minimumbreedte gebruikelijk is in het Brusselse stedelijke weefsel;

Dat deze verschillende plafonds die een bouwgarbit definiëren, moeten worden beschouwd in het licht van de hoogtemeting van de site;

Dat om deze redenen de bovengenoemde opmerkingen ongegrond worden verklaard;

b) Langs de Fritz Toussaintstraat

Overwegende dat verschillende reclamanten kritiek hebben op de bouwprofielen van de geplande gebouwen langs de Fritz Toussaintstraat;

Dat deze volgens hen buiten proportie zijn, rekening houdend met de breedte van de straat, de ligging aan de straatkant en de omliggende woningen;

Dat de reclamanten ook het verschil tussen de bouwprofielen in het bovenste deel van de site en de lagere bouwprofielen in het onderste deel van de site, dat een rampzalig beeld van het evenwicht van het project schetst, aan de kaak stellen;

Dat een reclamant specifiek stelt dat de bouwwerken in de Fritz Toussaintstraat te dicht bij elkaar liggen en van mening is dat ze zullen bijdragen aan de creatie van een kern van woningen tegen gereduceerd tarief;

Overwegende dat de regering zich opnieuw bereid verklaart om een internationale studentenstad en een levendige, gemengde buurt te creëren;

Dat de ontwikkeling van het RPA met dat doel voor ogen is gebaseerd op verschillende voorbereidende studies en het onderwerp is geweest van gecoördineerde werkzaamheden die zo dicht mogelijk bij de lokale realiteit zijn uitgevoerd;

Dat gezien de demografische vooruitzichten, ook al zijn die vertraagd, de vraag naar huisvesting en openbare voorzieningen niet afneemt;

Dat de site, gezien het gedeeltelijk seizoensgebonden karakter van de academische activiteiten, een bepaalde gebruikintensiteit en activering vereist;

Dat de regering zich heeft gebaseerd op het MER en de impactstudies om de regels met betrekking tot met name de inplanting van nieuwe gebouwen af te ronden;

Dat het vellen van een voorbarig oordeel over het toekomstige uitzicht van de site en ongegronde negatieve uitlatingen over sociale woonwijken een cirkelredenering vormen;

Dat blijkt dat de gemiddelde dichtheid van de site, wanneer die bebouwd wordt in overeenstemming met haar maximale capaciteit, vergelijkbaar blijft met de bestaande situatie in de omgeving;

Dat deze wijk van Elsene bekend staat om zijn levenskwaliteit en zijn evenwicht tussen een levendig stadsleven en een rustig woonkarakter;

Dat de plafonds en maxima die in het reglementaire luik zijn vastgesteld, inderdaad een grenswaarde zijn en een waarborg tegen onredelijke verdichting;

Dat deze plafonds slechts theoretisch zijn en niet noodzakelijkerwijs worden bereikt door de concrete projecten;

Dat het indicatieve luik een beperking vormt van de discretionaire bevoegdheid van de overheid en meer in het bijzonder van het Gewest zelf, waaraan het grondbeheer van de site toekomt;

Qu'il ressort que la densité moyenne du site, tel que construit au maximum de ses capacités, demeure comparable à l'existant aux alentours;

Que ce quartier d'Ixelles est reconnu pour sa qualité de vie et son équilibre entre vie urbaine animée et caractère résidentiel et apaisé;

Que les plafonds et maximums fixés par le volet réglementaire constituent bien une limite et un garde-fou à une densification déraisonnée;

Que ces plafonds ne sont que théoriques et pas nécessairement atteints par les projets concrets;

Que le travail architectural des projets individuels permettra de créer un cadre agréable et aéré;

Qu'en outre, le PAD dans ses volets stratégique et réglementaire prévoit la réalisation de bâtiments s'insérant harmonieusement dans la rue J. Wytsman en prévoyant notamment des ouvertures, des reculs verdurisés et de nouveaux accès à l'intérieur du site;

Qu'il est également imposé par la prescription particulière A.5 une variation des alignements;

Que le plafond de hauteur autorisé définit un volume capable dans lequel les immeubles s'inscriront avec ou sans uniformité;

Qu'il en est de même avec les voiries à créer, dont la largeur minimale est commune dans le tissu urbain bruxellois;

Que ces différents plafonds définissant un volume capable doivent être considérés au regard de l'altimétrie du site;

Que pour ces raisons, les remarques précitées sont déclarées non fondées;

b) Le long de la rue Fritz Toussaint

Considérant que plusieurs réclamants critiquent les gabarits des immeubles envisagés le long de la rue Fritz Toussaint;

Que ceux-ci sont, à leur estime, hors de proportion, compte tenu de la largeur de rue, de leur implantation à front de rue, et des maisons d'habitation voisines;

Que les réclamants dénoncent également la différence entre les gabarits prévus dans la partie haute du site et les gabarits plus faibles envisagés dans le bas du site, créant une perception désastreuse de la mesure du projet;

Qu'un réclamant fait spécifiquement valoir que les constructions se trouvent trop proches dans la rue Frits Toussaint et estime qu'elles participeront à la création d'une cité HLM;

Considérant que le Gouvernement rappelle sa volonté de créer une cité internationale étudiante et un quartier animé et mixte;

Qu'à cette fin, l'élaboration du PAD se base sur plusieurs études préalables et a fait l'objet d'un travail concerté établi au plus proche des réalités locales;

Qu'au regard des prévisions démographiques, même ralenties, la demande en logement et équipements publics ne faiblit pas;

Qu'au regard de la nature partiellement saisonnière des activités académiques, le site nécessite une intensité d'usages et une animation certaine;

Que le Gouvernement s'est appuyé sur le RIE et les études d'impacts pour finaliser les règles concernant notamment l'implantation des bâtiments neufs;

Que préjuger de l'aspect futur du site et dénigrer de manière infondée les quartiers de logement social constitue une pétition de principe;

Qu'il ressort que la densité moyenne du site, tel que construit au maximum de ses capacités, demeure comparable à l'existant aux alentours;

Que ce quartier d'Ixelles est reconnu pour sa qualité de vie et son équilibre entre vie urbaine animée et caractère résidentiel et apaisé;

Que les plafonds et maximums fixés par le volet réglementaire constitue bien une limite et un garde-fou à une densification déraisonnée;

Que ces plafonds ne sont que théoriques et ne seront pas nécessairement atteints par les projets concrets;

Que le volet indicatif constitue quant à lui une limite au pouvoir discrétionnaire des autorités et, plus particulièrement, de la Région elle-même qui dispose de la maîtrise foncière du site;

Dat het indicatieve luik ook een grens en een waarborg tegen onredelijke verdichting vormt;

Dat dankzij het architecturale werk van de individuele projecten een aangename en luchtige omgeving kan worden gecreëerd;

Dat tot slot de meeste te overwegen constructies in de F. Toussaintstraat worden gebouwd op een beperkt lineair gebied, zichtkegels behouden in de richting van met name een park in plaats van een hoog, massief gebouw, dat aanzienlijke schaduwen op de straat genereert en een zuiver functioneel aspect heeft;

Dat voor het andere deel van de straat de relaties tussen de gebouwen aan weerszijden van de straat niet worden gewijzigd;

Dat de verschillende plafonds die een nuttig volume definiëren, moeten worden beschouwd in het licht van de hoogtemeting van de site;

Dat om deze redenen de bovengenoemde opmerkingen ongegrond worden verklaard;

2.4.3. LIGGING VAN DE BOUWWERKEN

Overwegende dat verschillende reclamanten de ligging van woningen binnen de perimeter Z.1. langs de Fritz Toussaintstraat aan de kaak stellen;

Dat ze van mening zijn dat de woningen een dubbele oriëntatie moeten hebben (indicatief luik p. 70): de woningen die minstens één oriëntatie aan de kant van de Fritz Toussaintstraat zullen hebben, zullen geen zon krijgen in vergelijking met de oriëntatie van de ruimtes en de indeling van de aangrenzende gebouwen, waardoor ze van zeer lage kwaliteit zullen zijn;

Dat het volgens hen raadzaam zou zijn om een ligging te plannen die parallel met de Fritz Toussaintstraat loopt, met doorlopende woningen, zodat er lucht en licht in deze woningen binnenkomt;

Dat een reclamant vraagt dat ter hoogte van de Fritz Toussaintstraat gesloten bebouwing als alternatief wordt bestudeerd;

Overwegende dat de regering zich opnieuw bereid verklaart om een internationale studentenstad en een levendige, gemengde buurt te creëren;

Dat de ontwikkeling van het RPA met dat doel voor ogen is gebaseerd op verschillende voorbereidende studies en het onderwerp is geweest van gecoördineerde werkzaamheden die zo dicht mogelijk bij de lokale realiteit zijn uitgevoerd;

Dat gezien de demografische vooruitzichten, ook al zijn die vertraagd, de vraag naar woningen en openbare voorzieningen niet afneemt;

Dat gezien het gedeeltelijk seizoensgebonden karakter van de academische activiteiten de site een bepaalde gebruiksintensiteit en activering vereist;

Dat de regering zich heeft gebaseerd op het MER en de impactstudies om de regels met betrekking tot met name de inplanting van nieuwe gebouwen af te ronden;

Dat dankzij het architecturale werk van de individuele projecten een aangename en luchtige omgeving kan worden gecreëerd;

Dat de meeste te overwegen constructies in de F. Toussaintstraat worden gebouwd op een beperkt lineair gebied, zichtkegels behouden in de richting van met name een park in plaats van een hoog, massief gebouw, dat aanzienlijke schaduwen op de straat genereert en een zuiver functioneel aspect heeft;

Dat de regering, na onderzoek van verschillende inplantings-scenario's, haar wens bevestigt om – voor de gebouwen in zone Z1 – het stedelijke weefsel van de kazernes te herscheppen, naar het voorbeeld van het nabijgelegen S, T, U en V-complex;

Dat voor het andere deel van de straat de relaties tussen de gebouwen aan weerszijden van de straat niet worden gewijzigd;

Dat de inplanting van de gebouwen, zoals beoogd in het inplantingsplan, naast bezonning een betere verdeling in het licht van het geheel mogelijk maakt;

Dat om deze redenen de bovengenoemde opmerkingen ongegrond worden verklaard;

Que le volet indicatif constitue aussi une limite et un garde-fou à une densification déraisonnée;

Que le travail architectural des projets individuels permettra de créer un cadre agréable et aéré;

Qu'enfin, l'essentiel des constructions à envisager rue F. Toussaint s'implantent sur un linéaire réduit, réservent des cônes de vue notamment vers un parc en lieu en place d'un bâtiment haut, massif, générant des ombres portées importantes sur la rue et d'aspect purement fonctionnel;

Que pour l'autre portion de la rue, les rapports entre bâtis de chaque côté de la rue ne seront pas modifiés;

Que les différents plafonds définissant un volume capable doivent être considérés au regard de l'altimétrie du site;

Que pour ces raisons, les remarques précitées sont déclarées non fondées;

2.4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Considérant que plusieurs réclamants dénoncent l'implantation des logements dans le périmètre Z.1., le long de la rue Frits Toussaint;

Qu'à leur estime, les logements sont supposés avoir une double orientation (volet indicatif page 70) : ceux qui auront au moins une orientation côté Fritz Toussaint ne disposeront d'aucun ensoleillement au vu de l'orientation des lieux et de la disposition des bâtiments voisins, de sorte qu'ils seront très peu qualitatifs;

Qu'il conviendrait, selon eux, de prévoir une implantation en parallèle avec la rue Fritz Toussaint avec des logements traversants, apportant air et lumière à ces logements;

Qu'un réclamant demande qu'une alternative en ordre fermée soit étudiée au niveau de la rue Fritz Toussaint;

Considérant que le Gouvernement rappelle sa volonté de créer une cité internationale étudiante et un quartier animé et mixte;

Qu'à cette fin, l'élaboration du PAD se base sur plusieurs études préalables et a fait l'objet d'un travail concerté établi au plus proche des réalités locales;

Qu'au regard des prévisions démographiques, même ralenties, la demande en logements et équipements publics ne faiblit pas;

Qu'au regard de la nature partiellement saisonnière des activités académiques, le site nécessite une intensité d'usages et une animation certaine;

Que le Gouvernement s'est appuyé sur le RIE et les études d'impacts pour finaliser les règles concernant notamment l'implantation des bâtiments neufs;

Que le travail architectural des projets individuels permettra de créer un cadre agréable et aéré;

Que l'essentiel des constructions à envisager rue F. Toussaint s'implantent sur un linéaire réduit, réservent des cônes de vue notamment vers un parc en lieu en place d'un bâtiment haut, massif, générant des ombres portées importantes sur la rue et d'aspect purement fonctionnel;

Que le Gouvernement, après étude de différents scénarios d'implantation, confirme son souhait de recréer - pour les bâtiments de la zone Z1 - la trame urbaine des casernes, à l'image de l'ensemble S, T, U et V à proximité;

Que pour l'autre portion de la rue, les rapports entre bâtis de chaque côté de la rue ne seront pas modifiés;

Qu'outre l'ensoleillement des bâtiments, leur implantation, telle que prévue par le plan d'implantation, permet une meilleure répartition au regard de l'ensemble;

Que pour ces raisons, les remarques précitées sont déclarées non fondées;

2.5. BESCHERMING VAN HET ERFGOED

2.5.1. BEHOUD EN BEKLEMTONING

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het strategische luik van het RPA meer nadruk zou kunnen leggen op de kwaliteit van het erfgoed en de beklemtoning ervan om te verzekeren dat hetzelfde kwaliteitsniveau op andere niet-ULB-erfgoedgebouwen, en meer in het bijzonder op geplande nieuwbouw, wordt toegepast;

Dat hij van mening is dat er bij de uitvoering van het RPA ook bijzondere aandacht moet worden besteed aan het behoud van bestaande elementen (waaronder de elementen in de gebouwen);

Dat Leefmilieu Brussel voorstelt dat er in het strategische luik wordt vermeld dat de materiaalinventarissen zo vroeg mogelijk tijdens het project moeten worden opgesteld;

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kazerne te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat het RPA, zowel in zijn strategische als in zijn reglementaire luik, de implantaties van de nieuwe gebouwen in evenwicht brengt en richtlijnen geeft met betrekking tot het erfgoed;

Dat hieruit een grote architecturale samenhang voortvloeit waarbij tegelijk een harmonieuze herontwikkeling van de site in overeenstemming met een wijk van de 21e eeuw mogelijk wordt;

Dat de regering, wat het erfgoed betreft, niet van plan is een speciale regeling te treffen voor het RPA Kazernes en verwijst naar de bepalingen van het gemene recht inzake de bescherming van het erfgoed;

Dat het inderdaad de bedoeling van de regering is om het erfgoed een echte plaats te geven in de ontwikkeling van de kazernesite;

Dat zij daartoe precieze ambities formuleert en de ontwikkeling van het terrein regelt door de aantasting van de gebouwen en van de inrichting van de site sterk te beperken;

Dat die aandacht ook blijkt uit de voorschriften met reglementaire reikwijdte;

Dat de regering er wel aan herinnert dat sommige gebouwen wel op de gewestelijke lijst staan vanwege het tijdstip van hun oprichting, maar dat geen enkel gebouw beschermd is;

Dat alleen van gebouwen die onder het gemene recht op het vlak van erfgoed vallen, de interieurelementen eventueel worden beschermd;

Dat de regering overigens geen afwijkend recht wil creëren, noch nieuwe en ongewone procedures voor de kazernes;

Dat zij er in het kader van de daaropvolgende procedures voor zal zorgen dat de erfgoedambities worden gerespecteerd;

Dat de regering deze opmerkingen dan ook ongegrond acht;

2.5.2. RINGMUUR

A. Evenwicht tussen openheid en bescherming van het erfgoed

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad opmerkt dat de site van het ontwerp van RPA een zeker historisch en erfgoedbelang heeft dat moet worden behouden en beklemtoond, en dat er tegelijkertijd openingen in de ringmuur moeten worden gemaakt om de site open te stellen naar de rest van de wijk;

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik (ambitie IV) door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kazerne te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat deze aanpak trouwens wordt verankerd in het reglementaire luik, met name door het algemene voorschrift AV 0.5, dat een bijzondere en onderscheidende status verleent aan de gebouwen ten aanzien van de informatie op de inplantingskaart en bijzondere aandacht schenkt aan de erfgoedkenmerken;

2.5. PROTECTION DU PATRIMOINE

2.5.1. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

Considérant qu'un réclamant estime que le volet stratégique du PAD pourrait davantage insister sur la qualité du patrimoine et sa mise en valeur afin de garantir qu'un même niveau de qualité s'applique aux autres bâtiments patrimoniaux non ULB, et plus particulièrement aux nouvelles constructions prévues;

Qu'à son estime, lors de la mise en œuvre du PAD, une attention particulière devra par ailleurs être portée sur la préservation des éléments existants (également les éléments situés à l'intérieur des bâtiments);

Que Bruxelles Environnement suggère que le volet stratégique fasse apparaître que des inventaires des matériaux devront être réalisés le plus en amont possible du projet;

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique en articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserne tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciée sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que le PAD, tant dans son volet stratégique que réglementaire, équilibre et guide les implantations des bâtiments nouveaux au regard du patrimoine;

Qu'une grande cohérence architecturale en résultera tout en permettant un redéveloppement harmonieux du site, conforme à un quartier du XXIe siècle;

Qu'en matière de patrimoine, le Gouvernement n'entend pas créer une réglementation particulière pour le PAD casernes et renvoie aux dispositions du droit commun en matière de protection du patrimoine;

Qu'effectivement, le Gouvernement entend donner dans le développement du site des casernes, une véritable place au patrimoine;

Qu'à cette fin, il décline des ambitions précises et encadre le développement du site en limitant fortement les atteintes aux bâtiments et à l'ordonnement du site;

Que cette attention se traduit également par des prescriptions de portée réglementaire;

Que cependant le Gouvernement rappelle que si certains bâtiments sont inscrits sur la liste régionale en raison de l'époque de leur édification, aucun n'est classé;

Que seuls les bâtiments régis par le droit commun en matière de patrimoine voient leurs éléments intérieurs éventuellement protégés;

Que le Gouvernement ne souhaite par ailleurs pas créer un droit dérogatoire, ni de nouvelles procédures inédites et singulières pour les casernes;

Qu'il veillera, dans le cadre des procédures ultérieures, au respect des ambitions patrimoniales;

Qu'en conséquence, le Gouvernement juge les remarques comme n'étant pas fondées;

2.5.2. MUR D'ENCEINTE

A. Equilibre entre ouverture et protection du patrimoine

Considérant que le Conseil économique et social relève que le site concerné par le projet de PAD présente un certain intérêt patrimonial et historique qu'il importe de préserver et de mettre en valeur tout en permettant des ouvertures dans le mur d'enceinte afin de désenclaver le site du reste du quartier;

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique (ambition IV), articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserne tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciée sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que par ailleurs, le volet réglementaire consacre cette approche notamment via sa prescription générale PG 0.5, laquelle confère un statut particulier et distinctif aux bâtiments au regard des informations de la carte d'implantation et une attention singulière aux caractéristiques patrimoniales;

Dat de gewestelijke visie werd vastgesteld op basis van de definitiestudie die in 2016 is uitgevoerd, met inbegrip van een deel dat gewijd is aan het erfgoed, en op basis van de analyses die zijn gemaakt tijdens de uitwerking van het RPA;

Dat de gewestelijke administratie die verantwoordelijk is voor het erfgoed, is geraadpleegd;

Dat verschillende specifieke voorschriften (A.5, C.4, G.3, ...) de visie en voorstellen van het strategische luik aanvullen;

Dat het RPA in het algemeen een evenwicht tussen behoud, identiteit en openstelling van de site op de stad, zoals gewenst door de ESR, weerspiegelt;

Dat het door de universiteiten ontwikkelde project zal aansluiten bij de visie van het RPA;

Dat de architecturale specificatie en het gebruik van de bestaande toegangen niet onder het RPA vallen;

Dat de regering deze opmerking dan ook onderschrijft.

B. Openingen

Overwegende dat een reclamant zijn bezorgdheid uit over het behoud van de ringmuur en in het bijzonder over de grote ingang waar de gedenkplaat ter nagedachtenis aan het bombardement van 1943 is aangebracht;

Dat de KCML aandringt op meer respect voor de architecturale, structurele en lineariteitskenmerken van de ringmuur;

Dat, meer in het bijzonder, de KCML erop aandringt dat de 'historische' centrale ingang van het centrale gebouw een belangrijke functie als ingang behoudt;

Dat zij zich niet verzet tegen de creatie van extra toegangen aan de kant van de Generaal Jacqueslaan, maar vraagt dat de historische structuren worden gerespecteerd als er openingen worden gemaakt;

Dat de KCML wenst dat de ingangen van de ondergrondse parkeergarage ter hoogte van de Fritz Toussaintstraat worden gepland waar de genoemde muur is verdwenen, loodrecht op de nieuwe volumes;

Dat, volgens de KCML, de architectuur van de openingen in alle gevallen zodanig moet worden geïntegreerd dat de continuïteit van de muur en het ritme van de pilars nooit worden aangetast;

Dat een reclamant ervoor pleit om de openingen op een respectvolle manier in de ringmuur uit te voeren, zoals deze zijn gepland achter de hoekgebouwen B en C, om zodoende een goede verbinding tussen de nieuwe bebouwing van de site en de omliggende wijken te garanderen, maar bedenkingen heeft bij de manier waarop er radicale 'atectonische' ingrepen op de afsluitmuur aan de kant van de Generaal Jacqueslaan worden uitgevoerd;

Dat hij aanbeveelt om de tektonische interpretatie van de pilasters, die een hedendaagse, beperkte ingreep niet uitsluit, te behouden om de nieuwe functie vanaf de Generaal Jacqueslaan toegankelijker te maken;

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik (ambitie 4) door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kazerne te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat deze aanpak trouwens wordt verankerd in het reglementaire luik, met name door het algemene voorschrift AV 0.5, dat een bijzondere en onderscheidende status verleent aan de gebouwen ten aanzien van de informatie op de inplantingskaart en een bijzondere aandacht voor de erfgoedkenmerken;

Dat de gewestelijke visie werd vastgesteld op basis van de definitiestudie die in 2016 is uitgevoerd, met inbegrip van een deel over het erfgoed, en op basis van de analyses die zijn gemaakt tijdens de uitwerking van het RPA;

Dat de gewestelijke administratie die verantwoordelijk is voor het erfgoed, is geraadpleegd;

Dat met betrekking tot de openingen in de ringmuur, het bijzondere voorschrift A.5 voorziet in openingen die de muur opwaarderen, terwijl het bijzondere voorschrift C.4 voorziet in de kenmerken van de openingen die aan de Generaal Jacqueslaan moeten worden gemaakt;

Que la vision régionale a été établie sur base de l'étude de définition réalisée en 2016 comprenant une partie consacrée au patrimoine et sur base des analyses faites lors de l'élaboration du PAD;

Que l'administration régionale responsable du patrimoine a été consultée;

Que différentes prescriptions particulières (A.5, C.4, G.3...) complètent la vision et les propositions du volet stratégique;

Que de manière globale, le PAD témoigne d'un équilibre entre conservation, identité et ouverture du site sur la ville, tel que souhaité par le CES;

Que le projet développé par les universités s'inscrit dans la vision du PAD,

Que le détail architectural et l'usage des accès existants ne relèvent quant à eux, pas du PAD;

Qu'en conséquence, le Gouvernement fait sienne cette remarque

B. Ouvertures

Considérant qu'un réclamant fait part de son inquiétude quant au maintien du mur d'enceinte et, plus particulièrement, de la grande entrée où se trouve appliquée la plaque qui commémore le bombardement de 1943;

Que la CRMS insiste pour qu'un plus grand respect des caractéristiques architecturales, structurelles et de linéarité du mur d'enceinte soit marqué,

Que plus particulièrement, la CRMS insiste pour que l'entrée centrale « historique » du bâtiment central conserve une fonction importante comme entrée,

Qu'elle précise ne pas être opposée à la création d'entrées supplémentaires du côté du boulevard Général Jacques, mais demande toutefois que les ouvertures soient réalisées dans le respect des structures historiques;

Que la CRMS souhaite que les entrées au parking souterrain au niveau de la rue Toussaint soient envisagées là où ledit mur a disparu, au droit des nouveaux volumes,

Que dans tous les cas, l'architecture des ouvertures devra s'intégrer, de l'avis de la CRMS, de manière à ne jamais porter préjudice à la continuité du mur et au rythme des piliers;

Qu'un réclamant est favorable à la réalisation d'ouvertures respectueuses dans le mur d'enceinte, telles que celles prévues derrière les bâtiments d'angle B et C, afin de garantir une bonne connexion entre la nouvelle urbanisation du site et les quartiers environnants mais émet des réserves sur la manière d'opérer des interventions radicales « atectoniques » dans le mur de clôture du côté du boulevard Général Jacques,

Qu'il serait préférable, à son estime, de conserver la lecture tectonique des pilastres, ce qui n'exclut pas une intervention contemporaine, limitée, pour donner une lisibilité de la nouvelle fonction depuis le boulevard Général Jacques;

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique (ambition 4), articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserne, tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciée sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que par ailleurs, le volet réglementaire consacre cette approche notamment via sa prescription générale PG 0.5, laquelle confère un statut particulier et distinctif aux bâtiments au regard des informations de la carte d'implantation et une attention singulière aux caractéristiques patrimoniales;

Que la vision régionale a été établie sur base de l'étude de définition réalisée en 2016, comprenant une partie sur le patrimoine et sur base des analyses faites lors de l'élaboration du PAD;

Que l'administration régionale responsable du patrimoine a été consultée;

Qu'en matière d'ouvertures du mur d'enceinte, la prescription particulière A.5 prévoit des ouvertures valorisant le mur tandis que la prescription particulière C.4 prévoit les caractéristiques des ouvertures à réaliser à front du boulevard G. Jacques;

Dat, in het algemeen, de uiterlijke kenmerken van de ringmuur behouden blijven, behoudens de creatie van openbare toegangen of openingen die compatibel zijn met deze kenmerken;

Dat het potentieel van een aan te leggen ondergrondse parkeergarage onder deze omstandigheden wordt geïntegreerd;

Dat het aantal en de locatie van de parkeerplaatsen worden vastgelegd in het bijzondere voorschrift G3;

Dat de voorstellen voor de behandeling van deze muur specifiek worden beschreven in het strategische luik;

Dat de historische toegangen behouden blijven qua vorm en qua functie;

Dat het RPA in het algemeen een evenwicht tussen behoud, identiteit en openstelling van de site op de stad weerspiegelt;

Dat het door de universiteiten ontwikkelde project zal aansluiten bij de visie van het RPA, maar dat de architecturale specificatie en het gebruik van de bestaande toegangen niet onder het RPA vallen;

Dat de regering deze opmerkingen dan ook ongegrond acht;

C. Integratie van de ringmuur in de bouwwerken

Overwegende dat de KCML ook vereist dat de ringmuur niet in toekomstige volumes aan de kant van de Juliette Wytsmanstraat wordt geïntegreerd, maar dat er een bufferzone tussen de muur en de nieuwe volumes wordt gehandhaafd en dat er bij de ontwikkeling van nieuwe volumes binnen de muren rekening wordt gehouden met het stedenbouwkundige concept en de kwaliteit van de muur;

Dat een reclamant het hier niet mee eens is;

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik (ambitie 4) door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kazerne te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat deze aanpak trouwens wordt verankerd in het reglementaire luik, met name door het algemene voorschrift AV 0.5, dat een bijzondere en onderscheidende status verleent aan de gebouwen ten aanzien van de informatie op de inplantingskaart en bijzondere aandacht schenkt aan de erfgoedkenmerken;

Dat de uiterlijke kenmerken van de ringmuur behouden blijven, behoudens de creatie van openbare toegangen of openingen die compatibel zijn met deze kenmerken;

Dat de voorstellen voor de behandeling van deze muur specifiek worden beschreven in het strategische luik;

Dat het RPA in het algemeen een evenwicht tussen behoud, identiteit en openstelling van de site op de stad weerspiegelt;

Dat het behoud van een perfect gesloten ringmuur rond de J. Wytsmanstraat het niet mogelijk maakt om de gestelde doelen, bestaande uit het creëren van een levendige en levende straat voor Elsene, te bereiken;

Dat de integratie van de gebouwen wordt voorgenomen door het bijzondere voorschrift A.5, dat voorziet in een variatie in rooilijnen en openingen die de muur opwaarderen;

Dat de gewestelijke visie werd vastgesteld op basis van de definitiestudie die in 2016 is uitgevoerd, met inbegrip van een deel over het erfgoed, en op basis van de analyses die zijn gemaakt tijdens de uitwerking van het RPA;

Dat de gewestelijke administratie die verantwoordelijk is voor het erfgoed, is geraadpleegd;

Dat de regering in haar streven naar een evenwicht tussen erfgoedvisie en vrijheid van ontwikkeling van mening is dat het RPA adequate antwoorden geeft;

Dat bijgevolg deze opmerkingen ongegrond worden verklaard.

Que de manière générale, le mur d'enceinte verra ses caractéristiques extérieures sauvegardées sauf création d'accès publics ou de percées compatibles avec ces caractéristiques;

Que dans ces conditions seront intégrées les potentielles issues d'un parking souterrain à construire;

Que la prescription particulière G3 en détaille le nombre et les emplacements;

Que des propositions de traitement de ce mur sont spécifiquement précisées dans le volet stratégique;

Que les accès historiques sont maintenus dans leur forme et leur fonction;

Que de manière globale, le PAD témoigne d'un équilibre entre conservation, identité et ouverture du site sur la ville;

Que le projet développé par les universités s'inscrit dans la vision du PAD mais que le détail architectural et l'usage des accès existants ne relève pas du PAD;

Qu'en conséquence, le Gouvernement juge les remarques comme n'étant pas fondées;

C. Intégration du mur d'enceinte dans les constructions

Considérant que la CRMS requiert également de ne pas intégrer le mur d'enceinte dans les volumes futurs du côté de la rue Juliette Wytsman, mais de conserver une zone tampon entre le mur et les nouveaux volumes et de développer les nouveaux volumes intramuros en respect du concept urbanistique et de la qualité du mur;

Qu'un réclamant ne partage pas cet avis;

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique (ambition 4), articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserne, tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciée sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que par ailleurs, le volet réglementaire consacre cette approche notamment via sa prescription générale PG 0.5, laquelle confère un statut particulier et distinctif aux bâtiments au regard des informations de la carte d'implantation et une attention singulière aux caractéristiques patrimoniales;

Que le mur d'enceinte verra ses caractéristiques extérieures sauvegardées sauf création d'accès publics ou de percées compatibles avec ces caractéristiques;

Que des propositions de traitement de ce mur sont spécifiquement précisées dans le volet stratégique;

Que de manière globale, le PAD témoigne d'un équilibre entre conservation, identité et ouverture du site sur la ville;

Que maintenir un mur d'enceinte parfaitement clos rue J. Wytsman ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés, consistant à créer une rue animée et vivante pour Ixelles;

Que l'intégration des immeubles est envisagée par la prescription particulière A.5, laquelle prévoit une variation d'alignement et des ouvertures valorisant le mur;

Que la vision régionale a été établie sur base de l'étude de définition réalisée en 2016 telle que comprenant une partie sur le patrimoine et sur base des analyses faites lors de l'élaboration du PAD;

Que l'administration régionale responsable du patrimoine a été consultée;

Que soucieux d'un équilibre entre vision patrimoniale et liberté de développement, le Gouvernement juge que le PAD apporte des réponses adéquates;

Qu'en conséquence, ces remarques sont déclarées non fondées.

2.5.3. AFBRAAK

Overwegende dat de KCML vereist dat de gebouwen 03 en P1 niet worden afgebroken en dus op het plan nr. 2 (inplantingsplan) van het reglementaire luik in het blauw worden ingekleurd, als te beschermen bouwwerk met erfgoedwaarde;

Dat de KCML aangeeft dat deze twee gebouwen een grote erfgoedwaarde hebben en essentieel zijn voor de toegankelijkheid tot en de duidelijkheid van de site;

Dat verschillende reclamanten zich vragen stellen bij de motieven die hebben geleid tot de overweging om het gebouw met de prachtige gebrandschilderde ramen in de Fritz Toussaintstraat af te breken;

Dat verschillende reclamanten vragen om het gebouw op de hoek van de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat te behouden en tot zijn recht te laten komen;

Dat verschillende reclamanten kritiek hebben op de geplande afbraak van gebouw I en meer in het bijzonder van het zadeldak met dakramen en op de uitbreiding met twee verdiepingen;

Dat dit volgens hen zeer betreurenswaardig is voor dit gebouw, dat aan de toekomstige groenzone zal grenzen;

Dat deze reclamanten van mening zijn dat, in plaats van een gebouw te behouden dat perfect past in de geest van de oorspronkelijke kazernesgebouwen en de groenzone een luchtige uitstraling geeft, het verlangen naar verdichting wordt bevredigd ten koste van de kwaliteit van de groenzone, aangezien de uitbreiding met twee verdiepingen een impact op de groenzone zal hebben (schaduw, esthetiek, afsluiting);

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik (ambitie 4) door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kaserna te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat deze aanpak trouwens wordt verankerd in het reglementaire luik, met name door het algemene voorschrift AV 0.5, dat een bijzondere en onderscheidende status verleent aan de gebouwen ten aanzien van de informatie op de inplantingskaart en een bijzondere aandacht voor de erfgoedkenmerken;

Dat de gewestelijke visie werd vastgesteld op basis van de definitiestudie die in 2016 is uitgevoerd, met inbegrip van een deel over het erfgoed, en op basis van de analyses die zijn gemaakt tijdens de uitwerking van het RPA;

Dat de gewestelijke administratie die verantwoordelijk is voor het erfgoed, is geraadpleegd;

Dat de keuze die door het strategische luik en de inplantingskaart wordt voorgesteld, het behoud van het grootste deel van de kenmerken van het erfgoed bevordert;

Dat het niet-selecteren van een gebouw niet noodzakelijkerwijs betekent dat het wordt afgebroken;

Dat alleen de paviljoenen X, Z en de gebouwen E en R werden geacht geen specifieke erfgoedwaarde te hebben en een groot probleem te vormen bij de transformatie van de site (kwaliteit en risico's van de constructies, zeer nadelige inplanting, ...);

Dat om deze verschillende redenen alleen deze gebouwen zouden moeten verdwijnen, terwijl de andere gebouwen zonder erfgoedbelang onderworpen zouden moeten worden aan een beoordeling van hun convertibiliteit en een motivering voor hun eventuele vervanging;

Dat de regering bijgevolg van mening is dat deze klachten ongegrond zijn en dat ze verwijst naar de volgende fasen van de uitvoering van het project;

2.5.3. DÉMOLITIONS

Considérant que la CRMS requiert que les bâtiments 03 et P1 ne soient pas démolis et, par conséquent, soient colorés en bleu au plan n°2 (plan d'implantation) du volet réglementaire, au titre de construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder,

Que la CRMS indique que ces deux bâtiments sont de grande valeur patrimoniale et essentiels à la lisibilité et la compréhension du site;

Que plusieurs réclamants s'interrogent sur les motifs qui ont conduit à considérer que le bâtiment avec les beaux vitraux situé dans la rue Fritz Toussaint doit être démoli;

Que plusieurs réclamants sollicitent le maintien et la mise en valeur du bâtiment situé à l'angle de la rue Juliette Wytsman et de la rue Fritz Toussaint;

Que plusieurs réclamants critiquent la démolition envisagée du bâtiment I et, plus particulièrement, de sa toiture à versants bordées de lucarnes, et sa rehausse de 2 étages,

Qu'à leur estime, ceci est éminemment regrettable pour ce bâtiment appelé à border le futur espace vert;

Qu'au lieu de respecter un bâtiment qui s'inscrit parfaitement dans l'esprit des bâtiments de casernes initiaux et permet de donner à l'espace vert un aspect aéré, il est fait droit, selon ces réclamants, à l'appétit de densification au détriment de la qualité de l'espace vert puisque la surhausse de 2 étages aura un impact sur celui-ci (ombre, esthétique, fermeture);

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique (ambition 4), articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserna tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciés sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que par ailleurs, le volet réglementaire consacre cette approche notamment via sa prescription générale PG 0.5, laquelle confère un statut particulier et distinctif aux bâtiments au regard des informations de la carte d'implantation et une attention singulière aux caractéristiques patrimoniales;

Que la vision régionale a été établie sur base de l'étude de définition réalisée en 2016 telle que comprenant une partie sur le patrimoine et sur base des analyses faites lors de l'élaboration du PAD;

Que l'administration régionale responsable du patrimoine a été consultée;

Que le choix proposé par le volet stratégique et la carte des implantations incite à préserver l'essentiel des caractéristiques du patrimoine;

Que la non-sélection d'un bâtiment ne signifie pas impérativement sa déconstruction;

Que seuls les pavillons X, Z ainsi que les bâtiments E et R ont été jugés sans valeur patrimoniale spécifique et comme présentant un inconvénient majeur dans la transformation du site (qualité et risques des constructions, implantation particulièrement pénalisante...);

Que pour ces diverses raisons, seuls ces bâtiments devraient disparaître, les autres bâtiments sans intérêt patrimonial devront, quant à eux, faire l'objet d'une évaluation de leur convertibilité et d'une motivation quant à leur remplacement éventuel;

Qu'en conséquence, le Gouvernement considère ces réclamations non fondées et renvoie aux étapes ultérieures de concrétisation du projet;

2.5.4 INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTES

Overwegende dat de KCML erop aandringt dat historische materialen (porfierbestrating) ook in de toekomst zullen overheersen en dat de inrichting van de openbare ruimte wordt vergezeld van een historische studie (inventarisatie, analyse, opwaardering) en een dossier waarin de mogelijkheden worden geëvalueerd om het erfgoed op te waarderen en recentere bouwelementen opnieuw te gebruiken;

Dat ze van mening is dat de opwaardering van het erfgoed en een duurzame mobiliteit voor alle gebruikers kunnen worden gecombineerd;

Overwegende dat het RPA op het vlak van erfgoed de belangrijkste oriëntaties van het project vastlegt in zijn strategische luik (ambitie 4) door het formuleren van de ambitie om een nieuwe bestemming en nieuwe stedelijke toepassingen voor de kazerne te vinden met behoud van een sterke en zichtbare historische identiteit;

Dat het stedenbouwkundige principe 'een herkenbare stadsvorm' een leidraad vormt voor zowel de militaire stedelijke morfologie als voor de principes van gedifferentieerd ingrijpen op het erfgoed en op de ringmuur;

Dat deze aanpak trouwens wordt verankerd in het reglementaire luik, met name door het algemene voorschrift AV 0.5, dat een bijzondere en onderscheidende status verleent aan de gebouwen ten aanzien van de informatie op de inplantingskaart en een bijzondere aandacht voor de erfgoedkenmerken;

Dat het strategische luik op het vlak van de ontwikkeling van het voorplein en de wegen op de site, met name wat betreft de verharding en de behandeling en wat betreft de routes, de grote ambities vastlegt;

Dat ook andere prioriteiten, zoals doorstroming en duurzame ontwikkeling, in aanmerking worden genomen;

Dat het reglementaire luik deze aanpak bevestigt via het algemene voorschrift AV.05 en de bijzondere voorschriften E.;

Dat de regering eraan herinnert dat de gewestelijke instantie die verantwoordelijk is voor de operationalisering van het project, momenteel een gedetailleerde studieopdracht uitvoert over de openbare ruimtes en het verband ervan met de gebouwde omgeving;

Dat dit zal leiden tot aanbevelingen die moeten worden uitgevoerd in het kader van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat de precieze procedure, het uitzicht en de behandeling van de openbare ruimte in afwachting onder een niveau van detail vallen dat buiten een richtplan van aanleg valt;

Dat de regering bijgevolg van mening is dat deze opmerkingen ongegrond zijn en dat ze de KCML verwijst naar de volgende fasen van de ontwikkeling van de site;

2.6. MOBILITEIT EN PARKEREN

A. Openbaar vervoer

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad vraagt dat het openbaar vervoer eventueel wordt uitgebreid naargelang het mogelijke aantal extra pendelaars op de site;

Dat een reclamant pleit voor een toename van het openbaar vervoer, rekening houdend met de toch al moeilijke situatie op dit moment;

Dat de gemeente Etterbeek aandringt op de noodzaak om het netwerk en de frequentie van het openbaar vervoer aan te passen;

Dat ze ook vraagt dat de directe omgeving van de site een aangename, efficiënte en veilige verbinding tussen de projectsite en de verschillende haltes mogelijk maakt;

Dat een reclamant verzoekt om de frequentie van treinen in Etterbeek en van trams en bussen te verhogen en om lijn 95 uit te breiden in de richting van de Generaal Jacqueslaan;

Dat een reclamant de noodzaak benadrukt om meer bussen, trams en treinen in te zetten en om auto- en fietsparkeerplaatsen te creëren met het oog op het verkeer dat de ontwikkeling van het ontwerp van RPA met zich mee zal brengen;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt om het openbaar vervoer en de voorzieningen voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit in de zone aanzienlijk uit te breiden;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie specifieke negen maatregelen vaststelt die volgens haar moeten worden uitgevoerd:

a) het station van Etterbeek, de ingangen en de perrons voor iedereen toegankelijk maken;

b) het treinaanbod in het station van Etterbeek verbeteren;

c) de toegangen tot het station halveren door de bouw van een voetgangersbrug aan het andere uiteinde van de perrons;

2.5.4. AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

Considérant que la CRMS insiste pour que les matériaux historiques – pavés en porphyre – continuent à être prédominants dans le futur et que l'aménagement de l'espace public soit assorti d'une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation), et d'un dossier d'évaluation des possibilités de valorisation patrimoniale, et de réutilisation d'éléments de construction plus récents,

Qu'à son sens, valorisation patrimoniale et mobilité durable et adaptée à tous les usagers peuvent se combiner;

Considérant qu'en matière de patrimoine, le PAD définit les grandes orientations du projet dans son volet stratégique (ambition 4), articulant l'ambition de trouver une nouvelle affectation et de nouveaux usages urbains à la caserne tout en maintenant une identité historique forte et visible;

Que le principe urbanistique intitulé « une forme urbaine reconnaissable » établit des directives tant sur la morphologie urbaine militaire que sur les principes d'intervention différenciée sur le patrimoine et sur le mur d'enceinte;

Que par ailleurs, le volet réglementaire consacre cette approche notamment via sa prescription générale PG 0.5, laquelle confère un statut particulier et distinctif aux bâtiments au regard des informations de la carte d'implantation et une attention singulière aux caractéristiques patrimoniales;

Qu'en matière d'aménagement du parvis et des voiries sur le site, le volet stratégique définit les grandes ambitions, notamment en matière de revêtements et de traitement et en termes d'itinéraires;

Que d'autres priorités dont celles de la circulabilité et de l'aménagement durable sont également considérées;

Que le volet réglementaire confirme cette approche via la prescription générale PG.05 et les prescriptions particulières E.;

Que le Gouvernement rappelle que l'organisme régional chargé de l'opérationnalisation du projet conduit actuellement une mission d'étude détaillée sur les espaces publics et leurs liens avec le bâti;

Qu'il en découlera des recommandations à mettre en œuvre dans le cadre d'autorisations urbanistiques;

Qu'en attendant, la procédure, l'aspect et le traitement précis des espaces publics relèvent d'un niveau de détail échappant à un plan d'aménagement directeur;

Que le Gouvernement considère ces remarques non fondées et renvoie la CRMS aux étapes ultérieures de développement du site;

2.6. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

A. Transports en commun

Considérant que le Conseil économique et social demande que la desserte en transport en commun puisse éventuellement être renforcée en fonction du nombre potentiel de navetteurs supplémentaires sur le site;

Qu'un réclamant réclame que la fréquence de desserte des transports en commun soit augmentée compte tenu de la situation déjà difficile à l'heure actuelle;

Que la commune d'Etterbeek insiste sur la nécessité d'adapter le réseau et les fréquences des transports en commun;

Qu'elle sollicite par ailleurs que les abords du site permettent de relier de façon agréable, efficace et sûre, le site du projet et les différents arrêts;

Qu'un réclamant sollicite que les fréquences de trains à Etterbeek, de trams et de bus soient renforcées et que la ligne 95 soit prolongée vers le boulevard Général Jacques;

Qu'un réclamant souligne la nécessité de mettre en place plus de bus, de tram, de trains, et de créer des emplacements voitures et vélos compte tenu de la circulation qui sera engendrée par le développement du projet de PAD;

Que la Commission régionale de mobilité demande d'améliorer fortement les transports publics et les aménagements pour les piétons, les cyclistes et les PMR dans la zone,

Que la Commission régionale de mobilité identifie plus particulièrement neuf mesures qui devraient, à son estime, être mise en œuvre :

a) rendre accessible pour tous la gare d'Etterbeek, ses accès et ses quais;

b) améliorer l'offre de trains à la gare d'Etterbeek;

c) dédoubler les accès à la gare, par la réalisation de la passerelle prévue à l'autre extrémité des quais;

d) de intermodaliteit van het station van Etterbeek met het MIVB-net en de fietsvoorzieningen verbeteren;

e) een beveiligde fietsverbinding naar het station van Etterbeek en de campus Plaine aanleggen;

f) de verbinding via het openbaar vervoer, zonder overstapstation, tussen de verschillende universiteitscampussen (Plaine van de VUB-ULB; Campus Solbosch van de ULB en de nieuwe campus Usquare van de ULB-VUB) uitbreiden en lijn 25 tussen de campussen en het station Boondaal behouden;

g) de continuïteit van het fietspad van de Generaal Jacqueslaan verzekeren;

h) oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers naar de Juliette Wytmanstraat aanleggen;

i) het beheer van de verkeersstromen op het kruispunt van de Kroonlaan en de Generaal Jacqueslaan verbeteren;

Dat de gemeente Elsene het noodzakelijk acht om het openbaarvervoeraanbod op lijn 25, die de verschillende universiteitslocaties (Solbosch, Plaine en nu Kazernes) met elkaar verbindt, te handhaven en uit te breiden;

Dat, op dezelfde manier, de gemeente wil dat het strategische luik van het RPA aanbeveelt om verbeteringen aan het overstapstation van Etterbeek uit te voeren, en vooral aan de tramperrons, die te smal zijn om de huidige en toekomstige reizigersstromen in alle comfort en veiligheid op te vangen;

Dat een reclamant vraagt om de plannen van de MIVB te herzien;

Dat er volgens hem meer verbindingen en meer treinen vanuit het station Mouterij en Etterbeek moeten zijn;

Dat hij van mening is dat de inrichting van het metrostation Merode in de richting van het station van Etterbeek en Solbosch moet worden uitgebreid;

Dat een reclamant aangeeft dat het openbaar vervoer moet worden uitgebreid: meer bussen, bussen die rechtstreeks naar de drie universiteiten rijden, frequentere treinen in de stations van Etterbeek en Mouterij;

Dat verschillende reclamanten voorstellen om buslijn 59 uit te breiden;

Dat een reclamant het van essentieel belang vindt dat de gemeente Schaarbeek de rechtstreekse verbinding met de universiteit via tram 25 behoudt;

Dat, meer in het algemeen, hij vraagt om na te denken over de mobiliteit om te voorkomen dat het openbaar vervoer het verzadigingspunt bereikt en om tegelijkertijd de huidige verbindingen te behouden;

Dat deze reclamant vraagt om de verbinding van de site met het station van Etterbeek via de Troonstraat te verbeteren;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat er meer duidelijkheid moet komen over de manier waarop in de toekomst de overstappen tussen en de toegang tot het (brede) openbaarvervoeraanbod in de omgeving van de site kan worden verbeterd;

dat ze van mening is dat de lanen zodanig moeten worden ingericht dat de continuïteit richting de Jacht en Delta voorrang krijgt;

dat ze ook vraagt om opnieuw te overwegen om het station van Etterbeek naar de andere kant van de laan te verplaatsen;

dat het RPA naar haar mening de mogelijkheid biedt om een aantal voorzieningen te ontwikkelen of in het openbaarvervoernetwerk op te nemen die de noodzaak om zich in het verkeer te begeven verminderen (fietspunten, steps, autodelen, enz.);

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de nadruk legt op de essentiële samenhang met de Plaine-site om de actieve diagonaal over het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan/de Kroonlaan/het station van Etterbeek uit te breiden; dat ze van mening is dat het RPA aanbevelingen moet bevatten om de toegang tot het openbaar vervoer en tot het station van Etterbeek vlotter te maken/te vergemakkelijken, met name door i) de intermodaliteit van het station van Etterbeek met het MIVB-net te verbeteren, vooral wat de te smalle tramperrons betreft, ii) de fietsvoorzieningen en de veilige fietsverbindingen tussen het/de station(s)/de campus te verbeteren door op zijn minst te zorgen voor continuïteit in de inrichting op het kruispunt van de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan en door de achterkant van de kazernes (Fritz Toussaintstraat, Ruitrijlaan en Luchtmachtlaan) met elkaar te verbinden;

dat ten slotte de commissie voorstelt om de studie die in samenwerking met de MIVB en Brussel Mobiliteit wordt uitgevoerd en die de reorganisatie van het station van Etterbeek en de vlotte verkeersdoorstroming van de lanen omvat, in het RPA op te nemen;

d) améliorer l'intermodalité de la gare d'Etterbeek avec le réseau STIB et les aménagements cyclables;

e) créer une connexion vélo sécurisée vers la gare d'Etterbeek et le campus de la Plaine;

f) renforcer la liaison en transports publics, sans correspondance, entre les différents campus des universités (Plaine VUB-ULB; Campus Solbosch ULB et le nouveau campus U-square ULB VUB) et maintenir la ligne 25 entre les campus et la gare de Boondaal;

g) mettre en place la continuité de la piste cyclable du boulevard Général Jacques;

h) créer des traversées cyclo-piétonnes vers Juliette Wytman;

i) améliorer la gestion des flux au carrefour formé par l'avenue de la Couronne et le boulevard Général Jacques;

Que la commune d'Ixelles considère qu'il est impératif de maintenir et de renforcer l'offre de transports en commun sur la ligne 25 qui opère la liaison entre les différentes localisations universitaires (Solbosch, Plaine et désormais Casernes)

Que de même, la Commune souhaite que le volet stratégique du PAD recommande d'apporter des améliorations au pôle d'échanges de la gare d'Etterbeek et spécialement au niveau des quais de trams qui sont trop étriqués pour recevoir les flux de passagers actuels et a fortiori ceux à venir dans de bonnes conditions de confort et de sécurité;

Qu'un réclamant sollicite que soient revus les plans de la STIB;

Qu'il doit, à son estime, y avoir plus de communications de trains à partir du Gerموir et de la gare d'Etterbeek;

Qu'il convient, selon lui, de continuer l'aménagement du métro de Mérode vers la gare d'Etterbeek et le Solbosch;

Qu'un réclamant indique qu'il faut prévoir des transports en commun à la hausse : plus de bus, des bus desservant directement les 3 universités, des trains plus fréquents à la gare d'Etterbeek et à la gare du Gerموir;

Que plusieurs réclamants suggèrent que la ligne de bus 59 soit prolongée;

Qu'un réclamant estime qu'il est indispensable que la commune de Schaarbeek conserve sa connexion directe avec l'université via le tram 25;

Que plus généralement, il demande qu'une réflexion soit menée sur la mobilité afin que les transports en commun n'arrivent pas à saturation tout en préservant les connectivités existantes;

Que ce réclamant sollicite que soit améliorée la connectivité du site avec la gare d'Etterbeek par la rue du Trône;

Considérant que la Commission régionale de développement est d'avis qu'il faudrait davantage expliciter comment améliorer à l'avenir les échanges et l'accès entre l'offre – large – de transports en commun aux alentours du site;

Qu'à son estime, les aménagements des boulevards devraient être pensés afin de privilégier les continuités vers la Chasse et Delta;

Qu'elle demande également de reconsidérer l'emplacement actuel de la gare d'Etterbeek pour l'implanter de l'autre côté du Boulevard;

Que, selon elle, le PAD constitue l'occasion de développer ou d'inclure dans le nœud de transports en commun un certain nombre de facilités permettant de réduire les besoins de circuler (points, vélos, trottinettes, voitures partagées, etc.);

Considérant que la Commission régionale de développement 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; qu'à son estime, le PAD doit contenir des recommandations visant à fluidifier/faciliter l'accès aux transports en commun et à la gare d'Etterbeek, notamment, i) en améliorant l'intermodalité de la gare d'Etterbeek avec le réseau STIB et, spécialement, au niveau des quais de tram trop étroits, ii) en améliorant les aménagements cyclables, et les connexions sécurisées vélos gare(s)/campus en assurant à tout le moins une continuité entre d'aménagement au carrefour boulevard Général Jacques/Couronne, et en reliant entre eux les arrières des casernes (rue Fritz Toussaint, avenues de la Cavalerie et de la Force aérienne);

Que la Commission suggère, enfin, que l'étude réalisée en collaboration avec la STIB et Bruxelles Mobilité intégrant la réorganisation de la gare d'Etterbeek et la fluidification des boulevards, soit intégrée dans le PAD;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie zich verwondert over het feit dat het RPA niet ingaat op de noodzaak om het openbaar vervoer aan te passen en benadrukt dat het MER aanbeveelt om het aanbod van trams 7 en 25 in de ochtend- en avondspits uit te breiden;

Overwegende dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat het Gewest en de gemeenten bovendien werken aan de herinrichting van de wegen in de buurt van het RPA, met inbegrip van de haltes en plaatsen voor intermodaliteit;

Dat, wat de exploitatie van de netten van het openbaar vervoer betreft, de beleidsmaatregelen onder de verantwoordelijkheid van de MIVB en de andere operatoren (NMBS, TEC en De Lijn) vallen;

Dat ze niet onder het RPA vallen;

Dat de regering er echter voor zorgt dat de Brusselse openbaarvervoersmaatschappij rekening houdt met de stedelijke ontwikkelingen en in het bijzonder met het RPA Kazernes;

Dat de operationele maatregelen, maar ook de maatregelen voor het beheer van de passagiersstromen, in de verschillende plannen van de MIVB en de operaties van Brussel Mobiliteit worden en zullen worden overwogen;

Dat de regering er – in overleg met de bevoegde operatoren en instanties – voor zal zorgen dat de bediening, de intermodaliteit en de fysieke toegangsvoorwaarden tot de kazernesite optimaal worden verzekerd en aangepast zijn aan de vraag;

Dat de regering deze opmerkingen echter irrelevant verklaart in het kader van het RPA Kazernes;

B. Inrichting van de wegen

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie pleit voor de concrete uitvoering, in het kader van het ontwerp van RPA en in overleg met de verkeersveiligheidsdeskundigen van Brussel Mobiliteit, van de aanbevelingen die de auteurs van de studie hebben geformuleerd en die verband hielden met de definitie van het kruispunt van de Kroonlaan en de Generaal Jacqueslaan als een prioritaire ongevalgevoelige zone in 2015;

Dat een reclamant van mening is dat eenrichtingsverkeer instellen in de Juliette Wytsmanstraat en Eugène Cattoirstraat het gemakkelijker zou maken voor fietsers om de laan over te steken: dat op dit moment de fietsers die rechtdoor willen rijden, de auto's die deze straten willen verlaten, blokkeren (ze moeten wachten tot de verkeerslichten op groen staan);

Overwegende dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat het Gewest en de gemeenten bovendien werken aan de herinrichting van de wegen in de buurt van het RPA;

Dat het RPA rekening houdt met de gecreëerde mobiliteitsbehoeften en, in samenhang met het MER, beginselen vaststelt, met name met betrekking tot de invoeging van de verkeersstromen;

Dat het beheer van de mobiliteit op de wegen buiten de perimeter niet onder het RPA valt;

Dat de regering – in overleg met de gemeente – het mobiliteits- en verkeersveiligheidsbeleid in deze wijk van Elsene zal verzekeren en de opmerking ongegrond verklaart;

C. Wijziging van het reglement voor parkeren op straat langs de perimeter

Overwegende dat een reclamant de respectieve gemeenten vraagt om het reglement voor parkeren in de straten in de omgeving van het project te wijzigen (uitbreiding van het tijdschema; overgang naar een betalende zone) om het gebruik van de ondergrondse parkeerplaatsen aan te moedigen en bijgevolg voornoemde straten te beschermen tegen een toename van de parkeerdruk en te vermijden dat de buurtbewoners geen gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen op straat;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie dit verzoek steunt;

Overwegende dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat het Gewest en de gemeenten bovendien werken aan de herinrichting van de wegen in de buurt van het RPA;

Considérant que la Commission régionale de développement s'étonne que le PAD n'aborde pas la nécessité d'adaptation à prévoir au niveau des transports en commun et souligne que le RIE recommande d'augmenter l'offre des trams 7 et 25 aux heures de points du matin et du soir;

Considérant qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et communes travaillent au réaménagement des voiries aux alentours du PAD, en ce compris les haltes et lieux d'intermodalité;

Qu'en matière d'exploitation des réseaux de transport en commun, les politiques de gestion relèvent de la STIB et des autres opérateurs (SNCB, TEC et De Lijn);

Que celles-ci ne relèvent pas du PAD;

Que, cependant, le Gouvernement veille à ce que l'opérateur bruxellois de transport public tienne compte des développements urbains et notamment du PAD casernes;

Que les mesures d'exploitation mais aussi de gestion des flux de passagers sont et seront considérées dans les différents plans STIB et les opérations conduites par Bruxelles-Mobilité;

Que le Gouvernement veillera – en concertation avec les opérateurs et organismes compétents – à ce que la desserte, l'intermodalité et les conditions physiques d'accès au site des casernes soient assurées de manière optimale et adaptées au gré de la demande;

Que le Gouvernement déclare cependant ces remarques comme n'étant pas pertinentes dans le cadre du PAD Casernes;

B. Aménagements routiers

Considérant que la Commission régionale de mobilité plaide pour une mise en œuvre concrète, dans le cadre du projet de PAD, et en concertation avec les experts en sécurité routière de Bruxelles Mobilité, des recommandations formulées par les auteurs de l'étude ayant accompagné la définition du carrefour formé par l'avenue de la Couronne et le boulevard Général Jacques comme Zone à concentration d'accidents prioritaire en 2015;

Qu'un réclamant considère que la mise en sens unique des rues Juliette Wytsman et Eugène Cattoir faciliterait la traversée du boulevard pour les cyclistes: Qu'actuellement, les cyclistes qui veulent aller tout droit bloquent les voitures qui veulent quitter ces rues (ils doivent attendre que les feux passent au vert);

Considérant qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et communes travaillent au réaménagement des voiries aux alentours du PAD;

Que le PAD considère les besoins de mobilité créés et, en lien avec le RIE, énonce des principes notamment au regard de l'insertion des flux;

Que la gestion de la mobilité routière en rue hors de son périmètre ne relève pas du PAD;

Que le Gouvernement veillera – en concertation avec la Commune – à la politique de mobilité et de sécurité routière dans ce quartier ixellois et déclare la remarque infondée;

C. Modification de la réglementation du stationnement en voirie aux abords du périmètre

Considérant qu'un réclamant invite les communes concernées à modifier la réglementation du stationnement dans les rues aux alentours du projet (extension d'horaire; passage en zone payante) afin d'encourager l'utilisation des parkings en sous-sol et, partant, de protéger lesdites rues d'un accroissement de la pression de stationnement et d'éviter de priver les riverains de places de stationnement en voirie;

Que la Commission régionale de développement soutient cette invitation;

Considérant qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et communes travaillent au réaménagement des voiries aux alentours du PAD;

Dat het beleid op het gebied van parkeren gezamenlijk is vastgelegd in het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP) en met de gemeente;

Dat het RPA rekening houdt met de gecreëerde mobiliteitsbehoeften en, in samenhang met het MER, beginselen vaststelt;

Dat het RPA toestemming geeft voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage onder voorwaarden en aanbevelingen doet over de capaciteit en de werking ervan;

Dat het beheer van het parkeren op straat buiten de perimeter niet onder het RPA valt;

Dat de regering – in overleg met de gemeente – het parkeerbeleid in deze wijk van Elsene zal verzekeren en de opmerking ongegrond verklaart;

D. Opvolging van de parkeeromstandigheden voor fietsen en motorvoertuigen rond de site

Overwegende dat een reclamant voorstelt om in het kader van de opvolging van incidenten inzake het ontwerp van RPA gebruik te maken van de informatiedienst van parking.brussels, een tool die talrijke gegevens met betrekking tot vraag en aanbod van parkeerplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen centraliseert;

Overwegende dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat het Gewest en de gemeenten bovendien werken aan de herinrichting van de wegen in de buurt van het RPA;

Dat in dit kader gebruik wordt gemaakt van de verschillende gewestelijke middelen;

Dat de milieueffecten van het RPA ook zullen worden opgevolgd en dat er een vijfjaarlijks verslag zal worden opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het BWRO;

Dat aangezien de opmerking in dit stadium van de procedure niet relevant is, de regering ze ongegrond verklaart;

E. Fietsvoorzieningen

Overwegende dat een reclamant het raadzaam acht om het kruispunt van de General Jacqueslaan en de Kroonlaan voor actieve vervoersmodi veiliger te maken en om de fietsvoorzieningen uit te breiden en zodoende de verbinding met het station van Etterbeek en de campus Plaine te garanderen;

Dat hij ook vraagt dat GFR 5B van het huidige traject wordt afgeleid en recht door door de Juliette Wytsmanstraat loopt (en dus langs de kazerne);

Dat hij vraagt dat de uitbreiding van de fietsvoorzieningen langs de Generaal Jacqueslaan aan de opgestelde normen voor de breedte en hoogte van de stoepanden voldoet om het fietsverkeer dat het ontwerp van RPA met zich meebrengt, te kunnen verwerken;

Dat hij ook pleit voor de aanleg van een fietsroute langs de Jaargetijdenlaan;

Overwegende dat het RPA niet bedoeld is ter vervanging van de visies en projecten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zoals bepaald door het GPDO of het GemPDO;

Dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat het Gewest en de gemeenten bovendien werken aan de herinrichting van de wegen en van de verkeersvoorwaarden voor alle vervoersmodi in de buurt van het RPA;

Dat, zoals de reclamant aangeeft, geen enkel verzoek betrekking heeft op de mobiliteit binnen de perimeter waarop het plan betrekking heeft;

Dat de regering daarom verwijst naar de andere documenten en lopende procedures en de opmerking ongegrond verklaart;

F. Woningprijzen, GEN en de afstand tot werkplekken en winkels

Overwegende dat een reclamant wijst op een globaal mobiliteitsprobleem in de zone van het project en op de daaruit voortvloeiende luchtkwaliteit, die het voorwerp moet uitmaken van een globale denkoefening over de kwestie van de te hoge woningprijzen als oorzaak van gedwongen verhuizingen, over de ontwikkeling van het GEN dat vóór 2030 niet langs het station van Etterbeek zal lopen, over de afstand tot werkplekken en over de stadslandbouw die het mogelijk zou maken in de buurt over voeding te beschikken;

Overwegende dat het RPA niet bedoeld is ter vervanging van de visies en projecten voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zoals bepaald door het GPDO of het GemPDO;

Qu'en matière de stationnement, les politiques sont conjointement définies dans le Plan Régional de Politique de Stationnement (PRPS) et avec la Commune;

Que le PAD considère les besoins de mobilité créés et, en lien avec le RIE, énonce des principes;

Que le PAD autorise la réalisation d'un parking souterrain sous conditions et émet des recommandations sur sa capacité et son exploitation;

Que la gestion du stationnement en rue hors de son périmètre ne relève pas du PAD;

Que le Gouvernement veillera – en concertation avec la Commune – à la politique de stationnement dans ce quartier ixellois et déclare la remarque infondée;

D. Suivi des conditions de stationnement pour vélo et pour véhicules motorisés autour du site

Considérant qu'un réclamant propose que l'observatoire de parking.brussels, outil centralisant de nombreuses données relatives à l'offre et à la demande en matière de stationnement pour vélos et pour véhicules motorisés, soit utilisé dans le cadre du suivi des incidences du projet de PAD;

Considérant qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et communes travaillent au réaménagement des voiries aux alentours du PAD;

Que dans ce cadre, il est fait usage des différentes ressources régionales;

Que le suivi des incidences environnementales du PAD sera par ailleurs assuré et qu'un rapport quinquennal sera élaboré conformément aux dispositions du CoBAT;

Que la remarque n'étant pas pertinente à ce stade de la procédure, le Gouvernement la déclare infondée;

E. Aménagements cyclables

Considérant qu'un réclamant estime qu'il convient de sécuriser le carrefour formé par le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne pour les modes actifs et de prolonger l'aménagement cyclables afin d'assurer la jonction avec la gare d'Etterbeek et le campus de la Plaine,

Qu'il sollicite également que l'ICR 5B soit dévié par rapport à son tracé actuel en poursuivant de manière rectiligne sur la rue Wytsman (et donc le long des casernes);

Qu'il demande que le prolongement des aménagements cyclables le long du boulevard Général Jacques respecte les normes établies en matière de largeur et de hauteur des bordures afin d'absorber le trafic cycliste généré par le projet de PAD;

Qu'il réclame également la mise en place d'un itinéraire cyclable par l'avenue des Saisons;

Considérant que le PAD n'a pas vocation à se substituer aux visions et projets pour la Région bruxelloise tels que déterminés par le PRDD, ni le PCDD;

Qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et communes travaillent au réaménagement des voiries et conditions de circulation en tout mode aux alentours du PAD;

Que tel que précisé par le réclamant, aucune demande n'a trait aux mobilités dans le périmètre concerné par le plan;

Que le Gouvernement renvoie donc aux autres documents et démarches en cours et déclare la remarque infondée;

F. Prix des logements, RER et éloignement des lieux de travail et de commerce

Considérant qu'un réclamant signale un problème global de mobilité dans la zone du projet et de qualité de l'air conséquent qui doit faire l'objet d'une réflexion globale en abordant la question du prix des logements trop élevés et à l'origine de migrations forcées, celle du développement du RER qui ne passera pas à la gare d'Etterbeek avant 2030, celle de l'éloignement des lieux de travail et celle de l'agriculture urbaine qui permettrait de trouver une alimentation à proximité;

Considérant que le PAD n'a pas vocation à se substituer aux visions et projet pour la Région bruxelloise tels que déterminés par le PRDD, ni le PCDD;

Dat de gewestelijke mobiliteitsplannen, de gemeentelijke mobiliteitsplannen en de GSV op het gebied van mobiliteit de gewestelijke ambities en de ambities op de schaal van het project vastleggen;

Dat ook het verband tussen de grootstedelijke mobiliteit, het woonbeleid en de productieve activiteiten – waaronder stadslandbouw – niet onder het toepassingsgebied van het RPA vallen;

Dat de regering de opmerking ook ongegrond verklaart;

2.5.2. ONTWIKKELING EN TOEKOMSTIGE EVOLUTIE VAN HET AANDEEL VAN ELK VERVOERMIDDEL

Overwegende dat een reclamant van mening is dat iedereen zich met eigen middelen moet kunnen verplaatsen en dat het bijgevolg noodzakelijk is om een harmonie tussen alle vervoermiddelen te creëren, zonder de auto ten koste van alles te verbieden en enkel de fietsers te bevoordelen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het RPA een explicieter standpunt zou kunnen innemen ten opzichte van het algemene mobiliteitsbeleid en deel zou kunnen uitmaken van een overgangsdynamiek naar een duurzame stad in de komende jaren (d.w.z. een verschuiving naar andere vervoermiddelen afhankelijk van de locatie);

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie vraagt om principes die rekening houden met de evolutie van de mobiliteitspraktijken in het RPA op te nemen en zo de nadruk te leggen op de verdeling van de parkeerplaatsen en de kwantificering ervan, op autodelen (met inbegrip van voertuigen die eigendom zijn van verschillende inwoners), op de complementariteit van verschillende vormen van mobiliteit (met inbegrip van de meest recente en het openbaar vervoer), op de toegankelijkheid van de site voor personen met beperkte mobiliteit en op de kwestie van de stadslogistiek (met inbegrip van de installatie van 'offstreet' leveringsplatformen);

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het RPA een uitstekende kans is om na te denken over de mobiliteit van de toekomst en om van deze wijk een voorbeeld op het vlak van 'Good Move' te maken;

Dat het volgens de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie raadzaam zou zijn om de universitaire aanwezigheid te benutten voor de ontwikkeling van laboratoria rond mobiliteit en om de aanpak van mobiliteit in overleg met de inwoners en de gemeenten te stimuleren;

Dat het volgens de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie raadzaam zou zijn om een verkeersplan voor een grotere perimeter op te stellen, zodat er een globale visie op stadsontwikkeling ontstaat waarin het beheer van de verplaatsingen tussen de omliggende wijken is geïntegreerd;

Overwegende dat het RPA bedoeld is om de verbouwing van de voormalige rijkswachtkazerne tot een internationale studentenstad en een gemengde wijk die openstaat voor de stad te regelen;

Dat de perimeter beperkt is tot louter het perceel van de kazerne;

Dat bij de ontwikkeling van de site wel rekening is gehouden met de omliggende wijken en in het bijzonder met de infrastructuur van het openbaar vervoer en de universiteitscampussen;

Dat het MER ook de potentiële effecten van het RPA op de mobiliteit op de site en ver daarbuiten in detail heeft bestudeerd en aanbevelingen heeft gedaan;

Dat de regering er rekening mee heeft gehouden en ze heeft verwerkt in het RPA;

Dat de kenmerken van de site (erfgoed, ingesloten plek zonder verkeer, hoogtemeting, potentieel publiek, ...) de regering ertoe hebben aangezet om de voorkeur te geven aan actieve vervoerswijzen op de site;

Dat deze in het RPA opgenomen prioriteit moet worden beschouwd in de context van het beschikbare aanbod van openbaar vervoer in de buurt;

Dat de gewestelijke en gemeentelijke overheden en de NMBS bovendien talrijke projecten bestuderen die de mobiliteitspraktijken kunnen veranderen in overeenstemming met de doelstellingen van het gewestelijk mobiliteitsplan - Good Move;

Dat het RPA, in plaats van een planning op te leggen die gemotoriseerde mobiliteit genereert, bijvoorbeeld door de wegen open te stellen voor verkeer en transit, in het licht van het bestaande en voorspelbare, hoge ambities op het vlak van actieve mobiliteit ontwikkelt, meer bepaald gezien de kenmerken en het potentieel van de site;

Dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het gebied van actieve vervoerswijzen ontwikkelt (actieve diagonaal, fietsstrategie, enz.);

Qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Que, de même, le lien entre mobilités métropolitaines, politique du logement et activités productives - en ce compris l'agriculture urbaine - ne relèvent pas du PAD;

Qu'aussi le Gouvernement déclare la remarque infondée;

2.5.2. DEVELOPPEMENT ET EVOLUTION FUTURE DE LA PART DE CHAQUE MOYEN DE TRANSPORT

Considérant qu'un réclamant estime que tout le monde doit pouvoir circuler selon ses propres moyens et que, partant, il est nécessaire de créer une harmonie entre tous les moyens de transports, sans interdire la voiture à tout prix et tout en favorisant uniquement les cyclistes;

Considérant que la Commission régionale de développement est d'avis que le PAD pourrait se positionner plus explicitement par rapport à la politique générale de mobilité et s'inscrire dans une dynamique de transition vers une ville durable pour les années à venir (c'est-à-dire d'une évolution vers d'autres modes de transports suivants les lieux);

Que la Commission régionale de développement demande d'inscrire dans le PAD des principes qui tiennent compte de l'évolution des pratiques en matière de mobilité et, ainsi, de mettre l'accent sur la mutualisation des parking et leur quantification, le partage de véhicules en ce compris de véhicules possédés par plusieurs résidents, la complémentarité des différents types de mobilité, en ce compris les plus récents, et les transports en commun, l'accessibilité du site par les PMR et la question de la logistiques urbaine, en ce compris la mise en place de plateformes de livraisons hors voirie;

Que la Commission régionale de développement est d'avis que le PAD est l'occasion de penser la mobilité du futur et faire de ce quartier un lieu exemplaire « good move »;

Que, selon la Commission régionale de développement, il conviendrait de profiter de la présence universitaire pour développer des labs autour de la mobilité et de dynamiser l'approche de la mobilité en concertation avec les habitants et les communes;

Qu'à l'estime de la Commission régionale de développement, il serait 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;

Considérant que le PAD a vocation à encadrer la conversion de l'ancienne caserne de gendarmerie en cité internationale étudiante et en quartier mixte ouvert sur la ville;

Que son périmètre est limité à la seule parcelle de la caserne;

Que l'élaboration du site s'est toutefois construite en tenant compte des quartiers aux alentours et notamment en lien avec les infrastructures de transports en commun et avec les campus universitaires;

Que le RIE a par ailleurs étudié le détail des impacts potentiels du PAD en matière de mobilité sur le site et bien au-delà et a émis des recommandations;

Que le Gouvernement a pris en compte celles-ci et les a intégrées dans le PAD;

Que les caractéristiques du site (patrimoine, lieu clos et non circulé, altimétrie, publics potentiels...) ont incité le Gouvernement à privilégier les modes actifs pour la mobilité sur le site;

Que cette priorité énoncée par le PAD doit être considérée dans le cadre de l'offre de transports en commun disponibles à proximité;

Que, par ailleurs, les autorités régionale, communale et la SNCB étudient de nombreux projets susceptibles de transformer les pratiques de mobilité dans un sens conforme aux buts du PRM - Good Move-;

Qu'ainsi, à défaut d'imposer une planification génératrice de mobilités motorisées comme par exemple en ouvrant les voiries à la circulation et au transit, au regard de l'existant et du prévisible, le PAD développe des ambitions élevées en matière de mobilité active, notamment au regard des caractéristiques et potentialités du site;

Que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Dat onder deze actieve vervoerswijzen moet worden verstaan: verplaatsingen te voet, per fiets, maar ook op alle andere manieren waarbij gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van spierkracht;

Dat het Gewest uiteraard voortdurend aandacht heeft voor de gewestelijke mobiliteitsplannen, ook in het RPA;

Dat het dan ook niet correct is om te stellen dat het RPA alleen de fietsen bevoordeelt, aangezien het aansluit bij de 'STOP'-prioriteiten, d.w.z. 'StappenTrappenOpenbaarvervoerPersonenwagens';

Dat de site ook een duurzame wijk vormt in overeenstemming met het Good Move-plan;

Dat haar mobiliteit inspeelt op de complementariteit tussen de vervoerswijzen door de minst schadelijke vervoerswijzen te bevoornden;

Dat de regering, in het kader van het strategische luik van het RPA, echter niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of op de openbare ruimte te reglementeren, om de architecten zo ruimte te laten voor analyse en aanpassingen, met name in de gebouwen met erfgoedkundige waarde;

Dat de gewestelijke instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van de site, bovendien voorstudies moet uitvoeren voor de inrichting van de openbare ruimte, met inbegrip van de aspecten van actieve mobiliteit;

Dat dit zal resulteren in aanbevelingen en voorstellen die de veiligheid van alle gebruikers kunnen waarborgen;

Dat wat betreft de toegankelijkheid van buitenaf, de opname van trajecten voor actieve vervoerswijzen adequaat zal worden bestudeerd in het kader van de projecten voor de herinrichting van de wegen;

Dat de bepalingen van de GSV die van kracht zijn op het moment van de definitieve goedkeuring van het RPA en andere voorschriften (wegcode, enz.) bovendien worden toegepast en richtlijnen bieden voor het projectbeheer;

Dat de regering trouwens de plannen van het desbetreffende strategische luik heeft geactualiseerd zonder dat deze preciseringen het RPA substantieel wijzigen of milieueffecten veroorzaken;

Dat, op dezelfde manier en onder dezelfde voorwaarden, de structurerende ruimtes en het landschappelijke wegennet van het reglementaire luik zijn aangepast;

Dat de programmering van de laboratoria, de programmering van evenementen of de bewustmaking van het publiek inzake duurzame mobiliteit niet onder het RPA vallen;

Dat het aan de universiteiten toekomt om hun praktische aanpak van de mobiliteit te bepalen;

Dat het RPA niet bedoeld is om in de plaats te komen van het gewestelijke of het gemeentelijke mobiliteitsplan of de GSV op het gebied van gedeelde mobiliteitsinfrastructuur, gezien de eisen van een breed circulatieplan;

Dat de perimeter van de plannen die betrekking hebben op de mobiliteit bovendien niet in verhouding staat tot die van het RPA;

Dat ook de regering de opmerking ongegrond vindt;

2.5.3. ACTIEVE VERVOERMIDDELEN

A. Fietsroutes binnen de site en toegang

Overwegende dat een reclamant aangeeft dat er onduidelijkheid bestaat over de 'fietspaden/het hoofdnetwerk/het secundaire netwerk' en dat er geen legende is;

Dat hij verduidelijkt dat 'fietspaden' in de zin van het wetboek (scheiding van gemotoriseerd en voetgangersverkeer) niet nodig zijn als er geen gemotoriseerd verkeer binnen de site is toegestaan;

Dat een reclamant aangeeft dat fietsers de neiging hebben om de site en de pleinen diagonaal over te steken, over de ruimte die voor voetgangers is bestemd;

Dat diezelfde reclamant van mening is dat de uitgang via de toegang loodrecht op de Generaal Jacqueslaan niet geschikt is, omdat deze de fietsers in staat stelt om tegen de richting te rijden op het fietspad dat langs voornoemde laan wordt aangelegd;

Overwegende dat het RPA hoge ambities op het vlak van actieve mobiliteit ontwikkelt, meer bepaald gezien de kenmerken en het potentieel van de site;

Dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het gebied van actieve vervoerswijzen ontwikkelt (actieve diagonaal, fietsstrategie, enz.);

Dat het vrij precieze aanwijzingen bevat op het vlak van de kenmerken van de mobiliteitstrajecten, meer bepaald door een actieve diagonaal vast te leggen;

Que les modes de déplacement actifs doivent s'entendre comme incluant la marche à pied, les déplacements cyclistes mais aussi tout autre mode faisant partiellement appel à l'énergie musculaire;

Que les PMR font à l'évidence l'objet d'une attention constante de la Région, en ce compris dans le PAD;

Qu'à ce titre, il est erroné d'affirmer que le PAD ne favorise que les vélos, considérant qu'il s'inscrit dans les priorités "STOP" soit "StappenTrappenOpenbaarvervoerPersonenwagens";

Qu'aussi le site constitue un quartier durable et conforme au plan Good Move;

Que sa mobilité joue de la complémentarité entre modes de transport en favorisant les modes les moins nuisants;

Que, dans le cadre donné par le volet stratégique du PAD, le Gouvernement n'entend toutefois pas réglementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, l'organisme régional responsable de la gestion du site procède aux études préalables à l'aménagement de l'espace public en ce compris ses aspects de mobilité active;

Qu'il en découlera des recommandations et des propositions en mesure d'assurer la sécurité de tous les usagers;

Qu'en matière d'accessibilité depuis l'extérieur, l'insertion des parcours en modes actifs seront étudiés adéquatement dans le cadre des projets de réaménagement des voiries;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD et des autres réglementations (code de la route...) trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Que par ailleurs, le Gouvernement a actualisé les schémas du volet stratégique y relatif sans que ces précisions ne modifient substantiellement le PAD, ni n'entraînent d'impacts environnementaux;

Que, de même et aux mêmes conditions, les espaces structurants et voirie paysagère du volet réglementaire ont été adaptés;

Que la programmation des labs, la programmation d'événements ou la sensibilisation des publics aux mobilités durables ne relèvent pas du PAD;

Qu'il appartiendra aux universités de définir leurs approches pratiques de la mobilité;

Que le PAD n'a pas vocation à se substituer au PRM, ni au PCM, ni même au RRU en matière d'infrastructures partagées de mobilité au regard des demandes d'un plan de circulation large;

Qu'en outre, le périmètre des plans traitant de mobilités est sans proportion avec celui du PAD;

Qu'aussi le Gouvernement considère la remarque comme infondée;

2.5.3. MODES DE TRANSPORT ACTIFS

A. Cheminements cyclistes au sein du site et accès

Considérant qu'un réclamant indique qu'il y a un manque de clarté par rapport aux « pistes cyclables »/réseau principal/réseau secondaire et qu'une légende est absente,

Qu'il précise que des « pistes cyclables » au sens du code (séparation du trafic motorisé et du trafic piéton) ne sont pas nécessaires si le trafic motorisé n'est pas autorisé au sein du site;

Qu'un réclamant indique que les cyclistes auront tendance à traverser le site et ses places en diagonale, sur l'espace réservé aux piétons,

Que ce même réclamant estime que la sortie par l'accès prévu au droit du boulevard Général Jacques n'est pas adéquate dès lors qu'elle permettra à des cyclistes de rouler à contre-sens sur la piste cyclable en cours d'aménagement le long dudit boulevard;

Considérant que le PAD développe des ambitions élevées en matière de mobilité active, notamment au regard des caractéristiques et potentialités du site;

Que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Qu'il comporte des indications assez précises en matière de caractéristiques de parcours de mobilité en définissant notamment une diagonale active;

Dat de regering, in het kader van het strategische luik, echter niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of op de openbare ruimte te reglementeren, om de architecten zo ruimte te laten voor analyse en aanpassingen, met name in de gebouwen met erfgoedkundige waarde;

Dat de gewestelijke instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van de site, bovendien voorstudies moet uitvoeren voor de inrichting van de openbare ruimte, met inbegrip van de aspecten van actieve mobiliteit;

Dat dit zal resulteren in aanbevelingen en voorstellen die de veiligheid van alle gebruikers kunnen waarborgen;

Dat wat betreft de toegankelijkheid van buitenaf, de opname van trajecten voor actieve vervoerswijzen adequaat zal worden bestudeerd in het kader van de projecten voor de herinrichting van de wegen;

Dat de bepalingen van de GSV die van kracht zijn op het moment van de definitieve goedkeuring van het RPA en andere voorschriften (wegcode, enz.) bovendien worden toegepast en richtlijnen bieden voor het projectbeheer;

Dat de regering trouwens de plannen van het desbetreffende strategische luik heeft geactualiseerd zonder dat deze preciseringen het RPA substantieel wijzigen of milieueffecten veroorzaken;

Dat, op dezelfde manier en onder dezelfde voorwaarden, de structurerende ruimten en het landschappelijke gewennet van het reglementaire luik zijn aangepast;

Dat ook de regering deze opmerkingen ongegrond vindt;

B. Aantal fietsparkeerplaatsen

Overwegende dat Leefmilieu Brussel opmerkt dat het strategische luik de nadruk legt op actieve mobiliteit, met name door te voorzien in een aantal fietsen in verhouding tot het aantal kamers in een woning of in koten;

Dat het, naar zijn mening, wenselijk zou zijn om de term 'kamer' te gebruiken voor studentenwoningen of koten;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie aanbeveelt dat er voldoende fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien en, wat de woningen betreft, parkeerplaatsen voor grote fietsen (bakfietsen);

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie ook voorstelt om beveiligde fietsparkeerplaatsen op de site te plannen voor de bewoners van de omliggende wijken, die wegens de typologie van de huisvesting en de indeling van eengezinswoningen in studentenwoningen geen dergelijke parkeerplaatsen hebben;

Dat een reclamant van mening is dat er grotere fietsparking nodig is;

Overwegende dat een reclamant benadrukt hoe belangrijk het is om het aantal fietsparkeerplaatsen te bepalen, rekening houdend met de waarschijnlijke evolutie van het modale aandeel van de fiets in Brussel;

Overwegende dat een reclamant erop aandringt dat er voldoende beveiligde fietsparkeerplaatsen worden gepland om te voldoen aan de behoeften van de wijk waarin het ontwerp van RPA wordt uitgevoerd en dat deze parkeerplaatsen geschikt zijn voor grote fietsen;

Dat de Economische en Sociale Raad vraagt om beveiligde fietsparkeerplaatsen voor de hele wijk op de site van het ontwerp van RPA te plannen;

Overwegende dat sommige reclamanten, met betrekking tot pagina 120 van het ontwerp van RPA, van mening zijn dat het aantal fietsparkeerplaatsen te groot is en dat de aanbevelingen van het RPA op dit punt geen rekening houden met de mobiliteitsstudies die de afdeling 'Milieu en mobiliteit' van de ULB heeft uitgevoerd met betrekking tot de campus Plaine (de campus die het dichtst bij de Usquare-site ligt) en, meer bepaald, met de modale opsplitsing volgens de woonplaats, waarvan ze een uittreksel voorleggen;

Dat volgens hen een vermindering van het aantal fietsplaatsen noodzakelijk is;

Dat deze reclamanten bovendien van mening zijn dat voor de berekening van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen met betrekking tot de stadslandbouw deze laatste niet met commerciële oppervlakte kan worden gelijkgesteld en een verhouding voorstellen van 1 fietsparkeerplaats/200 m²;

Overwegende dat het RPA hoge ambities op het vlak van actieve mobiliteit ontwikkelt, meer bepaald gezien de kenmerken en het potentieel van de site;

Dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het gebied van actieve vervoerswijzen ontwikkelt (actieve diagonaal, fietsstrategie, enz.);

Que, dans le cadre donné par le volet stratégique, le Gouvernement n'entend toutefois pas réglementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, l'organisme régional responsable de la gestion du site procède aux études préalables à l'aménagement de l'espace public, en ce compris ses aspects de mobilité active;

Qu'il en découlera des recommandations et des propositions en mesure d'assurer la sécurité de tous les usagers;

Qu'en matière d'accessibilité depuis l'extérieur, l'insertion des parcours en modes actifs sera étudiée adéquatement dans le cadre des projets de réaménagement des voiries;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD et des autres réglementations (code de la route...) trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Que par ailleurs, le Gouvernement a actualisé les schémas du volet stratégique y relatif sans que ces précisions ne modifient substantiellement le PAD, ni n'entraînent d'impacts environnementaux;

Que, de même et aux mêmes conditions, les espaces structurants et voirie paysagère du volet réglementaire ont été adaptés;

Qu'aussi le Gouvernement considère ces remarques comme infondées;

B. Nombre d'emplacements pour vélos

Considérant que Bruxelles Environnement relève que le volet stratégique met en avant la mobilité active, notamment en prévoyant un nombre de vélos par référence aux chambres dans un logement ou aux kots;

Qu'il serait souhaitable, à son estime, d'utiliser le vocable de « chambre » pour les logements étudiants ou kots;

Que la Commission régionale de mobilité recommande de prévoir des parkings vélos pour les visiteurs en suffisance, et des parkings, en ce qui concerne les logements, pour des vélos de grande capacité (cargo);

Que la Commission régionale de mobilité suggère également de prévoir sur le site du parking vélo sécurisé pour les habitants des quartiers environnants qui en manquent de par la typologie de l'habitat et la division de maisons unifamiliales en logements pour étudiants;

Qu'un réclamant estime qu'il faut prévoir un plus grand parking à vélos;

Considérant qu'un réclamant souligne l'importance de définir le nombre d'emplacements pour vélos en tenant compte de l'évolution probable de la part modale du vélo à Bruxelles;

Considérant qu'un réclamant exhorte de prévoir des emplacements de stationnement pour vélos, sécurisés, en nombre suffisant pour répondre aux besoins du quartier dans lequel le projet de PAD s'implante et pouvant accueillir des vélos de grandes dimensions;

Que le Conseil économique et social demande que des emplacements de vélos sécurisés soient prévus pour l'ensemble du quartier sur le site concerné par le projet de PAD;

Considérant que des réclamants estiment, en ce qui concerne la page 120 du projet de PAD, que le nombre d'emplacements pour vélos est excessif et que les recommandations du PAD sur ce point ne tiennent pas compte des études de mobilité menées par le service Environnement Mobilité de l'ULB relatives au campus de la Plaine (campus le plus proche du site Usquare) et, plus particulièrement, de la répartition modale selon le lieu de résidence dont elles reproduisent un extrait;

Qu'à leur sens, une réduction du nombre de places pour vélos est nécessaire;

Que ces réclamants considèrent par ailleurs que pour le calcul des besoins en places de stationnement pour vélos liés à l'activité de l'agriculture urbaine, cette dernière ne saurait être assimilée à de la surface commerciale, et proposent un ratio de 1 emplacement vélo/200 m²;

Considérant que le PAD développe des ambitions élevées en matière de mobilité active, notamment au regard des caractéristiques et potentialités du site;

Que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Dat het vrij precieze aanwijzingen bevat op het vlak van de kenmerken en het aantal plaatsen;

Dat de regering, in het kader van het strategische luik, echter niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of op de openbare ruimte te reglementeren, om de architecten zo ruimte te laten voor analyse en aanpassingen, met name in de gebouwen met erfgoedkundige waarde;

Dat de bepalingen van de GSV die van kracht zijn op het moment van de definitieve goedkeuring van het RPA bovendien worden toegepast en richtlijnen bieden voor het projectbeheer;

Dat de regering deze opmerkingen ook ongegrond vindt;

C. Ligging van de fietsparkeerplaatsen

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt om de grote fietsparkeerplaatsen op verschillende locaties aan de rand van de site te plannen om mogelijke conflicten tussen dit vervoermiddel en voetgangers te beperken;

Dat de gemeente bovendien vraagt dat de aanbeveling om in 1.400 tot 1.700 fietsplaatsen te voorzien wordt opgevolgd en vraagt om deze plaatsen zodanig op de site te integreren dat ze geen belemmering vormen voor ander gebruik, noch voor de dynamische relatie die de meeste benedenverdiepingen met het oog op de levendigheid, het stadscomfort en de sociale controle van de site met de openbare ruimte moeten onderhouden;

Dat het aanbod naar haar mening over verschillende plaatsen aan de rand van de site moet worden verdeeld (niet geconcentreerd op één plaats);

Dat een reclamant vraagt dat de fietsparkeerplaatsen ondergronds worden gepland, zodat fietsen niet bovengronds moeten worden gestald;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het ontwerp van RPA voorziet in fietsparkeerplaatsen op en buiten de straat en specificeert dat deze idealiter bovengronds moeten worden gepland, maar beperkt moeten blijven om de openbare ruimte niet te hinderen;

Dat hij vraagt om dat de parkeerbeugels op een logische manier worden verdeeld volgens de voorgestelde activiteiten op de site en zo dicht mogelijk bij de plaats van bestemming, om te voorkomen dat mensen gaan wildparkeren;

Dat een andere reclamant eraan herinnert dat de site een plaats van bestemming zal zijn, met diensten en winkels;

Dat hij van mening is dat er bijgevolg in voldoende parkeerplaatsen voor korte termijn (beugels) moet worden voorzien en dat deze over de site moeten worden verspreid, in de directe nabijheid van de ingangen van de gebouwen;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het gebied van actieve vervoerswijzen ontwikkeld (actieve diagonaal, fietsstrategie, enz.);

Dat het vrij precieze aanwijzingen bevat op het vlak van de kenmerken van de plaatsen, zonder in detail te treden en zonder de architecturale mogelijkheden en de mogelijkheden tot integratie te belemmeren;

Dat de regering niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of op de openbare ruimte te reglementeren, om de architecten zo ruimte te laten voor analyse en aanpassingen, met name in de gebouwen met erfgoedkundige waarde;

Dat de bepalingen van de GSV die van kracht zijn op het moment van de definitieve goedkeuring van het RPA bovendien worden toegepast en richtlijnen bieden voor het projectbeheer;

Dat de regering deze opmerkingen ook ongegrond vindt;

D. Kenmerken van fietsparkeerplaatsen

Overwegende dat een reclamant vraagt om een echte overdekte fietsparkeerplaats op de site van het ontwerp van RPA te plannen;

Dat hij herinnert aan de noodzaak om in boven- en ondergrondse fietsparkeerplaatsen te voorzien die aan alle soorten fietsen zijn aangepast (bakfietsen, fietskarren, enz.);

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie voorstelt om elektrische oplaadpunten in de fietsparkeerplaatsen voor lange termijn te installeren;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het gebied van actieve vervoerswijzen ontwikkeld (actieve diagonaal, fietsstrategie, enz.);

Dat het vrij precieze aanwijzingen bevat over de kenmerken van de fietsparkeerplaatsen;

Qu'il comporte des indications assez précises en matière de caractéristiques et de nombre d'emplacements;

Que, dans le cadre donné par le volet stratégique, le Gouvernement n'entend toutefois pas réglementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Qu'aussi le Gouvernement considère ces remarques comme infondées;

C. Implantation des emplacements pour vélos

Considérant que la commune d'Ixelles demande de positionner les parkings vélos de grande capacité à différents endroits en bordure de site pour limiter les conflits de ce mode de transport avec les piétons,

Que par ailleurs, la Commune demande que la recommandation d'envisager une offre se situant entre 1.400 et 1.700 places de vélos soit suivie et demande de prévoir une intégration sur le site qui ne gêne pas d'autres usages ni la relation dynamique que la plupart des rez-de-chaussée doivent entretenir avec l'espace public pour l'animation, le confort urbain et le contrôle social du site;

Que l'offre devra, à son estime, être répartie en divers endroits en périphérie du site (pas concentrée en un seul endroit);

Qu'un réclamant sollicite que les parkings pour vélos soient prévus dans le sous-sol afin qu'ils ne soient pas parkés en surface;

Considérant qu'un réclamant note que le projet de PAD prévoit du stationnement pour les vélos en voirie et hors voirie, et précise que celui-ci doit être favorisé en surface mais limité pour ne pas entraver l'espace public,

Qu'il demande d'être attentif à la cohérence de la répartition des arceaux en fonction des activités proposées sur le site et le plus proche possible des lieux de destination afin d'éviter le développement de stationnement sauvage;

Qu'un autre réclamant rappelle que le site sera un lieu de destination, avec services et commerces,

Qu'à son estime, il faut donc prévoir du stationnement de courte durée (arceaux) en suffisance et disséminé sur le site, à proximité directe des entrées de bâtiments;

Considérant que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Qu'il comporte des indications assez précises en matière de caractéristiques des emplacements sans entrer dans un détail entravant les possibilités architecturales et d'intégration;

Que le Gouvernement n'entend pas réglementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Qu'aussi le Gouvernement considère ces remarques comme infondées;

D. Caractéristiques des emplacements pour vélos

Considérant qu'un réclamant sollicite que de vrais parking à vélos couverts soient implantés sur le site concerné par le projet de PAD;

Qu'il rappelle la nécessité de prévoir des emplacements pour vélos en surface et en sous-sol adaptés à tous types de vélos (vélos cargo, remorques, etc.);

Considérant que la Commission régionale de développement suggère de prévoir des bornes de recharges électriques pour les emplacements vélos longue durée;

Considérant que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Qu'il comporte des indications assez précises en matière de caractéristiques des emplacements pour vélos;

Dat de regering niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of op de openbare ruimte te reglementeren, om de architecten zo ruimte te laten voor analyse en aanpassingen, met name in de gebouwen met erfgoedkundige waarde;

Dat bovendien de bepalingen van de GSV die van kracht waren bij de definitieve goedkeuring van het RPA, zullen worden toegepast en de uitvoering van de werken zullen bepalen;

Dat ook de Regering die opmerkingen als niet gefundeerd beschouwt.

2.5.3. MOTORVOERTUIGEN

A. Bestaande parkeerplaatsen op straat verwijderen

Overwegende dat een reclamant vraagt dat parking.brussels op de hoogte wordt gebracht van elke mogelijke verwijdering van parkeerplaatsen op de openbare weg door middel van kennisgevingen die vergezeld gaan van plannen, overeenkomstig artikel 57 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 juli 2013 houdende het reglementaire luik van het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP);

Overwegende dat de perimeter van het RPA Kazernes beperkt is tot het enige perceel dat de voormalige kazerne van Elsene vormt;

Dat deze site tot de inwerkingtreding van het RPA een private en afgesloten site was en blijft, zonder parkeerruimte op de openbare weg;

Dat de site wordt ontwikkeld volgens de eisen van het RPA, dat geen andere parkeergelegenheid toestaat dan tijdelijke parkeergelegenheid die beperkt is tot lichte leveringen;

Dat de in de klacht genoemde regelgeving niet van toepassing zal zijn;

Dat die dus buiten beschouwing moet worden gelaten;

B. Parkeerplaatsen

a) Gedeeld gebruik van parkeerplaatsen

Overwegende dat Leefmilieu Brussel verduidelijkt dat het gedeelde gebruik van parkeerplaatsen met de buurtbewoners een optie is die gepaard moet gaan met een minstens even grote vermindering van parkeerplaatsen op straat, om zodoende de ruimte ten voordele van de actieve vervoermiddelen op straat te herbestemmen;

Dat het van mening is dat de gemeente Elsene en Brussel Mobiliteit zo vroeg mogelijk bij de stedelijke ontwikkeling van de site moeten worden betrokken;

Dat verschillende reclamanten van mening zijn dat, als het project in een bepaald aantal parkeerplaatsen kan voorzien die niet enkel aan de behoeften van de bewoners van de site overdag, maar ook aan die van de buurt 's avonds voldoen (parkeerplaatsen van kantoren die 's avonds met de buurtbewoners worden gedeeld), er een alternatief is dat mogelijkwerwijs de voorkeur moet krijgen, namelijk een te grote verdichting van de site door woonfuncties vermijden;

Overwegende dat de Economische en Sociale Raad vraagt dat er bij de denkoefening over parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met de parkeerbehoeften van de volledige wijk, en niet alleen van het ontwerp van RPA, voor een multimodale toegang tot de zone;

Dat hij dus, *a minima* als de verhouding 0,77 plaatsen/woning wordt gebruikt, van mening is dat de resterende verhouding van 0,23 plaatsen/woning enerzijds moet worden gebruikt om gedeelde mobiliteit te bevorderen en anderzijds om de bestuurders die willen gebruikmaken van de andere functies dan huisvesting op de site, de mogelijkheid te bieden om hun voertuig te parkeren;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de eis ondersteunt dat parkeerplaatsen worden gedeeld, door zowel bezoekers als buurtbewoners de mogelijkheid te bieden om deze te gebruiken, met als doel om het tekort aan parkeerplaatsen in de wijk te compenseren; Dat zij van mening is dat parkeerplaatsen die voor andere doeleinden dan huisvesting worden aangelegd, 's avonds en in het weekend toegankelijk moeten blijven voor de buurtbewoners, zodat het delen ervan wordt aangemoedigd;

Overwegende dat de regering nota heeft genomen van de uitstekende bediening van de site door het openbaar vervoer en de creatie van een actieve diagonaal, wat concreet uitdrukking geeft aan de ambities op het vlak van verplaatsingen met actieve vervoerswijzen;

Dat het RPA aansluit bij de ambities van het recente Good Move-plan om de individuele gemotoriseerde mobiliteit te beheersen;

Dat het wijst op het specifieke publiek dat leven zal brengen op de site;

Dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimeter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Que le Gouvernement n'entend pas règlementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Qu'aussi le Gouvernement considère ces remarques comme infondées;

2.5.3. VÉHICULES À MOTEUR

A. Suppression de places de stationnement existantes en voirie

Considérant qu'un réclamant demande à ce que parking.brussels soit informé de toute suppression éventuelle de places de stationnement en voirie par le biais de notifications accompagnées de plans et ce, conformément à l'article 57 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2013 portant le volet réglementaire du PRPS;

Considérant que le périmètre du PAD casernes est limité à l'unique parcelle constituant l'ancienne caserne d'Ixelles;

Que ce site était et demeure jusqu'à l'entrée en vigueur du PAD un site privé et clos, sans emplacement de stationnement en voirie publique;

Que le site sera développé selon les prescriptions du PAD, lequel n'autorisera pas de stationnement autre que temporaire et limité aux livraisons légères;

Que la réglementation citée par la réclamation ne sera pas d'application;

Qu'il ne peut donc en être tenu compte;

B. Emplacements de stationnement

a) Mutualisation des emplacements de stationnement

Considérant que Bruxelles Environnement précise que la mutualisation des places de parking avec les riverains est une option qui doit impérativement s'accompagner d'une réduction au moins équivalente d'emplacements en voirie, et ce afin de réaffecter l'espace au profit des modes actifs en voirie,

Qu'à son estime, la commune d'Ixelles et Bruxelles Mobilité doivent participer le plus en amont possible aux réflexions d'urbanisation du site;

Qu'à l'estime de plusieurs réclamants, si le projet peut envisager de prévoir un certain nombre de parkings supportant non seulement les besoins des occupants du site en journée mais également ceux du voisinage en soirée (parkings des bureaux partagés le soir avec les riverains), une alternative à privilégier consisterait à ne pas surdensifier le site par des fonctions d'habitation;

Considérant que le Conseil économique et social demande que la réflexion sur le stationnement prenne en compte les besoins en stationnement de l'ensemble du quartier et pas seulement du projet de PAD, pour un accès multimodal de la zone,

Qu'ainsi, *a minima* si le ratio 0,77 place/logement est utilisé, il estime que le ratio restant de 0,23 place/logement devrait être utilisé d'une part, pour promouvoir la mobilité partagée et, d'autre part, pour permettre aux véhicules des particuliers qui souhaitent profiter des autres fonctions que celle du logement présentes sur le site de pouvoir se stationner;

Considérant que la Commission régionale de développement soutient la demande de mutualisation des parkings, en permettant aux visiteurs et habitants des environs de les utiliser, afin de pallier le manque d'emplacements dans le quartier; Qu'elle considère que 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;

Considérant que le Gouvernement a pris acte de l'excellente desserte en transports en commun du site et de la création d'une diagonale active, concrétisant les ambitions en matière de déplacement en modes actifs;

Que le PAD s'inscrit dans les ambitions du récent plan Good Move de maîtrise de la mobilité individuelle motorisée;

Qu'il souligne le public singulier qui animera le site;

Que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Dat het de aandacht van de regering voor de mobiliteitsproblematiek voldoende aantoot;

Dat het aantal in het kader van het RPA te creëren parkeerplaatsen is overwogen in het licht van de huidige en toekomstige behoeften, opmerkingen en adviezen;

Dat het aantal onderwerp is van aanbevelingen in het strategische luik van het RPA;

Dat de aanleg van een ondergrondse parkeergarage een mogelijkheid blijft die in de volgende fasen van de implementatie van het project kan worden uitgeoefend;

Dat het reglementaire luik een kader biedt voor de aanleg van een dergelijke infrastructuur door de potentiële locatie, hoogtemeting en toegangen ervan aan te geven;

Dat de cumulatieve toepassing van de geldende regelgeving en het uit te voeren overleg garanties bieden voor de te vinden optimale oplossing;

Dat de voorwaarden voor de exploitatie, de gebruiksvormen en het mogelijke gedeelde gebruik echter niet onder het RPA vallen;

Dat de regering deze zaken doorverwijst naar een behandeling te gepaste tijd door de bevoegde autoriteiten;

Dat de opmerkingen bijgevolg niet worden gevolgd.

b) Aantal parkeerplaatsen

Overwegende dat een reclamant stelt dat het essentieel is om voldoende parkeerplaatsen te creëren met het oog op het huidige tekort;

Dat verschillende reclamanten van mening zijn dat het aantal parkeerplaatsen voor voertuigen niet volstaat en de huidige parkeerbehoefte niet invult;

Dat volgens de gemeente Etterbeek het aantal geplande parkeerplaatsen (ongeveer 330 plaatsen) niet voldoende lijkt, rekening houdend met de capaciteit van de site en de aanzienlijke druk die al op de wijk wordt uitgeoefend;

Dat de gemeente Etterbeek ook van mening is dat het gepast zou zijn om de site op te nemen in het vervoerplan van de universiteiten;

Dat een reclamant erop wijst dat de GSV niet zou worden nageleefd voor het aantal parkeerplaatsen voor wagens dat in het RPA wordt beoogd, namelijk 200 (en niet 154), en erop aandringt om dit aantal te verhogen;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie en een reclamant van mening zijn dat het aantal parkeerplaatsen op de site te hoog is, overwegende dat: (i) het parkeeraanbod het gebruik van de auto stimuleert, (ii) de buurt zeer goed wordt bediend door het openbaar vervoer, (iii) het project bedoeld is als een model voor duurzame ontwikkeling, en dat ze bijgevolg vragen dat het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd;

Dat een reclamant opmerkt dat de site weliswaar een plaats is die voor actieve vervoermiddelen is bestemd, maar dat er meer en meer parkeerplaatsen voor verschillende soorten gebruikers zullen zijn;

Dat een reclamant vraagt dat er binnen de perimeteer van het onderwerp van RPA geen parkeerplaatsen voor wagens worden toegelaten;

Dat de gemeente Elsene vaststelt dat het indicatieve luik van het ontwerp van RPA voorziet in een verhouding van 0,77 plaatsen/woning, wat in overeenstemming is met de ambitie van de site en met de zeer goede toegankelijkheid ervan;

Dat de gemeente deze verhouding van parkeerplaatsen die overeenkomt met de MER-studies en met de marktbehoeften voor een site met een dergelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer ondersteunt;

Dat ze van mening is dat het niet nodig is dit quotum in de wettelijke voorschriften te bevestigen, aangezien de herziening van de huidige gewestelijke stedenbouwkundige verordening verhoudingen van dezelfde omvang voor de zone voorstelt;

Dat de gemeente Elsene bovendien van mening is dat het aanbod aan ondergrondse parkeerplaatsen voor andere functies dan huisvesting matig is (110 plaatsen), aan de mobiliteitscontext is aangepast en noodzakelijk is voor de socio-economische werking van de site, die naar verwachting ongeveer 1.500 bezoekers per dag zal aantrekken;

Qu'il démontre à suffisance l'attention du Gouvernement aux questions de mobilité;

Que le nombre d'emplacements de stationnement à créer dans le cadre du PAD a été envisagé au regard des besoins actuels et futurs, des remarques et avis;

Qu'il fait l'objet de recommandations dans le volet stratégique du PAD;

Que la création d'un parking souterrain demeure une faculté que les étapes ultérieures de mise en œuvre du projet permettront d'exercer;

Que le volet réglementaire encadre la réalisation d'une telle infrastructure en en indiquant l'emplacement et l'altimétrie potentiels et les accès;

Que l'application cumulative des réglementations en vigueur et la concertation à mener constitueront des garanties sur l'optimum à trouver;

Que cependant les modalités d'exploitation, d'usages et de mutualisation potentielle ne relèvent pas du PAD;

Que le Gouvernement renvoie donc ces questions qui seront traitées par les autorités compétentes en temps utile;

Que les remarques ne sont par conséquent pas suivies.

b) Nombre d'emplacements de stationnement

Considérant qu'un réclamant fait valoir qu'il est indispensable de créer des emplacements pour voitures en suffisance compte tenu de la pénurie actuelle;

Que plusieurs réclamants estiment que le nombre d'emplacements de parking pour véhicules n'est pas suffisant et ne permet pas de résoudre le besoin de parking actuel;

Que selon la commune d'Etterbeek, le nombre d'emplacements de stationnement prévu (330 places environs) ne paraît pas suffisant au vu des capacités du site et de l'importante pression que subit déjà le quartier,

Qu'il serait, par ailleurs, opportun, à l'estime de la commune d'Etterbeek, d'inclure le site dans le plan de déplacements des universités;

Qu'un réclamant souligne que le RRU ne serait pas respecté quant au nombre d'emplacements de stationnement pour voiture envisagé dans le projet de PAD, celui-ci devant être de 200 (et non de 154) et invite à augmenter ce nombre;

Que la Commission régionale et de mobilité et un réclamant considèrent que le nombre de places de stationnement sur le site est trop élevé compte tenu de ce que i) l'offre de stationnement incite à l'usage de la voiture, ii) le quartier est très bien desservi en transports en commun et iii) le projet se veut un modèle de développement durable, et demandent par conséquent que le nombre de places de stationnement soit réduit;

Qu'un réclamant note que si le site constitue bien un lieu réservé aux modes actifs, il constate néanmoins qu'il y aura de plus en plus de parkings pour différents types d'utilisateurs;

Qu'un réclamant demande qu'aucun emplacement de parking pour voitures ne soit autorisé dans le périmètre du projet de PAD;

Que la commune d'Ixelles note que le volet indicatif du projet de PAD prévoit un ratio de 0,77/logement qui est conforme à l'ambition du site et cohérent avec la très bonne accessibilité dont il jouit;

Que la commune soutient cette proportion de stationnement qui correspond aux études du RIE et aux besoins du marché pour un site présentant une telle accessibilité en transports publics;

Qu'elle estime qu'il n'est pas nécessaire de confirmer ce quota dans les prescriptions réglementaires, étant donné que la révision de l'actuel Règlement Régional d'Urbanisme propose des ratios de même grandeur pour la zone;

Que par ailleurs, la commune d'Ixelles considère que l'offre de stationnement proposée en souterrain pour les autres fonctions que le logement est modérée (110 places), adaptée au contexte de mobilité et nécessaire au fonctionnement socio-économique du site qui prévoit une fréquentation journalière d'environ 1.500 visiteurs;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat, aangezien de MSI wegens de openbare eigendom van de site verantwoordelijk zal zijn voor de ontwikkeling van de parkeerplaats, de controle over de parkeerplaats zou kunnen leiden tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, met name door de universiteiten te vragen hun parkeerplaatsen open te stellen en zo een bijdrage te leveren aan de veranderende behoeften van de wijk;

Overwegende dat de regering nota heeft genomen van de uitstekende bediening van de site door het openbaar vervoer en de creatie van een actieve diagonaal, wat concreet uitdrukking geeft aan de ambities op het vlak van verplaatsingen met actieve vervoerswijzen;

Dat het RPA aansluit bij de ambities van het recente Good Move-plan om de individuele gemotoriseerde mobiliteit te beheersen;

Dat het wijst op het specifieke publiek dat leven zal brengen op de site;

Dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimeter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Dat het de aandacht van de regering voor de mobiliteitsproblematiek voldoende aantoot;

Dat het aantal in het kader van het RPA te creëren parkeerplaatsen is overwogen in het licht van de huidige en toekomstige behoeften, opmerkingen en adviezen;

Dat het aantal onderwerp is van aanbevelingen in het strategische luik van het RPA;

Dat er ook een meetinstrument voor de parkeerplaatsen wordt vermeld, met onder meer een maximum van 0,77 plaatsen per gecreëerde gezinswoning;

Dat de aanleg van een ondergrondse parkeergarage een mogelijkheid blijft die in de volgende fasen van de implementatie van het project kan worden uitgeoefend;

Dat de cumulatieve toepassing van de geldende regelgeving en het uit te voeren overleg garanties bieden voor de te vinden optimale oplossing;

Dat de regering, gezien deze elementen, het RPA niet verder zal wijzigen;

c) Soorten parkeerplaatsen

Overwegende dat een reclamant van mening is dat er privéparkeerplaatsen en taxiparkeerplaatsen moeten zijn om oudere personen, moeders met baby's en bodschappen en mensen met een handicap af te zetten of op te pikken;

Dat het volgens hem noodzakelijk is om in parkeerplaatsen te voorzien, zelfs als men het gebruik van privéwagens wil terugdringen, en dat hij voorstelt dat in het project een ondergrondse verdieping met de geplande parkeerplaatsen wordt opgenomen;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie aanbeveelt om voldoende parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit, 'off-street' leveringsplaatsen met hoge plafonds voor kleine vrachtwagens en oplaadpunten voor elektrische voertuigen te plannen;

Dat de gemeente Elsene nu al aandringt op de noodzaak om de ondergrondse parkeerplaatsen met oplaadpunten voor elektrische voertuigen uit te rusten;

Dat de Economische en Sociale Raad erop aandringt dat gedeelde mobiliteit wordt benadrukt en bevorderd door parkeerplaatsen voor autodelen, meer bepaald met oplaadpunten, te creëren;

Dat een reclamant van mening is dat er voorzieningen moeten worden getroffen voor leveringen/distributie via bakfietsen (opslagplaats, gereserveerde parkeerplaats, laad-/losplaats, enz.);

Overwegende dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimeter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Dat deze elementen zowel op het niveau van het strategische luik als op dat van het reglementaire luik aan bod komen;

Dat het de aandacht van de regering voor de mobiliteitsproblematiek voldoende aantoot;

Dat bepaalde opmerkingen echter niet direct betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, maar op andere maatregelen;

Considérant que la Commission régionale de développement, notant que la SAU aura la charge du développement du parking du fait de la propriété publique du site, estime que la maîtrise du parking pourra aller dans le sens d'une diminution du nombre d'emplacements, notamment, en sollicitant des universités leur contribution aux besoins évolutifs du voisinage, en ouvrant leurs parkings;

Considérant que le Gouvernement a pris acte de l'excellente desserte en transports en commun du site et de la création d'une diagonale active concrétisant les ambitions en matière de déplacement en modes actifs;

Que le PAD s'inscrit dans les ambitions du récent plan Good Move de maîtrise de la mobilité individuelle motorisée;

Qu'il souligne le public singulier qui animera le site;

Que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Qu'il démontre à suffisance l'attention du Gouvernement aux questions de mobilité;

Que le nombre d'emplacements de stationnement à créer dans le cadre du PAD a été envisagé au regard des besoins actuels et futurs, des remarques et avis;

Qu'il fait l'objet de recommandations dans le volet stratégique du PAD;

Qu'ainsi une jauge de parking est mentionnée, dont un maximum de 0,77 emplacements par logement familial créé;

Que la création d'un parking souterrain demeure une faculté que les étapes ultérieures de mise en œuvre du projet permettront d'exercer;

Que l'application cumulative des réglementations en vigueur et la concertation à mener constitueront des garanties sur l'optimum à trouver;

Qu'au regard de ces éléments, le Gouvernement ne modifiera pas davantage le PAD;

c) Types d'emplacements de stationnement

Considérant qu'un réclamant estime qu'il faut qu'il y ait des zones de parking d'autos privées et de taxis pour décharger ou emmener des personnes âgées, des mamans avec bébés et courses, des handicapés,

Qu'à son avis, il est nécessaire de prévoir des parkings même si on a la volonté de diminuer l'usage des voitures privées, de sorte qu'il souscrit au projet d'inclure un souterrain avec les parkings prévus;

Que la Commission régionale de mobilité préconise la mise en place d'espaces de parking adaptés aux PMR en nombre suffisant, des espaces de livraison hors voirie avec des hauteurs sous plafond permettant d'accueillir des petits camions, et des bornes de recharges pour véhicules électriques;

Que la commune d'Ixelles souhaite déjà insister sur la nécessité d'équiper les parkings souterrains de bornes de recharge pour les véhicules électriques;

Que le Conseil économique et social insiste pour que la mobilité partagée soit mise en valeur et promue en créant des emplacements pour voitures partagées, électriques notamment;

Qu'un réclamant considère qu'il y aurait lieu de prévoir des dispositifs destinés à la livraison/distribution par vélos cargo (point de stockage, lieu de stationnement réservé, zone de chargement/déchargement, etc.);

Considérant que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Que ces éléments sont traités au niveau du volet stratégique et du volet réglementaire;

Qu'il démontre l'attention du Gouvernement aux questions de mobilité;

Que cependant certaines remarques ne relèvent pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres mesures;

Dat het RPA op het vlak van de verkeerstrajecten, de parkeerplaatsen of de laadpalen mogelijkheden voorstelt zonder dat deze zijn geobjectiveerd in het licht van het geheel van de geldende regelgevingen;

Dat de concrete inrichtingen zullen worden onderzocht en ontworpen tegen deze achtergrond en in de context van toekomstige projecten en dat ze zullen voldoen aan de opgelegde eisen;

Dat bepaalde elementen onder de GSV vallen, die van toepassing zal zijn bij gebrek aan andersluidende bepalingen in het RPA;

Dat de bevoegde autoriteiten daarom de opdracht zullen hebben om de toegangen en het verkeer binnen de site te zijner tijd te organiseren in overeenstemming met het RPA en de relevante elementen;

Dat de regering deze opmerkingen ongegrond vindt;

d) Parkeerplaatsen omvormen

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt dat het project deel uitmaakt van een ontwikkeling op langere termijn en bijgevolg vanaf heden voorziet in de omkeerbaarheid van parkeerplaatsen en de omvorming ervan (bijvoorbeeld parkeergarages die kunnen worden afgebroken, ondergrondse ruimtes met een hogere plafondhoogte voor andere toepassingen zoals leveringen of voorzieningen);

Overwegende dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimeter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Dat het de toegestane toegangen tot de eventueel te bouwen parkeergarage(s) onder de gebouwen in de zones Z1, Z2 en Z3 definieert;

Dat deze mogelijkheid niet impliceert dat er daadwerkelijk ondergrondse parkeergarages worden aangelegd;

Dat er in overeenstemming met de richtsnoeren en vereisten van het RPA, in voorkomend geval een relevante infrastructuur zal moeten worden gecreëerd die tegemoet komt aan de behoeften;

Deze elementen zijn echter een zaak voor een latere fase van de ontwikkeling van de site, in het licht van de concrete projecten die zullen worden voorgesteld;

Dat de opmerking bijgevolg niet in aanmerking wordt genomen;

e) Toegang tot parkeerplaatsen

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de twee toegangen tot de parkeerplaatsen aan de Juliette Wytsmanstraat geen extra verkeer in deze straat veroorzaken, wat de verschuiving van GFR 5 op deze as in gevaar brengt;

Overwegende dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimeter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Dat het de toegelaten toegangen tot de potentieel aanlegbare parkeergarage(s) onder de gebouwen van de zones Z1, Z2 en Z3 omschrijft;

Dat deze bepalingen van toepassing zullen zijn bij het creëren van een parkeergarage en dat ze door het beperken van het aantal toegangen potentiële conflicten tot een minimum beperken;

Dat de hypothesen en hun effecten zijn gemeten in het kader van het MER zonder dat dit grote potentiële problemen aan het licht heeft gebracht;

Dat de interacties en maatregel op het vlak van verkeersbeheer niet onder het RPA vallen, maar onder andere bevoegdheden;

Dat het de verantwoordelijkheid van de autoriteiten zal zijn om te gepasten tijde te zorgen voor de veiligheid en het verkeersbeheer van de aangrenzende straten;

Dat de opmerking bijgevolg niet van toepassing wordt verklaard;

B. Toegang tot en verkeer op de projectsite

Overwegende dat een reclamant de noodzaak uit om een autovrije ruimte te creëren waar de rust heerst;

Dat de gemeente Etterbeek aangeeft dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan het rollende materieel op de site;

Dat ze van mening is dat er moet worden voorkomen dat leveringen de kwaliteit van de openbare ruimtes in gevaar brengt;

Dat de reclamanten erop wijzen dat het schema op pagina 125 van het ontwerp van RPA met de interventietrajecten, dat een centrale rijstrook op het plein voorstelt, niet in overeenstemming is met de elementaire brandveiligheidsnormen, die bepalen dat de afstand tussen de rand van de toegangsweg en de voorkant van de gevel tussen 4 en 10 meter moet bedragen, zodat de brandweerdiensten er gemakkelijk bij kunnen en er kunnen parkeren;

Qu'en matière de parcours circulé, d'emplacements de stationnement ou de bornes de recharge, le PAD propose des possibilités sans que celles-ci n'aient été objectivées au regard de l'ensemble des réglementations en vigueur;

Que les aménagements concrets seront étudiés et conçus dans cette optique et dans le cadre des projets à venir et répondront aux exigences requises;

Que certains éléments relèvent du RRU qui sera applicable en l'absence de dispositions contraires du PAD;

Qu'il conviendra donc aux autorités compétentes d'organiser les accès et circulations au sein du site au regard du PAD et des éléments adéquats en temps voulu;

Que le Gouvernement considère donc ces remarques comme infondées;

d) Reconversion des emplacements de stationnement

Considérant que la Commission régionale de la mobilité sollicite que le projet s'inscrive dans une évolution à plus long terme et, partant, prévoie dès à présent la réversibilité des espaces de parkings et leurs 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);

Considérant que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Qu'il définit les accès autorisés aux parking.s potentiellement constructible.s sous les bâtiments des zones Z1, Z2 et Z3;

Que cette possibilité n'implique pas la création effective de parkings en souterrain;

Qu'il appartiendra, dans le respect des directives et prescriptions du PAD, le cas échéant de créer une infrastructure pertinente et répondant aux besoins;

Que cependant ces éléments relèvent d'un stade ultérieur de développement du site, au regard des projets concrets qui seront proposés;

Qu'en conséquence, la remarque n'est pas retenue;

e) Accès aux parkings

Considérant qu'un réclamant invite à ce que les deux accès aux parkings prévus sur la rue Juliette Wytsman ne génèrent pas un trafic supplémentaire dans ladite rue, de nature à compromettre le déplacement de l'ICR 5 sur cet axe;

Considérant que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Qu'il définit les accès autorisés aux parking.s potentiellement constructible.s sous les bâtiments des zones Z1, Z2 et Z3;

Que ces dispositions trouveront à s'appliquer en cas de création de parking et qu'en limitant le nombre d'entrées, elles minimisent les conflits potentiels;

Que les hypothèses et leurs impacts ont été mesurés dans le cadre du RIE sans que celui-ci ne relève de problème potentiel majeur;

Que les interactions et mesures de gestion du trafic ne relèvent pas du PAD mais d'autres compétences;

Qu'il appartiendra aux autorités à veiller en temps utile à la sécurité et la gestion du trafic des rues adjacentes;

Qu'en conséquence, la remarque est déclarée sans objet;

B. Accès et circulation au sein du site du projet

Considérant qu'un réclamant fait part de la nécessité d'offrir un espace sans voiture dans lequel le calme régnerait;

Que la commune d'Etterbeek indique qu'une attention particulière doit être apportée au charroi sur le site,

Qu'il convient, à son estime, d'éviter que les différentes livraisons compromettent la qualité des espaces publics;

Que des réclamants signalent que le schéma figurant les circuits des interventions en page 125 du projet de PAD, en ce qu'il propose une voie centrale sur la place, n'est pas conforme aux normes de base incendies, lesquelles prévoient que la distance entre le bord de la voie d'accès et le plan de la façade soit comprise entre 4 et 10 mètres pour permettre l'accès et le stationnement des services d'incendie;

Overwegende dat het RPA permanent verkeer binnen zijn perimenter verbiedt, waarbij het wel rekening houdt met de behoefte aan bijbehorende mobiliteit voor de site en haar activiteiten;

Dat het de aandacht van de regering voor de mobiliteitsproblematiek voldoende aantoon;

Dat bepaalde opmerkingen echter niet direct betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, maar op andere maatregelen;

Dat het RPA op het vlak van het verkeerstraject voor de leveringen een mogelijkheid voorstelt zonder dat die is geobjectiveerd in het licht van het geheel van de geldende regelgevingen;

Dat de concrete inrichtingen zullen worden onderzocht en ontworpen tegen deze achtergrond en in de context van toekomstige projecten en dat ze zullen voldoen aan de opgelegde eisen;

Dat de bevoegde autoriteiten daarom de opdracht zullen hebben om de toegangen en het verkeer binnen de site te zijner tijd te organiseren in overeenstemming met het RPA en de relevante elementen;

Dat de regering de opmerking daarom ongegrond acht;

C. Ontwikkeling van een autodeelaanbod

Overwegende dat de gemeente Elsene van mening is dat de terbeschikkingstelling vanaf heden van een tot drie gedeelde wagens binnen de perimenter van de site, zoals aanbevolen in het MER, volstrekt onvoldoende is en vraagt om minimaal vijf wagens ter beschikking te stellen, waarvan een bedrijfsvoertuig;

Dat een reclamant het essentieel vindt om, met het oog op een rationeel gebruik van de wagen, parkeerplaatsen voor autodelen te plannen;

Overwegende dat dit type aanpak niet direct betrekking heeft op de ruimtelijke ordening, maar op andere maatregelen;

Dat het RPA, door te voorzien in een site zonder permanent verkeer en de mogelijkheid om ondergrondse parkinggarages aan te leggen die toegankelijk zijn vanuit de openbare ruimte, de mogelijkheid biedt om nieuwe mobiliteitspraktijken te implementeren;

Dat de bevoegde autoriteiten te zijner tijd passende maatregelen en stappen zullen moeten organiseren;

Dat de regering de opmerking daarom ongegrond acht;

1.5.4. INFORMATIE OVER ALTERNATIEVE VERVOERMIDDELEN

Overwegende dat een reclamant vraagt dat alle nieuwe bewoners van de woningen binnen het ontwerp van RPA een welkomstpakket ontvangen, met daarin een mobiliteitsluik met concrete informatie over de mogelijkheden inzake openbaar vervoer en infrastructuur voor fietsers;

Overwegende dat dit type aanpak niet direct betrekking heeft op de ruimtelijke ordening, maar op andere maatregelen;

Dat de bevoegde autoriteiten te zijner tijd passende maatregelen en stappen zullen moeten organiseren;

Dat de regering de opmerking daarom ongegrond acht

2.6. DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

2.6.1. STADSLANDBOUW

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vermeldt dat er momenteel een studie wordt uitgevoerd over het ontwikkelingspotentieel van stadslandbouw op de site, die in het strategische luik van het RPA zou kunnen worden opgenomen;

Dat de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanbeveelt om de daken van de gebouwen op de site te beschouwen als een vector voor de ontwikkeling van een gecombineerde aanpak van stadslandbouw, zonne-energie en regenwateropvang;

Dat een reclamant vraagt dat er een component stadslandbouw aan het ontwerp van RPA wordt toegevoegd en dat alle aangeplante bomen verplicht fruitbomen zijn, en dat er ook kleine fruitbomen zijn, waarbij de daken veeleer voor groenteteelt worden gebruikt;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie voorstelt om elke woning toegang te geven tot een stadslandbouwzone;

Dat, meer algemeen, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aanmoedigt dat het ontwerp van RPA, in het kader van het Good Food-plan, ruimte voor stadsmoestuinen in de groenzones of eventueel op de daken bestemt; dat ze ook pleit voor de oprichting van een laboratorium voor stadslandbouw om de bewoners bij te staan;

Overwegende dat de regering voornemens is de ontwikkeling van de stadslandbouw te bevorderen voor zover deze bijdraagt tot de verwezenlijking van verschillende regionale doelstellingen;

Considérant que le PAD interdit la circulation pérenne dans son périmètre tout en envisageant les besoins de mobilité accessoire au site et à ses activités;

Qu'il démontre l'attention du Gouvernement aux questions de mobilité;

Que cependant certaines remarques ne relèvent pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres mesures;

Qu'en matière de parcours circulé pour les livraisons, le PAD propose une possibilité sans que celle-ci n'ait été objectivée au regard de l'ensemble des réglementations en vigueur;

Que les aménagements concrets seront étudiés et conçus dans cette optique dans le cadre des projets qui seront proposés et répondront aux exigences requises;

Qu'il conviendra donc aux autorités compétentes d'organiser les accès et circulations au sein du site au regard du PAD et des éléments adéquats en temps voulu;

Que le Gouvernement considère donc la remarque comme infondée;

C. Développement d'une offre de véhicules partagés

Considérant que la commune d'Ixelles estime dès à présent que la mise à disposition de une à trois voitures partagées dans le périmètre du site, tel que recommandé par le RIE, est tout à fait insuffisant et demande d'en prévoir au minimum 5 dont un consacré à un véhicule utilitaire;

Qu'un réclamant considère qu'il est indispensable, afin de rationaliser l'usage de la voiture, de prévoir des emplacements destinés à des systèmes de partage de voiture;

Considérant que ce type de démarche ne relève pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres mesures;

Qu'en prévoyant un site sans circulation pérenne et la possibilité de créer des parkings souterrains accessibles depuis l'espace public, le PAD permet la mise en œuvre de nouvelles pratiques de mobilité;

Qu'il conviendra aux autorités compétentes d'organiser toute démarche et évènement adéquat en temps voulu;

Que le Gouvernement considère donc la remarque comme infondée;

1.5.4. INFORMATIONS QUANT AUX MODES ALTERNATIFS

Considérant qu'un réclamant demande qu'un kit de bienvenue puisse être remis aux nouveaux occupants des logements prévus dans le projet de PAD comportant un volet mobilité avec des informations concrètes sur les possibilités en matière de transports en commun et d'infrastructure pour les cyclistes;

Considérant que ce type de démarche ne relève pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres mesures;

Qu'il conviendra aux autorités compétentes d'organiser toute démarche et évènement adéquat en temps voulu;

Que le Gouvernement considère donc la remarque comme infondée

2.6. DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

2.6.1. AGRICULTURE URBAINE

Considérant que Bruxelles Environnement mentionne la réalisation actuelle d'une étude concernant les potentialités de développement de l'agriculture urbaine sur le site, que le volet stratégique du PAD pourrait intégrer;

Que le Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale recommande que les toitures des bâtiments du site puissent être envisagées comme vecteur de développement d'une approche combinant agriculture urbaine, photovoltaïque et récupération des eaux de pluie;

Qu'un réclamant sollicite qu'il soit ajouté dans le projet de PAD un volet concernant l'agriculture urbaine et une obligation que les arbres plantés soient tous des arbres fruitiers, et qu'il y ait aussi des petits fruitiers, les toits servant plutôt au maraîchage;

Que la Commission régionale de développement suggère que chaque logement soit pourvu d'un accès à un espace d'agriculture urbaine;

Que, plus généralement, la Commission régionale de développement 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; qu'elle défend aussi l'instauration d'un laboratoire d'agriculture urbaine qui puisse assister les habitants;

Considérant que le Gouvernement entend promouvoir le développement de l'agriculture urbaine dans la mesure où elle contribue à l'atteinte de plusieurs buts régionaux;

Dat de vergroening van daken ook om redenen van regenwaterbeheer en om hun microklimatologische, isolerende en biodiversiteitswaarde de voorkeur verdient;

Dat het dan ook interessant lijkt om beide benaderingen te combineren, op voorwaarde dat niet wordt afgezien van de eisen met betrekking tot het erfgoed;

Dat verschillende studies die op verschillende niveaus zijn uitgevoerd, de aanpak geloofwaardig maken en de acties in het kader van het Good Food-plan, waarbij het RPA aansluit, ondersteunen, zonder dat het essentieel lijkt om de aanbevelingen ervan rechtstreeks in het RPA over te nemen;

Dat de meeste ervan immers niet onder het RPA vallen;

Dat de regering, naast de elementen die al aanwezig zijn in het strategische luik, gedeeltelijk ingaat op het verzoek en het RPA in dit opzicht specificceert;

2.6.2. DUURZAME AANPAK

Overwegende dat een reclamant aandringt op de noodzaak om een ruimte te ontwikkelen die prioriteit geeft aan de natuur en zachte mobiliteit en op een renovatie met materialen met een lage milieupact die een optimale isolatie en een lage energie-input bieden door het gebruik van, in het bijzonder, kleine windturbines;

Dat de gemeente Elsene, in een geest van duurzame ontwikkeling, het voorstel steunt om te verplichten dat de ruimtes en programma's zich moeten kunnen aanpassen en evolueren;

Dat een reclamant vraagt om zonnepanelen op bepaalde bouwwerken te plaatsen;

Dat een reclamant vraagt om een component energieautonomie in het ontwerp van RPA op te nemen en een bioklimatologisch onderzoek voor alle gebouwen uit te voeren, waarbij de gebouwen moeten gericht zijn op zelfvoorziening op energiegebied door verschillende energiebronnen te combineren;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het RPA, dat een voorbeeld op het gebied van duurzaamheid moet zijn en de ambities van het GPDO op dit gebied moet weerspiegelen, de aspecten van duurzame ontwikkeling beter moet weergeven in de doelstellingen en de voorgestelde ontwikkelingen;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat de aanbevelingen van het MER in het strategische en reglementaire luik van het RPA moeten worden opgenomen;

Dat, in het bijzonder, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie erop aandringt dat er systematisch wordt voorzien in de mogelijkheid om de functies en de economische en sociale dimensies te wijzigen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie voorstelt om een hoofdstuk over klimaatbestendigheid in het RPA op te nemen, waarin er maatregelen worden voorgesteld om de gevolgen van de klimaatverandering tot een minimum te beperken en om de temperatuur op de site van het RPA te reguleren;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het beginsel van een circulaire productieve en gedeelde economie steunt, zoals dit in het GPDO wordt bepleit;

Overwegende dat de regering zich heeft verbonden tot een resolute aanpak van de uitvoering van de beginselen van duurzame ontwikkeling;

Dat het volledig in overeenstemming is met de doelstellingen van het in juli 2018 aangenomen GPDO, de algemene beleidsverklaring van juli 2019 en internationale verbintenissen (Verdragen van Parijs, Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen, enz.);

Dat de regering van de operatie RPA Kazerne-Usquare, als prioritaire ontwikkelingspool van het Gewest, een voorbeeldige wijk wil maken door de duurzaamheid, gemengde karakter en de gebruiksvormen ervan;

Dat de eerste omschakelingsacties die door de universiteiten op het terrein zijn uitgevoerd, een Europese EFRO-financiering hebben ontvangen als erkenning voor hun voorbeeldkarakter op milieugebied;

Dat het strategische luik van het RPA, naast zijn ambitie V, in het geheel van de aanbevelingen de nadruk legt op het belang van duurzame ontwikkeling en een ecologisch succesvolle reconversie van de site;

Dat het algemene voorschrift 7 van het RPA de principes van duurzaamheid (milieukwaliteit, vermindering van de afvalproductie, aanpasbaarheid en evolutie van de ruimtes en programma's, hergebruik van bestaande bronnen op de site of in de buurt, enz.) opneemt en er een reglementair karakter aan toekent;

Que la végétalisation des toitures est également à privilégier tant pour des raisons de gestion des eaux pluviales que pour leur plus-value microclimatique, isolante et de biodiversité;

Que combiner les 2 approches semble donc intéressant à la condition de ne pas renoncer aux prescriptions relatives au patrimoine;

Que plusieurs études menées à différentes échelles crédibilisent la démarche, étayant les actions entreprises dans le cadre du plan Good Food dans lequel s'inscrit le PAD, sans qu'il ne semble indispensable d'en transcrire les recommandations directement dans le PAD;

Qu'en effet, la plupart d'entre elles ne relèvent pas du PAD;

Qu'outre les éléments déjà présents dans le volet stratégique, le Gouvernement accède partiellement à la demande et précise le PAD dans cette optique;

2.6.2. DÉMARCHE DURABLE

Considérant qu'un réclamant insiste sur la nécessité de développer un espace qui laisse une place majoritaire à la nature et à la mobilité douce, une rénovation avec des matériaux à faible impact environnemental apportant une isolation optimale et un apport énergétique faible par l'utilisation, notamment, de petites éoliennes;

Que la commune d'Ixelles, dans un esprit de développement durable, soutient la proposition d'imposer aux espaces et programmes qu'ils respectent un principe d'adaptabilité et d'évolutivité;

Qu'un réclamant sollicite que puissent être placés des panneaux solaires sur certaines constructions;

Qu'un réclamant sollicite que le projet de PAD puisse inclure un volet en matière d'autonomie énergétique en prévoyant qu'une étude bioclimatique soit réalisée pour tous les bâtiments, lesquels doivent tendre vers l'autosuffisance énergétique en combinant plusieurs sources d'énergie;

Considérant que la Commission régionale de développement plaide pour que le PAD, lequel doit être exemplaire au niveau durabilité et lequel doit refléter les ambitions du PRDD en la matière, fasse mieux apparaître les aspects de développement durable dans l'énoncé de ses objectifs et des développements proposés,

Qu'à l'estime de la Commission régionale de développement, les recommandations du RIE devraient être intégrées dans les volets stratégique et réglementaire du PAD,

Que, plus particulièrement, la Commission régionale de développement demande de prévoir systématiquement la possibilité d'une évolution des fonctions ainsi que des dimensions économiques et sociales;

Considérant que la Commission régionale de développement suggère d'insérer dans le PAD un chapitre sur la résilience climatique dans lequel seraient proposées des mesures visant à minimiser les effets des changements climatiques et à réguler la température au sein dudit PAD;

Considérant que la Commission régionale de développement appuie le principe d'une économie circulaire productive et de partage, comme prôné dans le PRDD;

Considérant que le Gouvernement s'est engagé dans une démarche résolue de mise en œuvre des principes du développement durable;

Qu'il s'inscrit en plein dans les objectifs du PRDD adopté en juillet 2018, de la Déclaration de Politique Générale de juillet 2019 et des engagements internationaux (Accords de Paris, Objectifs de Développement Durable...);

Qu'en tant que pôle de développement prioritaire de la Région, le Gouvernement souhaite faire de l'opération PAD casernes-usquare un quartier exemplaire dans sa durabilité, sa mixité et ses usages;

Que les premières opérations de conversion menées par les universités sur le site sont lauréates d'un financement FEDER européen au titre de leur exemplarité environnementale;

Qu'outre son ambition V, le volet stratégique du PAD met en avant dans la globalité des recommandations, l'importance d'un développement durable et d'une reconversion environnementalement réussie du site;

Que la PG 7. du PAD inscrit les principes de durabilité (qualité environnementale, diminution de la production de déchets, adaptabilité et évolutivité des espaces et programmes, réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité...) et leur confère un caractère réglementaire;

Dat op het gebied van energieproductie uit hernieuwbare bronnen de installatie van fotovoltaïsche panelen, net als andere technologieën, niet verboden is;

Dat kan, mits de algemene en specifieke regelgeving met betrekking tot het erfgoed of de sjablonen wordt nageleefd;

Dat er op grotere schaal en op het niveau van de site een energiestudie zal worden gestart door de gewestelijke instantie die de site beheert;

Dat de details van de in te voeren of te verkiezen oplossingen onder de architecturale projecten vallen zijn en dus op een later tijdstip zullen worden behandeld;

Dat deze thema's aansluiten bij ambitie V van het RPA met als titel 'duurzaamheid en kringlooeconomie';

Dat het RPA dus specifiek de milieuproblemen en -uitdagingen behandelt, met inbegrip van hun aspecten rond het klimaat en de kringlooeconomie;

Dat de MSI studies laat uitvoeren over de inrichting van de openbare ruimtes, met inbegrip van onder meer precieze en concrete antwoorden op deze vragen;

Dat verschillende studies en werken, waaronder een follow-up door een van de partneruniversiteiten, expliciet ingaan op de kringlooeconomie op de site;

Dat het behoud van alle gebouwen die op nuttige wijze kunnen worden gereconverteerd en niet in de weg staan van een goede ruimtelijke ordening, mogelijk is, wordt aanbevolen en waarschijnlijk zal worden uitgevoerd;

Dat de regering eraan herinnert dat het MER en het RPA twee onafhankelijke documenten zijn;

Dat het MER het resultaat is van een analyse van de te verwachten milieueffecten, waarvan de opstelling wordt geregeld door bijlage C van het BWRO;

Dat het een beslissingstool vormde bij het opstellen van het RPA, dat een aantal van de aanbevelingen van het MER overneemt;

Dat het RPA voorziet in de conversie van de kazernesite tot een internationale studentenstad en een open gemengde stadswijk;

Dat het kazerneproject, in overeenstemming met de reglementaire bepalingen, die voornamelijk kunnen worden samengevat in termen van de bestemming en de bouwprofielen, en in de geest van het strategische luik, een zekere evolutiemogelijkheid behoudt;

Dat een wijziging van het RPA bovendien mogelijk blijft in het kader van artikel 30/8 van het BWRO;

Dat gezien deze verschillende waarborgen en mogelijkheden die de opstelling van het RPA biedt, de regering de suggesties ongegrond en ongefundeerd;

Dat het voor de goede orde wel de gewestelijke ambities op het vlak van energie specificeert in het strategische luik;

3. REGLEMENTAIR LUIK

3.1. ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1.1. OPHEFFING VAN DE ALGEMENE VEREISTEN VAN HET TEGENSTRIJDIGE GBP

Overwegende dat Leefmilieu Brussel zich vragen stelt bij de gegrondheid van de opheffing van de algemene voorschriften van het GBP met betrekking tot de perimeter van het RPA;

Dat een reclamant zich verwondert over het feit dat er voorschriften worden opgesteld die een probleem kunnen vormen ten opzichte van het BWRO: de keuze om alle voorschriften van het GBP te herschrijven (maar met dezelfde zonebenamingen) zal waarschijnlijk problemen opleveren voor de afgevend instantie, zowel wat de analyse van de afwijkingen van de bestemmingen van het GBP als wat de situatie van het RPA wanneer het GBP wordt gewijzigd betreft;

Dat, naar zijn mening, bepaalde wijzigingen ten opzichte van de voorschriften van het GBP bovendien niet essentieel lijken om de herschrijving ervan te rechtvaardigen, zoals de commerciële limiet, met uitzondering van de actievegevelrand, die in de woonzone tot 100 m² per gebouw is verlaagd, in vergelijking met 150 m² in het GBP;

Dat deze wijziging bovendien gevolgen heeft voor de algemene context, waarin de limiet van het GBP niet langer overeenkomt met de huidige behoeften en een belemmering vormt voor de ontwikkeling van de in het GPDO aanbevolen 'buurtwinkels';

Dat om deze redenen de reclamant dan ook aanbeveelt om de bepalingen van het GBP voor de bestemmingszones na te leven, tenzij er belangrijke wijzigingen zijn vereist;

Qu'en matière de production d'énergie de sources renouvelables, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est, comme d'autres technologies, pas proscrite;

Qu'ainsi elle est possible moyennant le respect des prescriptions générales et particulières relatives notamment au patrimoine ou aux gabarits;

Que de manière plus large et à l'échelle du site, une étude relative aux énergies sera lancée par l'organisme régional gestionnaire du site;

Que le détail des solutions à adopter ou à privilégier relèvent des projets architecturaux et sera donc traité ultérieurement;

Que ces thématiques s'inscrivent dans l'ambition V du PAD intitulée "durabilité et économie circulaire";

Que le PAD traite donc spécifiquement des questions et défis environnementaux en ce compris dans leurs dimensions climatiques et d'économie circulaire;

Que la SAU fait réaliser des études sur l'aménagement des espaces publics comprenant notamment des réponses précises et concrétisables à ces questions;

Que plusieurs études et travaux, notamment un suivi par l'une des universités partenaires, traitent explicitement de l'économie circulaire sur le site;

Que le maintien de l'ensemble des bâtiments utilement reconvertis et ne nuisant pas au bon aménagement des lieux est possible, recommandé et sera vraisemblablement mis en œuvre;

Que le Gouvernement rappelle que RIE et PAD sont 2 documents indépendants;

Que le RIE procède d'une analyse sur les impacts environnementaux prévisibles dont la rédaction est encadrée par l'annexe C du CoBAT;

Qu'il a constitué une aide à la décision lors de la rédaction du PAD, lequel reprend certaines des recommandations du RIE;

Que le PAD prévoit une conversion du site des casernes en une cité internationale étudiante et en un quartier de ville ouvert et mixte;

Que, dans le respect des dispositions réglementaires se résumant principalement à l'affectation et aux gabarits et dans l'esprit du volet stratégique, le projet des casernes conserve une capacité d'évolution certaine;

Que par ailleurs, une modification du PAD demeure possible dans le cadre de l'article 30/8 CoBAT;

Que considérant ces différentes garanties et opportunités offertes par la rédaction du PAD, le Gouvernement juge les suggestions comme étant infondées car sans fondement;

Qu'à toute fin utile, il précise cependant les ambitions régionales en matière d'énergie dans le volet stratégique;

3. VOLET RÉGLEMENTAIRE

3.1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

3.1.1. ABROGATION DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PRAS CONTRAIRES

Considérant que Bruxelles Environnement s'interroge quant au bien-fondé d'une mesure d'abrogation des prescriptions générales du PRAS s'agissant du périmètre du PAD;

Qu'un réclamant s'interroge sur la rédaction des prescriptions qui risquent de poser un problème par rapport au CoBAT : le choix de réécrire toutes les prescriptions du PRAS – mais avec les mêmes dénominations de zones – est susceptible d'entraîner des difficultés pour l'autorité délivrante tant pour l'analyse des dérogations aux affectations du PRAS, que pour la situation du PAD lorsque le PRAS sera modifié;

Qu'à son estime, certaines modifications par rapport aux prescriptions du PRAS ne paraissent, en outre, pas fondamentales pour en justifier leur réécriture, tel est le cas de la limite du commerce, hors liseré de façade active, descendue en zone d'habitation à 100 m² par immeuble, contre 150 m² au PRAS,

Que cette modification intervient de plus dans un contexte général où la limite du PRAS ne correspond plus aux besoins actuels, et constitue un obstacle au développement des « commerces de proximité » préconisés par le PRDD;

Que pour ces motifs, le réclamant recommande donc de s'en tenir aux dispositions du PRAS pour les zones d'affectation, à moins que des changements importants soient requis;

Dat hij van mening is dat in dit geval een nieuwe zonebenaming wenselijk is;

Dat hij van mening is dat er precies moet worden aangegeven wat de reikwijdte van de wijziging van het GBP is en dat er moet worden verzekerd dat het voorschrift 'in tegenspraak' en niet enkel niet-conform is met het motief dat het BWRO bepaalt: *"De verordenende bepalingen van het richtplan van aanleg heffen, binnen de perimeter(s) waar ze van toepassing zijn, de bepalingen op van het gewestelijk bestemmingsplan, het bijzonder bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verordening, evenals de verordenende bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en van de verkavelingsvergunningen, die ermee in tegenspraak zijn."*

Dat het hem dus niet voldoende lijkt om te stellen dat het RPA een 'lacune' in het GBP vormt opdat het GBP niet langer van toepassing is op de voorschriften die niet in strijd zijn met het RPA;

Dat als een gecoördineerde versie nuttig is, het nodig is om precies de gewenste hindernissen aan te geven;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat, om het beheer van de vergunningen niet te bemoeilijken, de algemene voorschriften van het GBP van toepassing moeten blijven op de perimeter van het RPA, tenzij er belangrijke wijzigingen zijn vereist;

Dat, in het bijzonder, de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat, als er specifieke reglementaire voorschriften zijn vereist om van het GBP 'af te wijken', dergelijke afwijkingen of verschillen naar haar mening duidelijk moeten worden geïdentificeerd en de redenen ervoor moeten worden vermeld;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie bovendien het idee verdedigt om de samenhang tussen de benamingen in het RPA en het GBP te behouden;

Overwegende dat het RPA een hybride en niet-getest instrument vormt voor de inrichting van het grondgebied;

Dat i) door de grote principes voor de inrichting vast te leggen (artikel 30/2 van het BWRO), ii) door bepalingen met bindende kracht en verordenende waarde op te nemen (artikel 30/9, § 1) en iii) het opheffen van de bepalingen van het GBP, het BBB, de SV, het gewestelijk en het gemeentelijk mobiliteitsplan en de verkavelingsvergunningen die ermee in tegenspraak zijn (artikel 30/9, § 2), het RPA nieuwe verbanden tussen deze documenten introduceert;

Dat het in dit verband eenvoudiger werd geacht om letterlijke en grafische bepalingen voor de bestemmingen van het plan op te stellen, om een samenhangend geheel tot stand te brengen, waarin expliciet wordt aangegeven welke elementen de regering in elke nieuwe gecreëerde zone wil toelaten;

Dat de regering door zo te handelen haar standpunt over de noodzaak van duidelijke en autonome voorschriften herhaalt;

Dat een overlapping van de eisen van het GBP en het RPA tot totale verwarring zou leiden, ten eerste omdat de zoneringen van het GBP en het RPA elkaar niet overlappen, en ten tweede omdat sommige algemene eisen van het GBP op een andere manier van toepassing zijn afhankelijk van de zonering van het GBP, waarvoor het RPA nu net een herwerking voorstelt;

Dat, om het werk van de mensen uit de praktijk te vereenvoudigen en veilig te stellen, de zonering en de voorschriften die ermee in verband staan, gebruikmaken van dezelfde terminologie en dezelfde concepten als het GBP;

Dat het gebruik van een uniforme woordenlijst bijdraagt aan deze vereenvoudiging;

Dat het ook belangrijk bleek om de samenhang tussen de algemene voorschriften van het GBP en de richtplannen van aanleg expliciet te regelen;

Dat bovendien in een algemeen voorschrift van het RPA de algemene voorschriften van het GBP worden opgesomd die niet van toepassing zijn binnen de perimeter van het plan, hetzij uit opportuniteitsoverwegingen, hetzij omdat ze niet van toepassing zijn, terwijl bepaalde algemene voorschriften soms in het plan worden overgenomen, wanneer het nodig is ze aan te passen aan de realiteit van het plan, wat nodig is voor de meeste algemene voorschriften van het GBP, die verwijzen naar de zonering van het GBP, wanneer deze zonering afwijkt van die van het RPA;

Dat in dat geval wordt bepaald dat het overeenkomstige algemene voorschrift van het GBP niet van toepassing is;

Dat door deze aanpak de noodzaak om de voorschriften van de algemene plannen en reglementen te belemmeren, wordt gegarandeerd;

Que si tel est le cas, la création d'une nouvelle dénomination de zone serait souhaitable selon lui;

Qu'il estime qu'il y aurait lieu d'indiquer précisément la portée de la modification apportée au PRAS, et assurer que la prescription soit « contraire » et pas seulement non conforme au motif que le CoBAT dispose que « *Les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur abrogent, dans le ou les périmètre(s) où elles sont applicables, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires des plans régional et communaux de mobilité et des permis de lotir, qui y sont contraires* »;

Que selon lui, il ne semble dès lors pas suffisant de dire que le PAD constitue un « trou » dans le PRAS pour que le PRAS ne soit plus applicable dans les prescriptions qui ne sont pas contraires au PAD,

Que si une version coordonnée est bien utile, il est nécessaire d'indiquer précisément les contrariétés souhaitées;

Que, soucieuse de ne pas complexifier la gestion des permis, la Commission régionale de développement est d'avis qu'à moins que des changements importants ne soient requis, les prescriptions générales du PRAS devraient rester d'application dans le périmètre du PAD;

Que, plus particulièrement, la Commission régionale de développement estime que si certaines prescriptions réglementaires spécifiques s'avèrent nécessaires pour « déroger » au PRAS, alors conviendrait-il, à son estime, de clairement identifier ces dérogations ou écarts et indiquer les raisons qui les justifient;

Qu'en outre, la Commission régionale de développement défend l'idée de maintenir une cohérence dans les dénominations entre le PAD et le PRAS;

Considérant que le PAD constitue un outil d'aménagement du territoire hybride et inédit;

Qu'en i) fixant les grands principes d'aménagement (art. 30/2), en ii) comportant des dispositions à force obligatoire et valeur réglementaire (art. 30/9 § 1) et en iii) abrogeant les dispositions contraires des PRAS, PPAS, RU, PRM et PCM et PL (art. 30/9 § 2), le PAD introduit de nouveaux rapports entre ces documents;

Que dans ce cadre, il a été jugé plus simple de rédiger des dispositions réglementaires littérales et graphiques relatives aux affectations du plan, de façon à former un tout cohérent, exposant de façon explicite les éléments que le Gouvernement vise à permettre dans chaque nouvelle zone créée;

Qu'en agissant ainsi, le Gouvernement réitère son opinion sur la nécessité d'avoir des prescriptions claires et autonomes;

Que superposer les prescriptions des PRAS et PAD conduirait à la confusion totale, d'une part, en raison du fait que le zonage du PRAS et celui des PAD ne se recoupent pas, et, d'autre part, en raison du fait que certaines prescriptions générales du PRAS s'appliquent de façon différenciée en fonction du zonage du PRAS, que les PAD se proposent précisément de redessiner;

Que, cependant, pour simplifier et sécuriser le travail des praticiens, le zonage et les prescriptions qui s'y rapportent recourent à la même terminologie et aux mêmes concepts que le PRAS;

Que l'usage d'un glossaire unifié contribue à cette simplification;

Qu'il est apparu important également de régler explicitement l'articulation des prescriptions générales de PRAS avec les plans d'aménagement directeur;

Qu'aussi, une prescription générale du PAD liste celles des prescriptions générales du PRAS qui ne s'appliquent pas dans le périmètre du plan, soit pour des raisons d'opportunité, soit parce qu'elles sont sans objet, tandis que certaines prescriptions générales sont parfois reproduites dans le plan, lorsqu'il est nécessaire de les adapter à la réalité du plan, ce qui s'impose pour la plupart des prescriptions générales du PRAS, lesquelles se réfèrent au zonage du PRAS, lorsque ce zonage diffère de celui du PAD;

Que dans pareil cas, il est prévu que la prescription générale correspondante du PRAS ne s'applique pas;

Que par cette approche, la nécessité de faire obstacle aux prescriptions des plans et règlements généraux est garantie;

Dat, bij gebrek aan een specifieke zonering voor het RPA of aan voorschriften die de toepassing van andere reglementen belemmeren, deze aanpak niet verhindert dat er een cumulatieve toepassing plaatsvindt wanneer deze niet tot enige tegenstrijdigheid leidt;

Dat de regering, onder voorbehoud van de interpretatie door de afdeling Wetgeving van de Raad van State, garandeert dat het in artikel 30/2 van het BWRO gedefinieerde normatieve kader op coherente wijze en zo autonoom mogelijk wordt toegepast, in overeenstemming met de wensen van de wetgever;

Dat de opmerkingen en adviezen niet van toepassing zijn en niet tot een wijziging kunnen leiden;

Dat de regering ook rekening heeft gehouden met de bepalingen van de artikelen 30/1 tot en met 30/9 van het RPA;

Dat het reglementaire luik van het RPA 'voormalige kazernes van Elsene' wordt teruggebracht tot de essentiële bepalingen;

Dat het maar een twaalfal pagina's lang is op een document van meer dan 150 pagina's;

Dat het benadrukt dat het RPA kan gelden als een BBP of een verkavelingsvergunning (artikel 30/9, § 1 en § 2);

Dat het bovendien niet mogelijk is om af te wijken van de regelgevende bepalingen van het RPA;

Dat er dus uiteraard voldoende details voor het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen moeten worden aangebracht, vooral met het oog op de rechtszekerheid;

Dat de bepalingen van het RPA bovendien voldoende nauwkeurig moeten zijn om de onverenigbaarheid te waarborgen, en te vermijden dat de bepalingen van andere plannen (GBP) of voorschriften van algemene strekking gezamenlijk worden toegepast;

Dat door het evenwicht te verzekeren tussen i) elementen van strategische aard, die de meerderheid uitmaken en overgelaten worden aan het oordeel van de uitreikende autoriteiten en ii) de beknopte en beperkte reglementaire voorschriften van het RPA, dit laatste de onderzoeksoverdracht in het kader van vergunningsaanvragen vereenvoudigt;

Dat de regering, in een streven naar de rechtszekerheid en goed bestuur, het evenwicht tussen het strategische luik en het reglementaire luik niet wil wijzigen en de verzoeken afwijst;

3.1.2. VEREISTE MATE VAN GEDETAILLEERDHEID

Overwegende dat een reclamant van mening is dat het reglementaire luik van de RPA's te gedetailleerd en te dwingend is en eraan herinnert dat het BWRO verduidelijkt dat de RPA's "*de voornaamste beginselen van ruimtelijke ordening die ze beogen*" aangeven, in tegenstelling tot de BBP's, die zeer gedetailleerde plannen zijn;

Dat aangezien het reglementaire gedeelte zeer dwingend is en dat er bij de afgifte van vergunningen niet van kan worden afgeweken, deze reclamant van mening is dat dit gedeelte tot het strikte minimum moet worden beperkt en dat hetgeen dat niet essentieel is, eruit moet worden verwijderd en in het strategische luik moet worden opgenomen, dat dwingend is voor de afgeevende instanties, maar waarvan er via 'due motivation' kan worden afgeweken;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ervan overtuigd is dat het reglementaire luik van een RPA door gewestelijke strategieën in plaats van door strikt lokale strategieën moet worden gemotiveerd, maar van mening is dat enkel die aspecten die betrekking hebben op het stadsproject en de banden met de omgeving ervan moeten worden gereguleerd;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie bijgevolg het idee verdedigt dat de focus moet worden gericht op de aspecten van openheid en de banden met andere wijken om de kwaliteit van het project te waarborgen; dat zij van mening is dat alles wat niet essentieel is in het strategische luik van het RPA moet worden opgenomen;

Overwegende dat de regering ook rekening heeft gehouden met de bepalingen van de artikelen 30/1 tot en met 30/9 van het RPA;

Dat het reglementaire luik van het RPA 'voormalige kazernes van Elsene' wordt teruggebracht tot de essentiële bepalingen;

Dat het maar een twaalfal pagina's lang is op een document van meer dan 150 pagina's;

Dat het benadrukt dat het RPA kan gelden als een BBP of een verkavelingsvergunning (artikel 30/9, § 1 en § 2);

Qu'en l'absence de zonage spécifique au PAD ou de prescriptions faisant obstacle à l'application des autres réglementations, cette approche n'empêche pas l'application cumulative lorsqu'elle n'aboutit à aucune contradiction;

Que le Gouvernement, sous réserve de l'interprétation donnée par la section législation du Conseil d'Etat, garantit que le cadre normatif défini à l'article 30/2 du CoBAT est applicable de manière cohérente et aussi autonome que possible, conformément aux souhaits du Législateur;

Que les remarques et avis ne sont pas d'application et ne peuvent donner lieu à une modification;

Que le Gouvernement a de même tenu compte des dispositions des articles 30/1 à 30/9 du PAD;

Que le volet réglementaire du PAD 'anciennes casernes d'Ixelles' est réduit aux dispositions essentielles;

Qu'il ne comporte qu'une douzaine de pages sur un document dépassant les 150;

Qu'il souligne que le PAD peut valoir PPAS ou Permis de Lotir (article 30/9 § 1 et § 2);

Qu'en outre, il n'est pas possible de déroger aux dispositions réglementaires du PAD;

Qu'il convient donc à l'évidence d'apporter suffisamment de détails pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment au regard de la sécurité juridique;

Qu'en outre, les dispositions du PAD doivent être suffisamment précises pour garantir la contrariété, éviter une application conjointe des dispositions d'autres plans (PRAS) ou règlements de portée générale;

Qu'en assurant l'équilibre entre i) éléments d'ordre stratégique, majoritaires et laissés à l'appréciation des autorités délivrantes et ii) les prescriptions réglementaires concises et limitées du PAD, celui-ci facilite la tâche d'instruction des demandes d'autorisation;

Que dans un souci de sécurité juridique et de bonne administration, le Gouvernement ne souhaite pas modifier l'équilibre entre volet stratégique et volet réglementaire et rejette les demandes;

3.1.2. NIVEAU DE DÉTAILS REQUIS

Considérant qu'un réclamant considère que le volet réglementaire des PAD est trop détaillé et trop contraignant et rappelle que le CoBAT a précisé que les PAD indiquent « *les grands principes d'aménagement du territoire qu'ils visent* », au contraire des PPAS qui sont des plans très détaillés;

Que ce réclamant estime que comme la partie réglementaire est très contraignante et qu'il est impossible d'y déroger lors de la délivrance de permis, il conviendrait de la limiter au strict minimum et d'en faire sortir ce qui n'est pas indispensable pour le faire figurer dans le volet stratégique, lequel est contraignant pour les autorités délivrantes mais dont il est possible de s'écarter moyennant due motivation;

Considérant que la Commission régionale de développement, convaincue que le volet réglementaire d'un PAD doit être motivé par des visées de stratégie régionale plus que par des stratégies strictement locales, estime que qu'il ne faut réglementer que les aspects qui relèvent du projet urbain et de ses liens avec son environnement;

Que la Commission régionale de développement défend donc l'idée d'une focalisation essentielle sur les aspects d'ouverture et de liens avec les autres quartiers pour garantir la qualité du projet; qu'à son estime, tout ce qui n'est pas indispensable doit plutôt figurer dans le volet stratégique du PAD;

Considérant que le Gouvernement a tenu compte des dispositions des articles 30/1 à 30/9 du PAD;

Que le volet réglementaire du PAD 'anciennes casernes d'Ixelles' est réduit aux dispositions essentielles;

Qu'il ne comporte qu'une douzaine de pages sur un document dépassant les 150;

Qu'il souligne que le PAD peut valoir PPAS ou Permis de Lotir (article 30/9 § 1 et § 2);

Dat het bovendien niet mogelijk is om af te wijken van de regelgevende bepalingen van het RPA;

Dat er dus uiteraard voldoende details voor het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen moeten worden aangebracht, vooral met het oog op de rechtszekerheid;

Dat de bepalingen van het RPA bovendien voldoende nauwkeurig moeten zijn in het licht van het principe van impliciete opheffing, om te vermijden dat de bepalingen van andere plannen (GBP) of voorschriften van algemene strekking die in strijd zouden blijken met de voorschrift van het RPA gezamenlijk worden toegepast;

Dat door het evenwicht te verzekeren tussen i) elementen van strategische aard, die de meerderheid uitmaken en overgelaten worden aan het oordeel van de uitreikende autoriteiten en ii) de beknopte en beperkte reglementaire voorschriften van het RPA, dit laatste de onderzoeksopdracht in het kader van vergunningsaanvragen vereenvoudigt;

Dat de regering, in een streven naar de rechtszekerheid en goed bestuur, het niet opportuun vindt om het evenwicht tussen het strategische luik en het reglementaire luik te wijzigen;

Dat de opmerking daarom ongegrond wordt verklaard.

3.2. OPMERKINGEN OVER DE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

3.2.1. ONTBREKENDE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Overwegende dat Leefmilieu Brussel benadrukt dat de actievegevelrand niet in de zone van de universitaire voorzieningen verschijnt;

Dat hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen en de aan de verschillende gebouwen toegewezen letters;

Dat volgens Leefmilieu Brussel deze elementen moeten worden toegevoegd;

Dat Leefmilieu Brussel voorstelt om voor de bouwzones die zich achter de zone voor universitaire voorzieningen bevinden, een maximale breedte te specificeren voor gebouwen die er worden gebouwd, om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapsstructuur wordt gerespecteerd;

Overwegende dat de Regering geen lint van actieve gevels in het huizenblok in het gebied voor universitaire voorzieningen wenste te integreren voor zover dit de mogelijkheden van commerciële inplanting maximaliseert;

Dat het huidige voorschrift de vestiging van handelszaken toelaat met een oppervlakte van maximaal 500 m² per gebouw;

Dat de Regering die grenswaarde wenst te behouden en een harmonieuze ontwikkeling tussen de verschillende functies wenst te waarborgen;

Dat ze overigens de grafische bepalingen van het plan heeft verduidelijkt en verhelderd;

Dat ze op dat vlak gedeeltelijk antwoordt op de opmerkingen die door Leefmilieu Brussel waren geformuleerd;

Overwegende dat het ontwerp van RPA niet de mogelijkheid bood om gebouw C' uit te lijnen ten opzichte van de binnengevel van gebouw A;

Dat de realisatie van de universitaire voorzieningen en dan meer bepaald de ruimtes die toegankelijk zijn voor het ruime publiek de conversie van gebouw C' vereist tot een onthaalgebouw dat uitziet op de centrale esplanade en de Generaal Jacqueslaan en nog verder;

Dat het toelaten van de uitlijning van gebouw C' ten opzichte van gebouw A om redenen van kwaliteit van de binnen- en de buitenarchitectuur een goede oplossing lijkt;

Dat de aan de buitenvolumes aan te brengen wijzigingen niettemin zullen worden onderworpen van de bepalingen van algemeen voorschrift 05. van het RPA zodra dit van kracht wordt;

Dat die wijzigingen geen enkele invloed hebben op de bestemming, het gebruik of de milieueffecten;

Dat de Regering dus gedeeltelijk de adviezen volgt;

Qu'en outre, il n'est pas possible de déroger aux dispositions réglementaires du PAD

Qu'il convient donc à l'évidence d'apporter suffisamment de détails pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment au regard de la sécurité juridique;

Qu'en outre, les dispositions du PAD doivent être suffisamment précises au regard du principe d'abrogation implicite, pour éviter une application conjointe des dispositions d'autres plan (PRAS) ou règlements de portée générale qui s'avèreraient contradictoires avec les prescriptions du PAD;

Qu'en assurant l'équilibre entre i) éléments d'ordre stratégique, majoritaires et laissés à l'appréciation des autorités délivrantes et ii) les prescriptions réglementaires concises et limitées du PAD, celui-ci facilite la tâche d'instruction des demandes d'autorisation;

Que dans un souci de sécurité juridique et de bonne administration, le Gouvernement n'estime pas opportun de modifier l'équilibre entre volet stratégique et volet réglementaire;

Que la remarque est dès lors déclarée non fondée.

3.2. OBSERVATIONS QUANT AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

3.2.1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES MANQUANTES

Considérant que Bruxelles Environnement souligne que le liseré de façade active ne figurerait pas au niveau de la zone d'équipements universitaires;

Qu'il en irait de même des parkings et des lettres attribuées aux différents bâtiments;

Qu'il conviendrait, selon Bruxelles Environnement, d'ajouter ces éléments;

Que Bruxelles Environnement propose que, sur les zones constructibles situées à l'arrière de la zone d'équipements universitaires, soit précisée une emprise maximale des bâtiments à y ériger afin de s'assurer du respect de la trame paysagère voulue;

Considérant que le Gouvernement n'a pas souhaité inscrire de liseré de façades active dans l'îlot en zone d'équipement universitaire dans la mesure où celui-ci maximise les possibilités d'implantation commerciale;

Que la prescription actuelle autorise la création de commerce à concurrence de 500 m² par immeuble maximum;

Que le Gouvernement souhaite maintenir cette limite et garantir un développement harmonieux entre fonctions;

Qu'il a par ailleurs précisé et clarifié les dispositions graphiques du plan;

Qu'en cela, il répond partiellement aux remarques émises par Bruxelles Environnement;

Considérant que le projet de PAD ne permettait pas d'aligner le bâtiment C'sur la façade intérieure du bâtiment A;

Que la réalisation des équipements universitaires et notamment des espaces accessibles au grand public appelle la conversion du bâtiment C'en bâtiment d'accueil ouvert sur l'esplanade centrale et sur le boulevard G. Jacques et au-delà;

Que des raisons de qualité architecturale intérieure et extérieure incitent à permettre l'alignement du bâtiment C'au bâtiment A;

Que, cependant, les modifications à apporter aux volumes extérieurs seront soumises aux dispositions de la prescription générale 05. du PAD dès son entrée en vigueur;

Que ces modifications n'entraînent aucune conséquence en matière d'affectation, d'usage ou d'impacts environnementaux;

Que le Gouvernement suit donc partiellement les avis;

3.2.2. WIJZIGINGEN AAN DE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de Usquare-groenzone wordt uitgebreid;

Dat de KCML wenst dat de gebouwen 03 en P1 niet worden afgebroken en daarom op plan nr. 2 (inplantingsplan) van het reglementaire luik in het blauw (te beschermen bouwwerk met erfgoedwaarde) worden gekleurd;

Dat verschillende reclamanten vragen om het gebouw op de hoek van de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat te behouden en tot zijn recht te laten komen, wat door de reglementaire voorschriften zou moeten worden gewaarborgd;

Dat verschillende reclamanten vragen om de inplantings- en bestemmingsplannen te wijzigen, zodat rekening kan worden gehouden met de in het voorontwerp van RPA voorgestelde wijzigingen aan de rooilijn van de gebouwen van het zogenaamde EFRO-perceel, en met name met de vergroting van de diepte van gebouw C4 en de aanpassing van de ingangen aan de achterkant van gebouwen C en B (technische volumes voor de openbare liften);

Dat een andere reclamant erop aandringt dat het aantal plannen van reglementaire waarde wordt beperkt en dat alle informatie zoveel mogelijk wordt gebundeld;

Dat hij zich afvraagt hoe hij op het inplantingsplan een onderscheid kan zien tussen 'publiek toegankelijke' zones en zones met 'open ruimte' (gelegen in de bouwzones), aangezien deze zones geen aparte reglementaire vereisten lijken te hebben;

Dat deze eigenaardigheid moet worden verduidelijkt of niet in het reglementaire luik moet worden vermeld;

Dat hij van mening is dat het onderscheid tussen 'structureerende Usquare-ruimte' en 'Usquare-landschapsweg' op het bestemmingsplan niet duidelijk is en op reglementair niveau niet gerechtvaardigd lijkt;

Overwegende dat de Regering het ontwerp van RPA heeft goedgekeurd rekening houdend met een hele reeks criteria en met het oog op een evenwichtige inrichting van het grondgebied en een goede mix van functies en doelgroepen;

Dat ze een duurzame en geanimeerde wijk wenst te ontwikkelen door de mogelijkheden van de diverse doelgroepen die de wijk zullen bezoeken en de bestaande erfgoedelementen optimaal te benutten;

Dat 2 grote openbare ruimtes zijn voorbehouden, met inbegrip van een parkgebied dat vrij aanzienlijk is op het niveau van de site (> 2.000 m² op een grondinname van < 40.000 m², wat overeenstemt met +/- 5 %);

Dat ze geen gevolg kan geven aan de opmerking van de Gemeente zonder daardoor het gevonden programmatische evenwicht ernstig te verstoren;

Overwegende dat de Regering in de ontwikkeling van de site van de kazernes een volwaardige plaats wil bieden aan het erfgoed;

Dat ze hiertoe nauwkeurige ambities koestert en de ontwikkeling van de site omkadert door de aantasting aan de gebouwen en de indeling van de site sterk te beperken;

Dat die aandacht ook blijkt uit de voorschriften met reglementaire reikwijdte;

Dat de Regering er echter aan herinnert dat sommige gebouwen weliswaar in de gewestelijke lijst zijn opgenomen wegens het tijdperk waarin ze werden gebouwd, maar dat geen enkel ervan is geklasseerd;

Dat ze overigens geen afwijkend recht wil toekennen of nieuwe unieke en afzonderlijke procedures voor de kazernes wil invoeren;

Dat ze in het kader van de latere procedures zal toezien op de naleving van de erfgoedambities;

Dat de toevoeging van te behouden gebouwen haar niet geschikt lijkt ten aanzien van de ambities op het vlak van de ontwikkeling, de aanbevelingen en de adviezen op het vlak van het erfgoed;

Dat ze daarom het voorstel van de KCML naast zich neerlegt;

Overwegende dat het ontwerp van RPA niet de mogelijkheid bood om gebouw C' uit te lijnen ten opzichte van de binnengevel van gebouw A;

Dat de realisatie van de universitaire voorzieningen en dan meer bepaald de ruimtes die toegankelijk zijn voor het ruime publiek de conversie van gebouw C' vereist tot een onthaalgebouw dat uitziet op de centrale esplanade en de Generaal Jacqueslaan en nog verder;

Dat het toelaten van de uitlijning van gebouw C' ten opzichte van gebouw A om redenen van kwaliteit van de binnen- en de buitenarchitectuur een goede oplossing lijkt;

3.2.2. MODIFICATIONS À APPORTER AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Considérant que la commune d'Ixelles sollicite que le plan des affectations soit modifié de telle sorte à ce que la zone d'espaces verts Usquare soit élargie;

Que la CRMS requiert que les bâtiments 03 et P1 ne soient pas démolis et, par conséquent, soient colorés en bleu au plan n°2 (plan d'implantation) du volet réglementaire, au titre de constructions d'intérêt patrimonial à sauvegarder;

Que plusieurs réclamants sollicitent le maintien et la mise en valeur du bâtiment situé à l'angle de la rue Juliette Wytsman et de la rue Fritz Toussaint, ce qui devrait être garanti par les prescriptions réglementaires;

Que des réclamants sollicitent que les plans d'implantation et des affectations soient modifiés pour tenir compte des modifications d'alignement des bâtiments dits du lot FEDER comme proposé dans l'avant-projet de PAD et en particulier l'augmentation de la profondeur du bâtiment C4 et l'adaptation des accès à l'arrière des bâtiments C et B (volumes techniques pour les ascenseurs publics);

Qu'un autre réclamant invite à limiter le nombre de plans à valeur réglementaire et de rassembler autant que possible les informations;

Qu'il se demande comment, sur le plan d'implantation, différencier les zones « accessibles au public » des zones « espace ouvert » (situées dans les zones constructibles) dès lors que ces zones ne semblent pas avoir d'impositions réglementaires distinctes.

Qu'il conviendrait que cette spécificité soit précisée ou ne pas se retrouver dans le volet réglementaire;

Qu'il estime que, sur le plan des affectations, la distinction entre les zones « espace structurant Usquare » et « voirie paysagère Usquare » n'est pas claire et ne paraît pas se justifier au niveau réglementaire;

Considérant que le Gouvernement a adopté le projet de PAD en tenant compte d'une multitude de critères et dans un souci d'aménagement équilibré du territoire et de mixité des fonctions et des publics;

Qu'il souhaite développer un quartier durable et animé tirant profit des divers publics qui le fréquenteront et des éléments patrimoniaux existants;

Que 2 espaces publics d'ampleur sont réservés, en ce compris une zone de parc, conséquent à l'échelle du site (> 2000 m² sur une emprise <40 000 m² soit +/- 5%;

Qu'il ne peut donner suite à la remarque de la Commune sans modifier substantiellement l'équilibre programmatique trouvé;

Considérant que le Gouvernement entend donner dans le développement du site des casernes une vraie place au patrimoine;

Qu'à cette fin, il décline des ambitions précises et encadre le développement du site en limitant fortement les atteintes aux bâtiments et à l'ordonnancement du site;

Que cette attention se traduit également par des prescriptions de portée réglementaire;

Que cependant le Gouvernement rappelle que si certains bâtiments sont inscrits sur la liste régionale en raison de l'époque de leur édification, aucun n'est classé;

Qu'il ne souhaite par ailleurs pas créer un droit dérogatoire, ni de nouvelles procédures inédites et singulières pour les casernes;

Qu'il veillera, dans le cadre des procédures ultérieures, au respect des ambitions patrimoniales;

Qu'ajouter des bâtiments à préserver ne lui apparaît pas adéquat au regard des ambitions de développement, des recommandations et des avis en matière patrimoniale

Qu'il rejette donc la proposition de la CRMS;

Considérant que le projet de PAD ne permettait pas d'aligner le bâtiment C' sur la façade intérieure du bâtiment A;

Que la réalisation des équipements universitaires et notamment des espaces accessibles au grand public appelle la conversion du bâtiment C' en bâtiment d'accueil ouvert sur l'esplanade centrale et sur le boulevard G. Jacques et au-delà;

Que des raisons de qualité architecturale intérieure et extérieure incitent à permettre l'alignement du bâtiment C' au bâtiment A;

Dat de aan de buitenvolumes aan te brengen wijzigingen niettemin zullen worden onderworpen van de bepalingen van algemeen voorschrift 05. van het RPA zodra dit van kracht wordt;

Dat die wijzigingen geen enkele invloed hebben op de bestemming, het gebruik of de milieueffecten;

Dat de Regering dus gedeeltelijk de adviezen volgt;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA aanduidingen bevat over het denkbare statuut van de open ruimtes van het RPA die niet als weg of park worden beschouwd;

Dat die aanduidingen een verklarende waarde hebben met betrekking tot de ambities, maar in het kader van de instructie van de concrete projecten zullen moeten worden verduidelijkt;

Dat alinea 3 van voorschrift A.4 van het Usquare woongebied voorschrijft dat de ruimtes tussen de gebouwen van zone 1 (Z1) worden beplant;

Dat dient te worden verduidelijkt dat die ruimtes wel toegankelijk moeten zijn voor gebruikers van actieve vervoersmiddelen, zodat zij eventueel de te realiseren gebouwen kunnen bereiken;

Dat de adressering van die gebouwen in afwachting van nauwkeurige architectuurprojecten niet zeker is;

Dat ook de aanleg van voetpaden dient te worden toegelaten, zodat de gebouwen bereikbaar zouden zijn;

Zodat een verduidelijking zonder grote reikwijdte of milieueffecten gedeeltelijk op de opmerking antwoordt;

Dat het in afwachting van meer gegevens tijdens de latere stappen niet nuttig lijkt om gevolg te geven aan dit bezwaar;

Overwegende dat de Regering kenmerken aan de wegen van het RPA wil geven en preciezere gebruiks- en milieukwaliteiten wil toekennen dan wat in het gemene recht wordt voorzien;

Dat die ambitie de integratie ervan in de reglementaire bepalingen van het RPA verantwoordt;

Dat de Regering rekening wil houden met de opmerking in verband met de soorten wegen en op basis daarvan hun grafische weergave wijzigt om de invoering te vergemakkelijken van een doeltreffend schema voor actieve mobiliteit dat verenigbaar is met de ontwikkelingen van de site;

Dat deze wijziging geen invloed heeft op de aanbevelingen en de mogelijkheden om de milieukenmerken te verbeteren die verband houden met de bestemming als landschapsweg, maar er wel de aanleg van vergemakkelijkt;

3.3. OPMERKINGEN OVER DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

3.3.1. ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Tegenstrijdigheden tussen schriftelijke en grafische voorschriften

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om, naar het voorbeeld van het BBP, te bepalen dat in geval van tegenstrijdigheid tussen de grafische en de schriftelijke voorschriften, de schriftelijke voorschriften prevaleren;

Overwegende dat de Regering een plan wil goedkeuren waarvan de samenhang tussen de schriftelijke en de grafische bepalingen wordt gewaarborgd;

Dat de uitvoering van het plan mettertijd tot onvoorziene situaties kan leiden;

Dat het belangrijk is om die rechtszekerheid te waarborgen;

Dat de Regering bijgevolg de opmerking onthoudt en een bepaling toevoegt die voorrang verleent aan de schriftelijke bepalingen ten opzichte van de grafische bepalingen.

B. Samenstelling van het dossier voor de vergunningsaanvraag

Overwegende dat de KCML vraagt dat er in de voorschriften wordt geëist dat elk aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige gunning dat voor de site van het ontwerp van RPA wordt ingediend, een historische studie (inventarisatie, analyse, opwaardering) bevat en een dossier waarin, met het oog op duurzame ontwikkeling en de kringloopeconomie, de mogelijkheden worden geëvalueerd om het erfgoed op te waarderen en om recentere bouwelementen opnieuw te gebruiken;

Overwegende dat de Regering voor het erfgoed een volwaardige plaats wil voorbehouden in de ontwikkeling van de site van de kazernes;

Que cependant les modifications à apporter aux volumes extérieurs seront soumises aux dispositions de la prescription générale 05. du PAD dès son entrée en vigueur;

Que ces modifications n'entraînent aucune conséquence en matière d'affectation, d'usage ou d'impacts environnementaux;

Que le Gouvernement suit donc partiellement les avis;

Considérant que le volet stratégique du PAD donne des indications sur le statut envisageable des espaces ouverts du PAD, non considérés comme voirie ou parc;

Que ces indications ont une valeur explicative des ambitions mais devront être précisées dans le cadre de l'instruction des projets concrets;

Que l'alinéa 3 de la prescription A.4 de la zone d'habitation usquare prescrit que les espaces entre bâtiments de la zone 1 (Z1) sont végétalisés;

Qu'il convient de préciser que ces espaces doivent cependant permettre l'accès en modes actifs aux potentiels accès des immeubles à construire;

Qu'en l'attente de projets architecturaux précis, l'adressage de ces immeubles ne peut être connu avec certitude;

Qu'aussi, il convient, pour permettre l'accès potentiel, d'autoriser explicitement l'implantation de cheminements piétons;

Qu'en conséquence, une précision sans portée majeure, ni impact environnemental, répond en partie à la remarque;

Que pour le reste, dans l'attente des détails lors des étapes ultérieures, il n'apparaît pas utile de donner suite à cette réclamation;

Considérant que le Gouvernement entend donner des caractéristiques aux voiries du PAD et leur conférer des qualités environnementales et d'usage plus précises que ne le prévoit le droit commun;

Que cette ambition justifie son intégration aux dispositions réglementaires du PAD;

Qu'il entend la remarque relative aux types de voiries et modifie leurs représentations graphiques, de sorte à faciliter le déploiement d'un schéma des mobilités actives effectif et compatible avec les développements du site;

Que cette modification ne modifie pas les recommandations et possibilités d'améliorer les caractéristiques environnementales liées à son affectation en voirie paysagère mais en facilite l'aménagement;

3.3. OBSERVATIONS QUANT AUX PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

3.3.1. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. Contradictions entre prescriptions littérales et graphiques

Considérant que Bruxelles Environnement sollicite qu'il soit prévu, à l'instar des PPAS, qu'en cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les prescriptions littérales qui prévalent;

Considérant que le Gouvernement entend adopter un plan dont la cohérence entre dispositions littérales et graphiques est garantie;

Que la mise en œuvre du plan dans le temps peut conduire à des situations imprévues;

Qu'il convient de garantir cette sécurité juridique;

Qu'en conséquence, le Gouvernement retient la remarque et procède à l'ajout d'une disposition donnant priorité aux dispositions littérales sur celles graphiques;

B. Composition du dossier de demande de permis

Considérant que la CRMS demande qu'il soit exigé, dans les prescriptions, que chaque dossier de demande de permis d'urbanisme introduite - s'agissant du site concerné par le projet de PAD - comporte une étude historique (inventorisation, analyse, valorisation) et un dossier d'évaluation des possibilités de valorisation patrimoniale et de réutilisation d'éléments de construction plus récents, dans une démarche de développement durable et d'économie circulaire;

Considérant que le Gouvernement entend donner une vraie place au patrimoine dans le développement du site des casernes;

Dat ze hiertoe nauwkeurige ambities koestert en de ontwikkeling van de site omkadert door de aantasting aan de gebouwen en de indeling van de site sterk te beperken;

Dat die aandacht ook blijkt uit de voorschriften met reglementaire reikwijdte;

Dat de Regering er echter aan herinnert dat sommige gebouwen weliswaar in de gewestelijke lijst zijn opgenomen wegens het tijdperk waarin ze werden gebouwd, maar dat geen enkel ervan is geklasseerd;

Dat ze overigens geen afwijkend recht wil toekennen of nieuwe unieke en afzonderlijke procedures voor de kazernes wil invoeren;

Dat ze in het kader van de latere procedures zal toezien op de naleving van de erfgoedambities;

Dat ze het voorstel als niet gefundeerd beschouwt.

C. Materialen

Overwegende dat de KCML wil dat de voorschriften het gebruik van rode baksteen met een basis in blauwe hardsteen opleggen, net als één enkel materiaal en één enkele kleur voor het raamwerk en de dakelementen;

Dat ze van mening is dat een dergelijke vereiste een contextuele integratie van de gebouwen kan garanderen zonder dat ze nieuwe en hedendaagse projecten verhindert;

Dat een andere reclamant tegen de verplichting van rode baksteen met een basis in blauwe hardsteen voor nieuwe gebouwen is en in plaats daarvan pleit voor een kwaliteitsvolle hedendaagse architectuur die kan interageren met de bewaarde historische gebouwen, zonder dat er sprake is van enge nabootsing;

Overwegende dat het strategische en het reglementaire luik, en dan meer bepaald in de algemene voorschriften 05 en 12, toezien op een harmonieuze en kwalitatieve reconversie die het gebouwde erfgoed valoriseert;

Dat de Regering meent dat de keuze van de kleuren en de bouwdetails niet tot de taken van de opstellers van het RPA behoort;

Dat ze die vragen doorschuift naar de latere fasen van de ontwikkeling van het project en daarom geen gevolg wenst te geven aan de opmerkingen en de adviezen;

D. Toegankelijkheid voor iedereen

Overwegende dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt om de toegankelijkheid voor iedereen in de reglementaire voorschriften van het RPA op te nemen;

Overwegende dat het RPA bedoeld is om de grote inrichtingsprincipes vast te leggen met betrekking tot de wegen en de mobiliteit op de site;

Dat het een principekader vormt voor latere ontwikkelingen en erop gericht is om de inrichting van de wegen en de openbare ruimtes te beperken tot een logica waarin permanent individueel gemotoriseerd vervoer niet is toegelaten;

Dat de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en zwakkere personen zal worden gewaarborgd door beveiligde openbare ruimtes, waar geen permanent verkeer wordt toegelaten en door de toegang tot de site via toegangen tot de parkeerterreinen die rechtstreeks naar de openbare ruimte leiden;

Dat de toegankelijkheid meer bepaald door de GSV wordt gereguleerd;

Dat de bepalingen van de andere gewestelijke voorschriften, zoals de GSV, op het vlak van toegankelijkheid voor meer bepaald personen met beperkte mobiliteit van toepassing blijven voor zover ze niet indruisen tegen de reglementaire voorschriften van het RPA;

Dat het RPA in elk geval en behalve bij een impliciete afwijking wegens strijdigheid de andere bepalingen die op dat vlak van kracht zijn, niet mag hinderen;

Dat de gedetailleerde informatie over de uitvoering van de verschillende projecten te gelegener tijd zal worden verduidelijkt;

Dat bijgevolg geen rekening wordt gehouden met deze opmerking;

Qu'à cette fin, il décline des ambitions précises et encadre le développement du site en limitant fortement les atteintes aux bâtiments et à l'ordonnancement du site;

Que cette attention se traduit également par des prescriptions de portée réglementaire;

Que cependant le Gouvernement rappelle que si certains bâtiments sont inscrits sur la liste régionale en raison de l'époque de leur édification, aucun n'est classé;

Qu'il ne souhaite par ailleurs pas créer un droit dérogatoire, ni de nouvelles procédures inédites et singulières pour les casernes;

Qu'il veillera, dans le cadre des procédures ultérieures, au respect des ambitions patrimoniales;

Qu'il considère la proposition comme non fondée;

C. Matériaux

Considérant que la CRMS souhaite que les prescriptions imposent l'utilisation de matériaux de briques rouges avec soubassement en pierre bleue, ainsi qu'un matériau et une teinte unique pour les châssis et éléments de toiture,

Qu'à son estime, une telle exigence est de nature à garantir une intégration contextuelle des bâtiments sans empêcher des projets neufs et contemporains;

Qu'un autre réclamant est contraire à l'imposition de la brique rouge avec soubassement en pierres bleue pour les nouveaux immeubles et prône plutôt une architecture contemporaine de qualité qui pourra dialoguer avec les bâtiments historiques conservés sans mimétisme étroit;

Considérant que les volets stratégique et réglementaire, notamment dans les prescriptions générales 05 et 12, veillent à une reconversion harmonieuse, qualitative et valorisant le patrimoine bâti;

Que le Gouvernement considère que le choix des couleurs et détails de construction ne relève pas du PAD;

Qu'il renvoie ces questions aux stades ultérieurs de développement du projet et ne souhaite pas donner suite aux remarques et avis;

D. Accessibilité pour tous

Considérant que la Commission régionale de la mobilité demande que la dimension 'accessibilité à tous' soit inscrite dans les prescriptions réglementaires du PAD;

Considérant que le PAD a vocation à fixer les grands principes d'aménagement en matière de voiries et de mobilité sur le site;

Qu'il constitue un cadre de principe pour les développements ultérieurs et vise à contraindre l'aménagement des voiries et espaces publics dans une logique d'absence de trafic individuel motorisé permanent;

Que l'accessibilité aux PMR et aux personnes fragilisées sera garanti par des espaces publics sécurisés, dépourvus de trafic permanent et par l'accès à l'intérieur du site via les accès aux parkings s'ouvrant directement sur l'espace public;

Que l'accessibilité est réglementée notamment par le RRU;

Que par ailleurs, les dispositions des autres réglementations régionales, telle que le RRU, en matière d'accessibilité notamment PMR demeurent d'application dans la mesure où elles ne sont pas contraires au prescrit réglementaire du PAD;

Qu'en tout état de cause, et sauf abrogation implicite pour cause de contrariété, le PAD ne peut faire obstacle aux autres dispositions en vigueur en la matière;

Que, par ailleurs, le détail de mise en œuvre sera précisé relativement aux différents projets et en temps opportun;

Que cette remarque n'est par conséquent pas retenue;

3.3.2. OPMERKINGEN OVER DE ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A. Verhouding tot de voorschriften van het GBP

Overwegende dat Leefmilieu Brussel van oordeel is dat de algemene voorschriften 0.9 tot 0.11 van het GBP in geen geval mogen worden opgeheven omdat daardoor (i) de milieupolitie binnen de genoemde perimeter haar doeltreffendheid zou verliezen en (ii) meer algemeen, de ontwikkeling van het gewest in zijn geheel in het gedrang zou kunnen komen, rekening houdend met het signaal dat het afgeeft met betrekking tot het behoud van activiteiten in de loop van de tijd;

Dat een reclamant van mening is dat alle algemene voorschriften van het GBP van toepassing zouden moeten blijven, ook al zijn ze niet van toepassing op de huidige zone;

Dat in het bijzonder de schrapping van de 'vrijwaringsclausules' 0.9 en 0.11 van het GBP een probleem kan vormen, niet in de onmiddellijke toekomst, maar gedurende de looptijd van het RPA, met name voor de noodzakelijke garantie van economische activiteiten;

Dat ook de schrapping van het voorschrift 0.12 (bescherming van de woning) volgens hem niet het streven van het RPA weerspiegelt om in te spelen op de demografische groei;

Dat hij zich daarom, met uitzondering van de wijziging van het voorschrift 0.2. van het GBP, vragen stelt bij het nut om de algemene voorschriften van het GBP te schrappen als deze de uitvoering van het RPA niet belemmeren en het risico bestaat dat er een juridisch vacuüm ontstaat;

Dat hij van mening is dat het niet nodig is om de voorschriften van het GBP waarvan niet wordt afgeweken, te herhalen;

Overwegende dat de Regering onderstreept dat de nummering van de algemene voorschriften werd geharmoniseerd;

Dat die harmonisatie ertoe heeft geleid dat de nummering bij 1 begint;

Dat ook de overeenstemming tussen de nummering van het document dat aan het openbaar onderzoek wordt onderworpen en dit document tot stand wordt gebracht door elk nummer met één op te tellen (bv. AV.3 van het ontwerp van RPA wordt AV4 in dit RPA);

Dat ze met hetzelfde doel tot vereenvoudiging de Usquare woongebieden, de gemengde Usquare gebieden, de Usquare gebieden voor universitaire voorzieningen en de Usquare groene gebieden-parkgebieden herbenoemt tot Usquare woongebied, gemengd Usquare gebied, Usquare gebied voor universitaire voorzieningen en Usquare groen gebied-parkgebied;

Overwegende dat de Regering heeft beslist om een RPA op te stellen voor de site van de kazernes met de bedoeling om de grote principes van herontwikkeling van de site te definiëren en mogelijk te maken wat de toepassing van het gemene recht dat door het GBP niet mogelijk maakt;

Dat algemeen gesteld de beslissing om het globale gewestelijke document dat het GBP is, op de perimeter van het RPA toe te passen, een paradox en een bedreiging van de rechtszekerheid zou vormen;

Dat de Regering akte neemt van de voorschriften van artikel 30/9 van het BWRO, dat de indeling van het verband van de bepalingen van het RPA, het GBP en de andere reglementen voorziet en die voorschriften ook toepast;

Dat dit artikel uitdrukkelijk bepaalt dat van de bepalingen die indruisen tegen de voornoemde gewestelijke documenten wordt afgeweken door het RPA;

Overwegende dat het algemene voorschrift 9 van het GBP bedoeld is om rekening te houden met de situaties van vóór de goedkeuring van het GBP in 2001;

Dat dit voorschrift ten doel heeft om de gebouwen te behouden waarvan de bestemmingen niet meer overeenstemmen met de bestemming voorzien op kaart nr. 3 van het GBP;

Dat het bovendien het behoud en de redelijke uitbreiding van die gebouwen onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt;

Dat het GBP in dit specifieke geval de perimeter van de kazernes had bestemd als gebied voor voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, waarin voorzieningen, huisvesting en, bij wijze van gebruikelijke aanvulling, handel zijn toegelaten;

Dat de verschillende gebieden van het RPA samen met andere drempelwaarden dezelfde functies toelaten;

Dat het daarom geen enkele zin heeft om de effecten van algemeen voorschrift nr. 9 van het GBP te behouden;

Dat de vraag om de vrijwaringsbepaling te behouden daarom wordt verworpen;

3.3.2. OBSERVATIONS À PROPOS DES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

A. Lien avec les dispositions du PRAS

Considérant que Bruxelles Environnement considère que les prescriptions générales 0.9 à 0.11 du PRAS ne doivent, en tout état de cause, pas faire l'objet d'une abrogation aux motifs i) que la police de l'environnement dans ledit périmètre perdrait son effectivité et ii) que, plus généralement, le développement de la Région dans son ensemble pourrait être compromis compte tenu du signal qu'elle porte quant au maintien d'activités dans le temps;

Qu'un réclamant est d'avis que l'ensemble des prescriptions générales du PRAS devraient rester d'application même si celles-ci ne s'appliquent pas à la zone actuelle;

Que plus particulièrement, la suppression des « clauses de sauvegarde » 0.9 et 0.11 du PRAS risque de poser un problème, non pas dans l'immédiat, mais dans la durée du PAD, notamment pour la garantie nécessaire des activités économiques;

Que de même, la suppression de la prescription 0.12 (protection du logement) ne reflète pas, à son avis, la volonté du PAD de répondre à l'essor démographique;

Que dès lors, outre ce qui concerne la modification de la prescription 0.2. du PRAS, il s'interroge sur l'utilité d'éliminer les prescriptions générales du PRAS alors qu'elles n'empêchent pas la réalisation du PAD et qu'il y a un risque de création d'un vide juridique;

Qu'il estime qu'il n'est pas nécessaire de répéter les dispositions du PRAS auxquelles il n'est pas dérogé;

Considérant que le Gouvernement souligne que la numérotation des prescriptions générales a été harmonisée;

Que l'harmonisation a conduit à débiter la numérotation à 1;

Qu'aussi la correspondance entre la numérotation du document soumis à enquête publique et le présent document se fait en ajoutant 1 à chaque numéro (ex. la PG.3 du projet de PAD devient la PG4 dans le présent PAD);

Qu'il renomme dans la même finalité de simplification les zones d'habitation usquare, les zones mixtes usquare, les zones d'équipement universitaires et les zones vertes-zones de parc usquare en zone d'habitation usquare, zone mixte usquare, zone d'équipements universitaires et zone verte-zone de parc usquare;

Considérant que le Gouvernement a choisi d'élaborer un PAD sur le site des casernes en vue de définir les grands principes de redéveloppement du site et de permettre ce que l'application du droit commun offert par le PRAS ne permet pas;

Que, de manière générale, laisser le document régional global qu'est le PRAS d'application sur le périmètre du PAD constituerait un paradoxe et une menace à la sécurité juridique;

Que le Gouvernement prend acte et applique les prescriptions de l'article 30/9 du CoBAT, lequel prévoit l'articulation des dispositions des PAD, du PRAS et des autres règlements;

Que cet article dispose expressément que les dispositions contraires des documents régionaux précités sont abrogées par celles du PAD;

Considérant que la prescription générale 9 du PRAS a pour vocation de tenir compte des situations antérieures à l'adoption du PRAS en 2001;

Que cette prescription vise à permettre le maintien d'immeubles dont les affectations ne correspondent plus à l'affectation conférée par la carte n°3 du PRAS;

Qu'elle permet en outre le maintien et l'accroissement raisonnable de ces immeubles sous conditions;

Que dans le cas d'espèce, le PRAS avait affecté le périmètre des casernes en Zone d'équipement d'intérêt général et de services publics (ZE) dans laquelle sont autorisés les équipements, le logement et en complément usuel, le commerce;

Que les différentes zones du PAD autorisent, avec d'autres seuils, ces mêmes fonctions;

Que maintenir les effets de la prescription générale 9 du PRAS n'a donc aucun sens;

Qu'en conséquence la demande de maintenir la clause de sauvegarde est rejetée;

Overwegende dat algemeen voorschrift nr. 11 van het GBP de mogelijkheid biedt om de installaties waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd, te verlengen, zelfs als dit tot een tegenstelling leidt tussen het betreffende gebouw en de bestemming van het plan;

Dat dit voorschrift een aangeboden mogelijkheid en niet een verworven recht is;

Dat het voorschrift moet worden geëvalueerd ten aanzien van de bestaande situatie en de ambities en de nieuwe regels die in het RPA zijn uitgewerkt;

Dat de perimeter in dit geval onderworpen is aan Usquare bestemmingen die nauw aanleunen bij de oorspronkelijke bestemming van de gebieden voor voorzieningen;

Dat er bovendien geen installatie bestaat waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd, die niet met de nieuwe bestemmingen verenigbaar zou zijn;

Dat zelfs als ze zouden bestaan, aangezien de perimeter eigendom is van het Gewest, de niet-benutting van het behoud van installaties waarvoor een milieuvergunning moet worden aangevraagd, geen nadeel met zich zou brengen of tot rechtsonzekerheid zou leiden;

Dat de opmerking om die redenen wordt verworpen;

Overwegende dat algemeen voorschrift 0.2 van het GBP ten doel heeft om het gewestelijke grondgebied in zijn geheel zoveel mogelijk te vergroenen;

Dat die mogelijkheid dus overal is toegelaten, zonder beperking door de bijzondere voorschriften;

Dat het RPA in zijn algemene voorschrift 08 er de bepalingen van overneemt;

Dat alinea 2 van algemeen voorschrift 02 van het GBP de aanleg van groene ruimtes oplegt in de veronderstelling van grote projecten en daarbij minimale voorwaarden hanteert;

Dat de perimeter van het RPA beperkt is (orde van grootte van 38.500 m² bodemoppervlakte);

Dat het niet mogelijk is om de algemene drempelwaarden van algemeen voorschrift 0.2 alinea 2 van het GBP toe te passen, behalve wanneer daarvoor andere ambities of regels die door het RPA zijn vastgelegd, in gevaar worden gebracht;

Dat de doelstelling van een maximale vergroening van kracht blijft - ook voor grote projecten - maar dat die doelstelling wel aan de realiteit van het RPA van de kazernes moet worden aangepast;

Dat ook algemeen voorschrift 0.8 van het RAP de voorwaarden inricht;

Dat bijgevolg de toelating om de toepassing van algemeen voorschrift 0.2 van het GBP toe te laten, niet overeenstemt met de gewestelijke belangen;

Dat de aanvraag niet wordt gevolgd;

Overwegende dat algemeen voorschrift 12 van het GBP gericht is op de bescherming van de bestaande woningen;

Dat de huidige perimeter van het RPA de lokalen die momenteel als woning worden gebruikt, niet omvat;

Dat het RPA ernaar streeft om ongeveer 605 woningen voor studenten en 200 gezinswoningen te creëren, naast de universitaire voorzieningen en de wijkvoorzieningen en de andere minder belangrijke functies;

Dat algemeen voorschrift 12 van het GBP niet hoeft te worden toegepast;

Dat zo ruimschoots wordt aangetoond dat het behoud van de effecten van algemeen voorschrift 12 van het GBP geen zin heeft;

Dat deze opmerking dan ook wordt verworpen.

B. AV4 en inplantingsplan nr. 2

Overwegende dat perspective.brussels van mening is dat de status die het ontwerp van RPA aan de hele site (opwaardering) en aan bepaalde bouwwerken (behoud) toekent, de uitdagingen van de site beter zou kunnen afbakenen;

Dat lineaire constructies zoals de omheiningsmuur of gebouwen met erfgoedwaarde die weliswaar interessant zijn, maar zich in een vergevorderde staat van veroudering (hoekgebouw 'P') bevinden, moeten worden aangepakt;

Dat het volgens perspective.brussels nodig zou kunnen zijn om kaart nr. 2 te wijzigen in overeenstemming met de erfgoedwaarde die aan de muur wordt toegekend;

Overwegende dat de Regering zich heeft uitgesproken voor het behoud en de valorisatie van de belangrijkste stedenbouwkundige en architecturale elementen van de site;

Considérant que la prescription générale 11 du PRAS offre la faculté de prolonger les installations nécessitant un permis d'environnement, même en cas de contradiction entre l'immeuble concerné et l'affectation du plan;

Que cette prescription est une faculté offerte et non un droit acquis;

Qu'elle doit s'apprécier au regard de l'existant et des ambitions et nouvelles règles élaborées dans le PAD;

Que, dans le cas d'espèce, le périmètre est soumis à des affectations usquare proches de l'affectation initiale des zones d'équipement;

Qu'en outre, il n'existe pas d'installation soumise à permis d'environnement qui ne serait pas compatible avec les nouvelles affectations;

Que quand bien même elles existeraient, le périmètre étant propriété régionale, le non-recours à la faculté de maintien d'installations soumises à permis d'environnement n'entraînerait pas de préjudice, ni ne conduirait à une insécurité juridique;

Que pour ces raisons, la remarque est rejetée;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS a pour objectif de maximiser la verdurisation du territoire régional dans son ensemble;

Que cette faculté est donc autorisée partout, sans restriction portée par les prescriptions particulières;

Que le PAD dans sa prescription générale 08 en reprend les dispositions;

Que l'alinéa 2 de la prescription générale 02 du PRAS impose la réalisation d'espaces verts dans l'hypothèse de grands projets et l'assortit de conditions minimales;

Que le périmètre du PAD est réduit (de l'ordre de 38 500 m² au sol);

Qu'appliquer les seuils généraux de la prescription générale 0.2 alinéa 2 du PRAS est impossible, sauf à compromettre d'autres ambitions ou règles fixées par le PAD;

Que l'objectif de maximisation de la verdurisation demeure, en ce compris pour les grands projets, mais doit être adapté aux réalités du PAD casernes;

Qu'aussi la prescription générale 0.8 du PAD aménage les conditions;

Qu'en conséquence, permettre l'application de la prescription générale 0.2 du PRAS sans modification n'est pas conforme aux intérêts régionaux;

Que la demande n'est pas suivie;

Considérant que la prescription générale 12 du PRAS vise à protéger les logements préexistants;

Que le périmètre actuel du PAD ne comprend pas de locaux actuellement utilisés en logement;

Que le PAD vise à créer environ 605 logements pour étudiants et 200 logements familiaux, outre les équipements universitaires et de quartier et les autres fonctions de moindre importance;

Que la prescription générale 12 du PRAS n'a pas vocation à s'appliquer;

Qu'il est ainsi démontré à suffisance que le maintien des effets de la prescription générale 12 du PRAS est dépourvu de sens;

Qu'aussi, cette remarque est rejetée;

B. PG4 et plan d'implantation n°2

Considérant que perspective.brussels estime que le statut conféré par le projet de PAD à l'ensemble du site (valorisation) et à certaines constructions (sauvegarde) pourrait mieux cerner les enjeux du site,

Qu'il conviendrait d'y traiter les constructions linéaires tels que le mur d'enceinte ou les bâtiments au patrimoine intéressant mais dans un état d'obsolescence avancé (bâtiment d'angle « P »),

Qu'à son estime, il serait peut-être nécessaire de faire évoluer la carte n°2 en cohérence avec la valeur patrimoniale octroyée au mur;

Considérant que le Gouvernement s'est prononcé pour le maintien et la valorisation des éléments architecturaux et urbanistiques majeurs du site;

Dat ze op basis van studies een lijst heeft opgesteld van gebouwen met opmerkelijke kenmerken en daarom heeft geoordeeld dat de culturele, historische, stedenbouwkundige, architecturale en esthetische kwaliteiten van de site in haar geheel zouden moeten worden opgevoerd;

Dat de kaart van de inplantingen het verschil van statuut weergeeft;

Dat de Regering gehoor geeft aan de opmerkingen in verband met de helderheid en daarom een vereenvoudiging heeft doorgevoerd;

Dat ze opmerkt dat de instanties die in deze materie gespecialiseerd zijn, geen specifieke beperkingen of voorbehouden in dit verband hebben geformuleerd;

Dat ze niet van plan is om nog meer wijzigingen door te voeren;

C. AV5

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om de term 'bij gelegenheid' in AV5 te vervangen, omdat deze in het kader van een af te geven vergunning niet kan worden gedefinieerd;

Dat Leefmilieu Brussel verduidelijkt dat deze term moet worden vervangen door een term die rekening houdt met de wens dat binnen de perimenter van het RPA motorvoertuigen enkel gericht mogen rijden;

Dat perspective.brussels van mening is dat het interessant zou zijn om de volgende zin aan AV5 toe te voegen: "De inrichting van de gebouwen integreert parkeerplaatsen die aan het gebruik van actieve vervoersmiddelen zijn aangepast.";

Dat perspective.brussels, dat vaststelt dat AV5 de toegang tot de site voorbehoudt aan actieve vervoersmiddelen en bij gelegenheid ook aan bestelwagens in het bijzonder, wenst dat het ontwerp van RPA kan voorzien in een overgangsbepaling gedurende de uitvoering van de verschillende architecturale deelprojecten;

Dat verschillende reclamanten van mening zijn dat het, in het licht van de afmetingen van de site en het grote aantal gebouwen dat vanaf de randwegen niet toegankelijk is, belangrijk is om enkele bovengrondse parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit binnen de site zelf toe te laten en, bijgevolg, de site ook toegankelijk te maken voor andere voertuigen dan de voertuigen die in algemeen voorschrift 5 worden genoemd;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ervoor pleit om in het reglementaire luik een voorschrift inzake gedeelde mobiliteit toe te voegen, evenals een afwijking voor het gebruik van de wagen op de site door personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat AV 06. van het RPA bedoeld is om de grote inrichtingsprincipes vast te leggen met betrekking tot de wegen op de site;

Dat het voorschrift een principekader vormt voor de ontwikkelingen en erop gericht is om de inrichting van de wegen en de openbare ruimtes te beperken tot een logica waarin permanent individueel gemotoriseerd vervoer niet is toegelaten;

Dat AV06. bewegingsvrijheid voorziet met betrekking tot het gebruik van de locatie en hun toegankelijkheid voor de stadsdiensten die onder meer verantwoordelijk zijn voor de reiniging en de ophaling van het afval, het onderhoud, voor de hulpdiensten en voor professionele leveringen;

Dat het strategische luik heel nauwkeurig de overwegingen omschrijft in verband met de gemotoriseerde mobiliteit die wel nog zal worden toegelaten;

Overwegende dat geen juridische overgangsregeling dient te worden voorzien;

Dat er geen enkele verantwoording is om de tijdelijke bezettingen van de site van een afwijkingstelsel te laten genieten;

Dat de tijdelijke bezettingen van de site met betrekking tot de toelating(en) worden beoordeeld ten aanzien van de voorschriften die van kracht zijn op de dag dat een beslissing wordt genomen over de aanvraag (aanvragen) om toelating die ermee verband houden;

Dat de toegelaten tijdelijke bezetting van de site op die manier voordat het RPA van kracht wordt, uitsluitend op basis van de bepalingen van het GBP wordt toegelaten;

Dat zodra het RPA van kracht is, aanvragen voor bezettingen zullen worden beoordeeld ten aanzien van wat in het RPA wordt voorgeschreven;

Dat de opmerking niet gefundeerd is.

Qu'il a établi, sur base d'études, une liste de bâtiments dont les caractéristiques sont remarquables et jugé que, dans son ensemble, le site dans sa globalité devait voir ses qualités culturelles, historiques, urbanistiques, architecturales et esthétiques valorisées;

Que la carte des implantations précise la différence de statut;

Qu'il entend les remarques de clarté de celle-ci et a procédé à sa simplification;

Qu'il relève que les instances expertes en la matière n'ont pas émis de réserves ou de restrictions particulières sur le sujet;

Qu'il n'entend pas faire davantage de modifications;

C. PG5

Considérant que Bruxelles Environnement sollicite que le terme « occasionnellement » figurant dans la PG5 soit remplacé au motif que celui-ci ne peut faire l'objet d'une définition dans le cadre d'un permis à délivrer,

Que Bruxelles Environnement précise que ce remplacement doit se faire au profit d'un terme qui tiendrait compte de la volonté de ne faire circuler dans le périmètre du PAD des véhicules motorisés que de manière ponctuelle;

Que Perspective.Brussels considère qu'il serait intéressant d'ajouter à la PG5 la phrase suivante « L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs »;

Que Perspective.Brussels, relevant que la PG5 réserve l'accès au site aux modes actifs de déplacement et occasionnellement aux véhicules de livraison notamment, souhaite que le projet de PAD puisse prévoir une disposition transitoire, le temps de la réalisation des différents sous-projets architecturaux;

Que des réclamants estiment qu'au vu des dimensions du site et du nombre important de bâtiments non accessibles depuis les voiries périphériques, il est important de permettre quelques places de stationnement PMR en surface au sein même du site et, partant, permettre l'accessibilité de ce dernier à d'autres véhicules que ceux énumérés dans cette prescription générale 5;

Considérant que la Commission régionale de développement plaide en faveur de l'ajout d'une prescription dédiée à la mobilité partagée au sein du volet réglementaire ainsi qu'une dérogation à l'utilisation de la voiture sur le site pour les PMR;

Considérant que la PG 06. du PAD a vocation à fixer les grands principes d'aménagement en matière de voiries sur le site;

Qu'elle constitue un cadre de principe pour les développements et vise à contraindre l'aménagement des voiries et espaces publics dans une logique d'absence de trafic individuel motorisé permanent;

Que la PG06 prévoit une latitude quant à l'usage des lieux et à leur accessibilité par les services urbains tels que le nettoyage et l'enlèvement des ordures, l'entretien, les secours et les livraisons professionnelles;

Que le volet stratégique définit précisément les considérants en matière de mobilité motorisée résiduelle;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir de régime juridique transitoire;

Que rien ne justifie en effet que les occupations temporaires du site puissent bénéficier d'un régime dérogatoire;

Que les occupations temporaires du site sont, en termes d'autorisation(s), appréciées au regard de la réglementation applicable au jour où il est statué sur la (les) demande(s) d'autorisation y relative(s);

Qu'ainsi, l'occupation temporaire du site autorisée avant l'entrée en vigueur du PAD l'a été sur base des seules dispositions du PRAS;

Que dès lors que le PAD sera en vigueur, si des occupations du site sont sollicitées, celles-ci seront appréciées au regard du prescrit du PAD;

Que la remarque n'est pas fondée.

Dat de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en zwakkere personen zal worden gewaarborgd door beveiligde openbare ruimtes, waar geen permanent verkeer wordt toegelaten en door de toegang tot de site via toegangen tot de parkeerterreinen die rechtstreeks naar de openbare ruimte leiden;

Dat het RPA in elk geval de andere bepalingen die op dat vlak van kracht zijn, niet mag hinderen;

Dat de gedetailleerde informatie voor de uitvoering overigens te geleger tijd via andere wegen zal worden verduidelijkt;

Dat met die opmerkingen bijgevolg geen rekening wordt gehouden;

D. AV7

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om in AV7 de woorden "van het RPA" na de woorden "In alle zones" toe te voegen;

Dat perspective.brussels van mening is dat het interessant zou kunnen zijn om de toepassing van AV7 met betrekking tot de aanleg van groenzones buiten de Usquare parkzones te verduidelijken om beter te kunnen bepalen of het voorschrift toepasbaar is op de schaal van elk van de projecten of op een globale manier en om de verschillende categorieën van aan te leggen groenzones te bepalen (oppervlakte met vegetatie op een dikke laag substraat, groendaken, ...);

Overwegende dat AV.8 van het RPA alleen in zijn perimeter van toepassing is;

Dat het voorschrift afwijkt van alle tegenstrijdige bepalingen van de andere plannen en reglementen in overeenstemming met artikel 30/9 van het BWRO;

Dat dit voorschrift niet van toepassing is op het bestemmingsgebied parkgebied - Usquare, maar wel op andere gebieden;

Dat er inderdaad dient te worden verwezen naar de woordenlijst van het GBP en dat daarbij een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de begrippen groene ruimtes en parkgebieden (die volgens het GBP worden geklasseerd als gebieden van groene ruimtes, samen met andere gebieden zoals groengebieden met hoogbiologische waarde of gebieden voor sport- en ontspanningsactiviteiten in de open lucht);

Dat AV 8. streeft naar een maximale vergroening van de perimeter van het RPA en de onbeperkte toelating van hun inrichting in andere gebieden;

Dat dit bijzondere voorschrift overigens een minimale vergroening van grote projecten (> 5.000 m²) verplicht stelt, waarbij deze beperking wel aan de realiteit van de site moet worden aangepast (mogelijke versnippering, beperkte afmetingen van het terrein ...);

Dat die aanvragen geen meerwaarde toevoegen en daarom als niet gefundeerd worden beoordeeld;

E. AV8

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen dat AV8 de groenzone niet behandelt, aangezien dit voorschrift voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten toestaat, voor zover deze compatibel zijn met de hoofdbestemming van de respectieve zone en met de eigenschappen van de omringende stedelijke omgeving;

Overwegende dat de kaart van de bestemmingen betrekking heeft op een specifiek oppervlak van de perimeter van het RPA in het Usquare-parkgebied;

Dat de openbare voorzieningen, die bovendien gelegen zijn op een terrein dat aan het Gewest toebehoort, worden gedragen door de ad hoc autoriteiten die voor het terrein een gebruik als park hebben voorzien;

Dat het uiterst onwaarschijnlijk lijkt dat een dergelijk project in dit bestemmingsgebied wordt ontwikkeld;

Dat de cumulatieve toepassing van de algemene en de bijzondere voorschriften elke massale ontwikkeling belemmert;

Dat een dergelijk project in elk geval de specifieke kenmerken zal moeten hebben die op het vlak van het gebruik en de bebouwbaarheid worden opgesomd;

Dat de aanvraag niet gefundeerd is en daarom wordt verworpen.

F. AV9

Dat Leefmilieu Brussel kritiek heeft op het feit dat de afwijking waarin AV9 voorziet, kan worden toegestaan zonder dat er grenzen worden gesteld aan de hoogte en de oppervlakte;

Dat het volgens haar beter zou zijn om het afwijkmingsmechanisme dat erin is opgenomen, te schrappen of op zijn minst de mogelijkheden voor de toekenning van een afwijking te omkaderen door de volgende elementen vast te leggen: i) een hoogte waarboven de afwijking niet meer toelaatbaar is en ii) een oppervlakte waarboven een toelaatbare afwijking met betrekking tot de hoogte niet kan worden toegestaan;

Que l'accessibilité aux PMR et aux personnes fragilisées sera garantie par des espaces publics sécurisés, dépourvus de trafic permanent et par l'accès à l'intérieur du site via les accès aux parking.s s'ouvrant directement sur l'espace public;

Qu'en tout état de cause, le PAD ne peut faire obstacle aux autres dispositions en vigueur en la matière;

Que par ailleurs, le détail de mise en œuvre sera précisé par d'autres outils en temps voulu;

Que ces remarques sont par conséquent non retenues;

D. PG7

Considérant que Bruxelles Environnement invite à ajouter, dans la PG7, les termes « du PAD » après les termes « Dans toutes les zones »;

Que Perspective.Brussels considère qu'il pourrait être intéressant de clarifier l'application de la PG7 relative à la création d'espaces verts hors zones de parc Usquare de sorte à mieux déterminer si elle est applicable à l'échelle de chacun des projets ou de manière globale et de déterminer les différentes catégories d'espaces verts à créer (surfaces avec végétation sur couche de substrat épaisse, toitures vertes, etc.);

Considérant que la PG.8 du PAD n'est d'application que dans son périmètre;

Qu'elle abroge toutes les dispositions contraires des autres plans et règlements, conformément à l'article 30/9 du CoBAT;

Que cette prescription ne porte pas sur la zone d'affectation zone de parc -usquare mais bien sur les autres zones;

Qu'effectivement, il convient de se référer au glossaire du PRAS et de distinguer les notions d'espaces verts et de zones de parc (lesquelles sont classifiées selon le PRAS comme des zones d'espaces verts avec d'autres zones telles que les Zones Vertes de Haute Valeur Biologique ou encore les Zones de Sport et Loisirs de Plein Air);

Que la PG 8. vise à maximiser la verdurisation du périmètre du PAD et à autoriser sans restriction leur aménagement dans les autres zones;

Que cette prescription particulière impose par ailleurs une verdurisation minimale des grands projets (>5000 m²) tout en adaptant cette contrainte aux réalités du site (potentiel morcellement, exigüité du terrain ...);

Que ces demandes n'apportent pas de valeur ajoutée et sont donc jugées infondées;

E. PG8

Considérant que plusieurs réclamants sollicitent que la zone d'espace vert ne soit pas visée par la PG8, laquelle autorise les équipements d'intérêt collectif ou de service public pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant;

Considérant que la carte des affectations affecte une superficie spécifique du périmètre du PAD en zone de parc usquare;

Que les équipements publics, de surcroît sur terrain appartenant à la Région, sont portés par les autorités ad hoc, lesquelles ont prévu un usage de parc;

Qu'il semble hautement improbable qu'un tel projet se développe dans cette zone d'affectation;

Que l'application cumulative des prescriptions générales et particulières entrave tout développement massif ;

Qu'un tel projet devra en tout état de cause respecter les caractéristiques précises énoncées en matière d'usage et de constructibilité;

Que la sollicitation n'est pas fondée et est donc écartée.

F. PG9

Que Bruxelles Environnement critique le fait que la dérogation prévue dans la PG9 puisse être accordée sans qu'aucune limite, en termes de hauteur et de superficie ne soit fixée;

Qu'à son estime, il conviendrait de supprimer le mécanisme dérogatoire y inscrit ou, à tout le moins, d'encadrer les possibilités d'octroi d'une dérogation en établissant i) une hauteur au-delà de laquelle la dérogation n'est plus admissible, et ii) une superficie au-delà de laquelle une dérogation admissible en termes de hauteur, ne peut pas être octroyée;

Dat perspective.brussels opmerkt dat door het interpretatieve karakter van "naleving van de doelstellingen van het strategische luik" en "de beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van elementen met erfgoedwaarde" AV9 het risico dat de doelstellingen inzake de beperking van de bouwdichtheid in het gedrang komen, niet volledig uitsluit;

Dat perspective.brussels van mening is dat, aangezien dit een essentieel onderdeel van het ontwerp van RPA is, het passend zou zijn om een meer gereguleerd kader te creëren voor de mogelijkheden die dit algemene voorschrift biedt;

Dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van haar kant van mening is dat de richtlijnen in AV9 voor de overschrijding van de toegestane hoogte volstaan;

Dat verschillende reclamanten erop wijzen dat er geen voorschrift is geformuleerd voor de bouw van nieuwe volumes aan de achterzijde van gebouwen B en C (technische volumes voor openbare liften);

Dat een andere reclamant vraagt of de overschrijding waarvan sprake is in AV9, ook aanleiding geeft tot de eis om een afwijking van de GSV aan te vragen;

Overwegende dat het RPA afwijkt van de bepalingen van het GBP en van de stedenbouwkundige voorschriften die er tegen indruisen;

Dat de GSV daarom niet meer van toepassing is als het RPA bepalingen vastlegt die in de tegengestelde richting gaan;

Dat de algemene bepalingen van het RPA in combinatie met de bijzondere voorschriften van toepassing zijn voor de aanvragen van stedenbouwkundige toelatingen die na de vankrachtwording van het RPA worden ingediend;

Dat AV 10. een mogelijkheid biedt waarmee onder de voorwaarden die er duidelijk in worden vermeld, een overschrijding van het algemene plafond met 23 m wordt toegelaten;

Dat die mogelijkheid slechts geldt voor nieuwe gebouwen;

Dat deze een minderheid vormen binnen het project en dat van de meeste erfgoedgebouwen de kenmerken van de architectuur aan de buitenkant worden gevaloriseerd of bewaard;

Dat de Regering bijgevolg het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie volgt;

Dat ze de aanvraag als niet gefundeerd beschouwt.

3.3.3. OPMERKINGEN OVER BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

A. Gemeenschappelijke voorschriften voor verschillende zones

Overwegende dat perspective.brussels van mening is dat het, om de ontwikkeling van stadslandbouw (voedingsproductieactiviteiten) mogelijk te maken, noodzakelijk is om de inplanting ervan toe te staan in de gemengde Usquare zones en de Usquare woonzones, net als om te specificeren dat deze activiteiten op de daken worden uitgevoerd;

Overwegende dat de Regering van plan is om de ontwikkeling van stadslandbouw te bevorderen voor zover deze bijdraagt tot het behalen van meerdere gewestelijke doelstellingen;

Dat de beplanting van de daken ook voorrang verdient, zowel met het oog op het regenwaterbeheer als voor hun meerwaarde op het vlak van het microklimaat, isolerende eigenschappen en biodiversiteit;

Dat beide benaderingen combineren daarom interessant lijkt op voorwaarde dat daarbij de voorschriften met betrekking tot het erfgoed niet uit het oog worden verloren;

Dat de Regering instemt met de vraag en het RPA in deze optiek verduidelijkt.

B. Bijzondere voorschriften met betrekking tot het woongebied

a) Evenwicht binnen de subgebieden

Overwegende dat perspective.brussels opmerkt dat de ontwikkeling van de 20.000 m² voor gezinswoningen in fasen zal verlopen;

Dat de ontwikkelde oppervlaktes naar de mening van perspective.brussels gelijk moeten worden verdeeld tussen de verschillende deelzones van de Usquare-woonzone om een goede inrichting van de plaatsen en een optimale bewoonbaarheid van de site te waarborgen;

Que Perspective.Brussels relève que, par le caractère soumis à interprétation du « respect des objectifs du volet stratégique » et « d'impact limité sur le microclimat et la visibilité des éléments à valeur patrimoniale », la PG9 n'élimine pas totalement le risque de mettre en difficulté les objectifs de limitation de la densité construite;

Qu'à son estime, s'agissant d'un élément essentiel du projet de PAD, il y aurait lieu de poser un encadrement plus régulé de la faculté offerte par cette prescription générale;

Que la Commission régionale de développement estime, quant à elle, que les balises énoncées dans la PG9 pour le dépassement de hauteur y envisagé sont suffisantes;

Que des réclamants font remarquer qu'il n'y a pas de prescription formulée pour la création des nouveaux volumes à l'arrière des bâtiments B et C (volumes techniques pour les ascenseurs publics);

Qu'un autre réclamant demande si le dépassement envisagé dans la PG9 entraîne aussi l'obligation de solliciter une dérogation au RRU;

Considérant que le PAD abroge les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui lui sont contraires;

Que le RRU n'est dès lors plus d'application si le PAD fixe des dispositions en sens contraire;

Que les dispositions générales du PAD, combinées aux prescriptions particulières sont d'application pour les demandes d'autorisations d'urbanisme postérieures à l'entrée en vigueur du PAD;

Que la PG 10 constitue une faculté permettant, dans les conditions qui y sont précisément énoncées, un dépassement du plafond général de 23 m;

Que cette faculté n'est d'application que pour les bâtiments neufs;

Que ceux-ci représenteront une minorité du projet, l'essentiel des bâtiments patrimoniaux ayant leurs caractéristiques architecturales extérieures valorisées ou sauvegardées;

Que le Gouvernement partage par conséquent l'avis de la Commission Régionale de Développement;

Qu'il considère la demande comme infondée;

3.3.3. OBSERVATIONS À PROPOS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

A. Prescriptions communes à plusieurs zones

Considérant que Perspective.Brussels estime que pour permettre le développement de l'agriculture urbaine (activités productives nourricières), il serait nécessaire de permettre son implantation dans les zones mixtes Usquare et zone d'habitation Usquare et préciser que celles-ci s'implantent en toiture;

Considérant que le Gouvernement entend promouvoir le développement de l'agriculture urbaine dans la mesure où elle contribue à l'atteinte de plusieurs buts régionaux;

Que la végétalisation des toitures est également à privilégier tant pour des raisons de gestion des eaux pluviales que pour leur plus-value microclimatique, isolante e, de biodiversité;

Que combiner les 2 approches semble donc intéressant à la condition de ne pas renoncer aux prescriptions relatives au patrimoine;

Que le Gouvernement accède à la demande et précise le PAD dans cette optique;

B. Prescriptions particulières relative à la zone d'habitation Usquare

a) Équilibre au sein des sous-zones

Considérant que Perspective.Brussels note que le développement des 20.000 m² de logements familiaux sera phasé;

Qu'il convient, à son estime, que les superficies développées s'équilibrent entre les différentes sous-zones de la zone d'habitation Usquare de sorte à garantir le bon aménagement des lieux et la meilleure habitabilité du site;

Dat perspective.brussels voorstelt om het volgende bijzondere voorschrift toe te voegen: "Standaard komt de aan woningen toegewezen vloeroppervlakte voor elke perimeter van de vergunningsaanvraag overeen met de maximale vloeroppervlakte voor woningen van 20.000 m², volgens de verhouding tussen de vloeroppervlakte van de respectieve perimeter van de aanvraag en de oppervlakte van de bestemmingszone. Deze verhouding mag onder de volgende voorwaarden worden overschreden:

1° De toename van de vloeroppervlakte wordt naar behoren gemotiveerd door sociale of economische redenen.

2° De plaatselijke omstandigheden maken deze toename mogelijk zonder dat de evenwichtige verdeling van de woonfunctie in de zone wordt aangetast.

3° De werkzaamheden werden aan bijzondere bekendmakingsmaatregelen onderworpen."

Overwegende dat het Usquare-woongebied de oppervlakte voor de woonfunctie tot 20.000 m² beperkt;

Dat die ontwikkelingen in 3 subgebieden met een verschillende vorm moeten worden ingeplant;

Dat de invoering van een dergelijk voorschrift echter de ontwikkeling van de site complexer maakt;

Dat het Gewest eigenaar is van de site en de openbare instanties bijgevolg de vastgoedpromoties onder controle hebben - ook via de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Dat het waarschijnlijk lijkt dat de ontwikkeling van de woningen gebeurt in een logica van concurrentie tussen meerdere programma's;

Dat ook de goede inrichting van de locatie zal worden bereikt zonder dat daarvoor bijzondere bepalingen hoeven te worden voorzien;

Dat de Regering het voorstel als niet gefundeerd beschouwt;

b) BVA1

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om in BVA1 de woorden "binnen het RPA" toe te voegen na de woorden "met een totale vloeroppervlakte" om er zeker van te zijn dat de berekening niet per zone wordt gemaakt;

Dat een reclamant zich vragen stelt bij de redenen om de woonzone tot 20.000 m² te beperken als er regels bestaan voor de ligging en het bouwprofiel;

Dat ze van mening is dat de verhouding per kavel bovendien moet overeenkomen met de verhouding tussen de vloeroppervlakte van de kavel en de vloeroppervlakte van de bestemmingszone, wat volgens haar ingewikkeld is en aanleiding geeft tot geschillen;

Overwegende dat de Regering bevestigt dat de oppervlakte voor de woonfunctie in dit gebied met woonbestemming van Usquare wel degelijk wordt beperkt tot 20.000 m²;

Dat die oppervlakte overeenstemt met een maximum waarvan niet mag worden afgeweken;

Dat die verduidelijking bijgevolg overbodig lijkt;

Dat de Regering een maximale bebouwbaarheid heeft bepaald van 20.000 m² op basis van eerdere stadsstudies en het werk dat het studie bureau in perspective.brussels samen met de andere besturen hebben verricht;

Dat er inderdaad beperkingen bestaan met betrekking tot de grondinname en de bouwprofielen;

Dat de grondinnames in die gebieden echter groter zijn en toegangswegen en achteruitbouwzones tussen gebouwen zouden kunnen bevatten;

Dat dit ontwerp gericht is op een maximale architecturale kwaliteit door de precieze bodeminnames vrij te geven;

Dat bovendien de voorzieningsfunctie, die in het strategische luik wordt gewenst en als essentieel wordt bestempeld, in die gebieden moet worden gevestigd;

Dat voor die functie geen beperkingen qua oppervlakte worden opgelegd, maar dat daarbij wel met andere voorwaarden rekening moet worden gehouden;

Dat andere voorwaarden toevoegen met betrekking tot de inplanting van de woning contraproductief lijkt op het vlak van de architecturale creativiteit, de fasering en het evenwicht tussen potentieel opeenvolgende projecten;

Dat de Regering om al die redenen haar wil bevestigt om de ontwikkeling van de site te omkaderen om een aanvaardbare dichtheid te verzekeren, met dien verstande dat het ontbreken van een drempelwaarde dit niet kan waarborgen;

Dat ze die voorstellen als ongegrond beschouwd;

Que Perspective.Brussels propose d'ajouter la prescription particulière suivante : « Par défaut, la superficie de plancher affectée au logement correspond, pour chaque périmètre de demande de permis, au maximum à l'application faite, à la superficie de plancher de logement maximale de 20.000 m², du ratio entre la surface au sol du périmètre concerné par la demande et la surface de la zone d'affectation. Ce ratio peut être dépassé aux conditions suivantes :

1° l'augmentation de la superficie de plancher est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la répartition équilibrée de la fonction de logement dans la zone;

3° les actes e travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité »;

Considérant que la zone d'habitation usquare limite la superficie de logement à 20 000 m²;

Que ces développements doivent s'implanter dans 3 sous-zones de forme différentes;

Que cependant, introduire une telle prescription complexifie le développement du site;

Que la Région est propriétaire du site, que les autorités publiques maîtrisent par conséquent les promotions immobilières en ce compris via la délivrance des permis d'urbanisme;

Qu'il semble peu probable que le développement des logements se fasse dans une logique de concurrence entre programmes;

Qu'aussi le bon aménagement des lieux sera atteint sans disposition supplémentaire;

Que le Gouvernement considère la proposition comme infondée;

b) PPA1

Considérant que Bruxelles Environnement invite à ajouter, dans la PPA1, les termes « au sein du PAD » après les termes « dont la superficie de plancher totale » afin de s'assurer que le calcul ne s'opère pas par zone;

Qu'un réclamant s'interroge quant aux motifs justifiant de limiter la zone d'habitation à 20 000 m² si des règles d'implantation et de gabarit existent;

Qu'à son estime, un ratio par lot devrait en outre correspondre au ratio entre la surface au sol du lot et la surface au sol de la zone d'affectation, ce qui, selon elle, est compliqué et source de contestations;

Considérant que le Gouvernement confirme que le logement dans cette zone d'affectation d'habitation-usquare est bien limité à 20.000 m²;

Que cette superficie correspond à un maximum auquel il n'est pas possible de déroger;

Que cette précision apparaît par conséquent superflue;

Que le Gouvernement a déterminé une constructibilité maximale de 20.000 m² en fondant ce seuil sur les études urbaines précédentes et sur le travail effectué par le bureau d'étude et Perspective.brussels en lien avec les autres administrations;

Qu'il existe effectivement des restrictions en matière d'emprise au sol, de gabarits;

Que cependant, les emprises de ces zones sont plus larges et pourraient comporter les cheminements d'accès et les zones de recul entre immeubles;

Que ce dessin vise à maximiser la qualité architecturale en libérant les emprises précises;

Qu'en outre, la fonction d'équipement, souhaitée et énoncée comme essentielle dans le volet stratégique, doit s'implanter dans ces zones;

Que cette dernière n'est pas contrainte en matière de superficies mais doit répondre à d'autres conditions;

Qu'ajouter d'autres conditions quant à l'implantation du logement apparaît contreproductif en matière de créativité architecturale, de phasage et d'équilibre entre projets potentiellement réussis;

Que pour toutes ces raisons, le Gouvernement affirme sa volonté d'encadrer le développement du site et d'assurer une densité acceptable, étant précisé que l'absence de seuil ne peut le garantir;

Qu'il considère ces propositions comme infondées;

c) BVA2

Overwegende dat een reclamant aangeeft dat de winkelruimte in de woonzone beperkter is dan in het GBP, wat volgens hem niet is gerechtvaardigd in het licht van de huidige behoeften;

Dat het daarom raadzaam zou zijn om de limieten naar boven toe te herzien;

Overwegende dat de bepalingen van het reglementaire luik de bepalingen van het GBP opheffen die er tegen indruisen;

Dat de schriftelijke voorschriften met betrekking tot het Usquare-woongebied specifiek zijn voor het bestemmingsgebied dat in de ad-hockkaart wordt aangeduid;

Dat het GBP overigens bedoeld is om op een universele manier te worden toegepast in alle huizenblokken die op gewestelijk niveau op dezelfde manier bestemd zijn;

Dat daaruit een grote diversiteit van context voortvloeit;

Dat het RPA daarentegen van toepassing is op een beperkte perimeter en het woongebied nog meer;

Dat het mogelijk is om de gebouwen waarop de handelsactiviteiten potentieel betrekking hebben, in mindering te brengen;

Dat de Regering, bevestigd door de aanbevelingen van het MER, niet van plan is om de commerciële cellen op de site te verhogen en die cellen langs het lint van actieve gevels wil concentreren;

Dat ze met het oog op een maximale souplesse de inplanting op andere plaatsen wel wil toelaten, maar daarbij de omvang wel wil beperken;

Dat het op die manier niet gefundeerd is om woongebieden van het GBP en een Usquare woongebied met elkaar te vergelijken;

Dat de Regering het voorstel als niet gefundeerd beschouwt;

d) BVA3

Overwegende dat de KCML van mening is dat, voor de Usquare woonzones, de gebouwen die worden afgebroken en gereconstrueerd, niet hoger mogen zijn dan 16,50 meter, met een grondinname van 14,50 meter;

Dat het volgens haar ook nodig is om de bouwzone nauwkeuriger te definiëren in termen van de morfologische logica en de bouwprofielen van de historische gebouwen en met betrekking tot de ringmuur;

Dat de gemeente Elsene vraagt om de hoogte van het volume in de Fritz Toussaintstraat en in de Juliette Wytsmanstraat aanzienlijk te verminderen, en dus de reglementaire voorschriften dienovereenkomstig te herschrijven;

Dat een reclamant vraagt om aan de kant van de Juliette Wytsmanstraat de in BVA3 vermelde maximale hoogte tot 17 meter te verlagen, met de mogelijkheid om hiervan af te wijken;

Dat verschillende reclamanten vragen om aan de kant van de Juliette Wytsmanstraat de in BVA3 vermelde maximale hoogte voor de perimeter Z.2 tot 17 meter te verlagen, zonder de mogelijkheid om hiervan af te wijken, en voor de perimeter Z.3 deze hoogte te verlagen tot 17 meter, met de mogelijkheid om hiervan af te wijken tot een maximale hoogte van 20 meter;

Dat verschillende reclamanten bovendien vragen dat, binnen de perimeter Z.1., de bouwwerken die parallel aan de Fritz Toussaintstraat worden gebouwd dezelfde breedte als het huidige gebouw R hebben, zodat de groenzone tot de Fritz Toussaintstraat kan worden uitgebreid, en een bouwprofiel B+3+D met dakhellingen vertonen, zodat ze op een harmonieuze manier overeenkomen met de daken van de gebouwen S en T, d.w.z. een maximale hoogte van 16 meter;

Dat een reclamant van mening is dat de hoogte van 23 meter zeer hoog is ten opzichte van de gebouwen in de Fritz Toussaintstraat en van de breedte van de genoemde straat van gevel tot gevel;

Dat hij, meer algemeen, vraagt dat er meer doorsnedes aan de Fritz Toussaintstraat worden uitgevoerd;

Overwegende dat de site waarop het RPA betrekking heeft, een voormalig militair terrein is;

Dat de site vanaf het begin als een 'vlakke site' werd ingericht en dus los van de bestaande topologie;

Dat deze overigens mettertijd is kunnen evolueren;

Dat alleen het deel van het 'gebouw van de getrouwden' lager gelegen is;

Dat de bestaande situatie en de benadering door het RPA uniek is;

Dat men de algemene regels met betrekking tot het bouwprofiel moet beschouwen, rekening houdend met algemeen voorschrift AV.4, dat het referentieniveau op de hoogte van het voorplein (centrale esplanade) vastlegt;

c) PPA2

Considérant qu'un réclamant indique que le commerce en zone d'habitation est plus limité que dans le PRAS, ce qui, à son estime, n'est pas justifié au regard des besoins actuels;

Qu'il conviendrait donc de revoir les limites à la hausse;

Considérant que les dispositions du volet réglementaire abrogent les dispositions du PRAS qui lui sont contraires;

Que les prescriptions littérales associées à la zone d'habitation-usquare sont spécifiques à sa zone d'affectation précisée dans la carte ad-hoc;

Que, par ailleurs, le PRAS a vocation à s'appliquer de manière universelle dans l'ensemble des îlots affectés de la sorte à l'échelle régionale;

Qu'il en résulte une grande diversité de contexte;

Qu'à la différence, le PAD s'applique sur un périmètre réduit et la zone d'habitation plus encore;

Qu'il est possible de décompter les immeubles potentiellement concernés par le commerce;

Que le Gouvernement, confirmé par les recommandations du RIE, n'entend pas multiplier les cellules commerciales sur le site et souhaite les concentrer le long du liseré de façade active;

Que par souplesse, il souhaite toutefois autoriser l'implantation à d'autres emplacements mais veut en limiter l'ampleur;

Qu'ainsi, il n'est pas fondé de comparer zones d'habitation du PRAS et zone d'habitation usquare;

Que le Gouvernement considère la proposition comme infondée;

d) PPA3

Considérant qu'à l'estime de la CRMS, il convient de prévoir que, dans les zones d'habitation Usquare, les bâtiments qui seront démolis et reconstruits ne présenteront pas une hauteur de plus de 16,50 mètres avec une emprise de 14,50 mètres;

Que selon elle, il y a lieu également de définir la zone de construction avec plus de précisions dans la logique morphologique et les gabarits des bâtiments historiques et dans le respect du mur d'enceinte;

Que la commune d'Ixelles demande de réduire significativement la hauteur du volume capable dans la rue Fritz Toussaint et dans la rue Juliette Wytsman, et partant, de réécrire les prescriptions réglementaires en ce sens;

Qu'un réclamant sollicite que, du côté de la rue Juliette Wytsman, la hauteur maximale prévue dans la PPA3 soit réduite à 17 mètres avec une possibilité de dérogation;

Que plusieurs réclamants sollicitent que du côté de la rue Juliette Wytsman, la hauteur maximale prévue dans la PPA3 soit réduite à 17 mètres, sans possibilité de dérogation pour le périmètre Z.2., et soit réduite à 17 mètres, avec possibilité de dérogation limitée à une hauteur maximale de 20 mètres pour le périmètre Z.3;

Que plusieurs réclamants demandent, en outre, que, dans le périmètre Z.1., les constructions se fassent parallèlement à la rue Fritz Toussaint, soient de même emprise que le bâtiment R existant, de façon à permettre la prolongation de l'espace vert jusqu'à la rue Fritz Toussaint, et de gabarit R+3+T à versants, s'harmonisant avec les toitures des bâtiments S et T, soit une hauteur maximale de 16 mètres;

Qu'un réclamant considère que la hauteur de 23 mètres est fort élevée au regard des immeubles de la rue Fritz Toussaint et de la largeur de ladite rue de façade à façade;

Que de manière générale, il sollicite que davantage de coupes sur la rue Fritz Toussaint soient réalisées;

Considérant que le site sur lequel porte le PAD est un ancien terrain militaire;

Qu'il a été aménagé dès les origines comme un 'site plan' et donc déconnecté de la topologie existante;

Que celle-ci a pu par ailleurs évoluer entretemps;

Que seule la partie du « clos des mariés » est située à une altitude plus basse;

Que sa situation préexistante et son approche par le PAD est singulière;

Qu'il convient de considérer les règles générales de gabarit en tenant compte de la prescription générale PG.4 fixant le niveau de référence au niveau altimétrique au niveau du parvis (esplanade centrale);

Dat de reglementaire voorschriften een beperkte hoogte vastleggen over de volledige site, maar wel moeten worden geëvalueerd rekening houdend met de voorschriften met betrekking tot het erfgoed dat moet worden bewaard;

Dat deze hierdoor de wijzigingen van uitzicht en bouwprofielen van de meeste gebouwen op de site beperken;

Dat ook de regels met betrekking tot het bouwprofiel slechts voor een minderheid van de gebouwen gelden;

Dat de Regering overigens die grenzen heeft vastgelegd ten aanzien van de aanbevelingen van het MER, dat besluit dat die bouwprofielen geen belangrijke impact hebben;

Dat de Regering een geoptimaliseerde dichtheid wenst te waarborgen om van het nieuwe gewestelijke eigendom een levendige en geanimeerde site te maken;

Dat om een afgesloten en weinig bezochte locatie zo om te vormen tot een nieuwe geanimeerde wijk die een centrale rol speelt tussen de plaatselijke polariteiten, zeker sommige gebouwen en de kenmerken van enkele bouwwerken zullen moeten worden gewijzigd;

Dat, aangezien het Gewest de eigenaar is van de site en garant staat voor de principes die ze meer bepaald in het GPDO vastlegt, het legitiem is om de site te valoriseren door de toename van de stadsintensiteit te waarderen in overeenstemming met de eisen van de buurtstad, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de groene ruimtes en de stadsdiensten;

Dat de densiteit van de site op termijn - in de veronderstelling dat het programma volledig wordt gerealiseerd onder de maximale toegelaten voorwaarden - gelijkwaardig is aan het externe stadsweefsel (dat, ter herinnering, wordt gevormd door opbrengsteigendommen van het begin van de 20e eeuw met tuintjes);

Dat AV.10 geen afwijking vormt in die zin dat voor de nieuwe gebouwen de nodige vrijheid wordt gelaten, zij het volgens strenge vooraf bepaalde voorwaarden, die ten doel hebben om de verenigbaarheid van het project met zijn omgeving te verzekeren;

Dat de regels met betrekking tot de bouwprofielen van de GSV - wanneer ze er niet strijdig mee zijn - nog steeds van toepassing zijn;

Dat het RPA met betrekking tot de ontvankelijkheid en de stedenbouw op een strategische en reglementaire manier gemaximaliseerde openingen op de site voorziet, en op die manier meer ademruimte biedt voor de gebruikers en de bewoners van de site enerzijds en de buurtbewoners anderzijds;

Dat de ontworpen inplanting werd bestudeerd om de meerwaarden van een erfgoedlocatie, de doordringbaarheid van de site en de bescherming tegen eventuele interne en externe hinder te maximaliseren;

Dat de planning van een park langs de F. Toussaintstraat als ongeschikt wordt beoordeeld wegens de beperkte oppervlakte, de ligging loodrecht ten opzichte van de straat, met minder gunstige blootstellingen, aanplantingen die mogelijk door de ondergrondse infrastructuur worden beperkt en met een meer gecomplexeerde sociale controle;

Dat het alternatief erin zou bestaan om het enige voordeel aan de nog te bouwen woningen te bieden, wat niet de bedoeling is;

Dat de beperking van de grondinname van de gebouwen tot die van het bestaande gebouw R een impact zal hebben op de lengte van het park;

Dat in zo'n geval het aan te leggen park korter zou zijn in zijn wenselijke breedte en in de delen die grenzen aan de nieuwe gebouwen en aan de ingang langs de F. Toussaintstraat in zijn breedte zou worden beperkt en zou moeten worden gedeeld met de mobiliteitsgebruiken die verband houden met de actieve diagonalen;

Dat de Regering deze evolutie van het park dus niet als wenselijk beschouwt, maar in dit verband de voorkeur geeft aan een park met ruimere afmetingen, dat voor iedereen toegankelijk is, op grondniveau en beschermd tegen hinder afkomstig van buiten de site;

Dat de regels in verband met inplanting en bouwprofielen een reglementair kader vormen waarbij geen veronderstellingen worden gemaakt over de uiteindelijke gebouwen en hun hoogte;

Dat het RPA overigens voorschriften omvat die de goede architecturale en stedelijke integratie waarborgen (A.3 en volgende, B.5 en volgende);

Dat de Regering overigens de regels met betrekking tot de bouwprofielen van bepaalde gebouwen heeft gewijzigd, om ze te verduidelijken en om een ecologisch gunstige groene behandeling mogelijk te maken;

Dat ze om die redenen de vragen niet volgt;

Que les prescriptions réglementaires fixent une hauteur limitée sur tout le site mais doivent être évaluées en tenant compte des prescriptions relatives au patrimoine à préserver;

Qu'ainsi celles-ci limitent les modifications d'aspect et de gabarits d'une majorité des bâtiments du site;

Qu'aussi les règles de gabarit ne sont pleinement d'application que sur une minorité de bâtiments;

Que par ailleurs, le Gouvernement a fixé ces limites au regard des recommandations du RIE, lequel conclut que ces gabarits ont un impact non significatif;

Que le Gouvernement souhaite garantir une densité optimisée pour faire de la nouvelle propriété régionale un site vivant et animé;

Qu'ainsi transformer un lieu clos et peu fréquenté en un nouveau quartier animé et pivot entre les polarités locales appelle nécessairement d'en modifier certains usages et les caractéristiques de quelques constructions;

Que par ailleurs, la Région ayant acquis le site et étant garante des principes qu'elle se fixe notamment dans le PRDD, il est légitime de valoriser le site par l'augmentation de l'intensité urbaine dans le respect des exigences de ville de proximité, d'accessibilité aux transports en commun, d'espaces verts et de services urbains;

Que par ailleurs la densité du site à terme, à supposer que le programme est intégralement réalisé dans les conditions maximales autorisées, est équivalente au tissu urbain extérieur (qui est pour mémoire, celui d'immeubles de rapport du début du XX^e siècle avec jardins);

Que la PG.10 ne constitue pas une dérogation dans le sens où la liberté est permise pour les seuls bâtiments neufs, dans des conditions prédéfinies strictes, assurant la compatibilité du projet avec son environnement;

Qu'en outre, les règles de gabarits du RRU - quand elles ne sont pas contraires - continuent de s'appliquer;

Qu'en matière de perméabilité et d'urbanisme, le PAD prévoit de manière stratégique et réglementaire des ouvertures maximisées dans le site, offrant autant de respirations aux usagers et résidents du site, qu'aux riverains de celui-ci;

Que l'implantation conçue est étudiée pour maximiser les plus-values d'un site patrimonial, la perméabilité du site ou encore la protection d'éventuelles nuisances interne-externe;

Qu'envisager un parc rue F. Toussaint est jugé inadéquat car de faible superficie, en aplomb par rapport à la rue, aux expositions moins favorables, aux plantations potentiellement limitées par les infrastructures souterraines et au contrôle social plus compliqué;

Que l'alternative serait d'en offrir le bénéfice unique aux immeubles d'habitations à créer, ce qui n'est pas l'objectif recherché;

Que par ailleurs, limiter l'emprise des immeubles à celle du bâtiment préexistant R aura un impact sur la longueur du parc;

Que dans un pareil schéma, le parc à créer serait plus court dans sa largeur souhaitable et, dans ses parties attenantes aux nouveaux bâtiments et, à l'entrée rue F. Toussaint, se trouverait limité dans sa largeur et partagé avec les usages de mobilités liés à la diagonale active;

Que cette évolution du parc n'est donc pas jugée souhaitable par le Gouvernement qui lui préfère un parc aux dimensions plus généreuses, accessible à tous, de pleine terre et préservé des nuisances liées à l'extérieur du site;

Que les règles d'implantation et de gabarits constituent un cadre réglementaire ne présument pas de l'architecture des bâtiments finaux, ni de leurs hauteurs;

Que le PAD comprend par ailleurs des prescriptions pour garantir la bonne insertion architecturale et urbaine (A.3 et suivantes, B.5 et suivantes);

Que le Gouvernement a par ailleurs modifié les règles relatives aux gabarits de certains bâtiments, de sorte à les clarifier et à en permettre un traitement végétalisé favorable environnementalement;

Que pour ces raisons, il ne suit pas ces demandes;

e) BVA4

Overwegende dat een reclamant vraagt om het begrip "vrijstaande bouwwerken" te schrappen, aangezien dit begrip niet wordt gedefinieerd (behalve in de GSV) en ook niet nuttig is;

Overwegende dat het reglementaire luik van het RPA verduidelijkt dat de gebouwen die in zone 1 van het Usquare woongebied moeten worden ingeplant, "vrijstaand" zijn;

Dat het begrip van vrijstaande bouwwerken inderdaad door de GSV wordt bepaald;

Dat het strategische luik van het RPA duidelijke elementen aanreikt met betrekking tot de verstedelijkingsstrategie van dit deel van de perimeter van het RPA;

Dat voor alle duidelijkheid de kaarten die bij het reglementaire luik zijn gevoegd, om redenen verbonden met de behoeften, toch voor verwarring kunnen zorgen: de kaart van de inplantingen die die informatie bevatten, terwijl de kaart van de bestemmingen ruimer gaat;

Dat dit soort inplantingen in de schriftelijke voorschriften verduidelijken dus wel degelijk zin heeft, aangezien de meerwaarde van een dergelijke inplanting door het strategische luik wordt aangetoond, zodat de naleving van deze stedenbouwkundige beslissing wordt gewaarborgd;

Dat de Regering de aanvraag als niet gefundeerd beschouwt;

f) BVA5

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt dat het begrip "een variatie in rooilijnen" niet wordt gebruikt, omdat de rooilijn loodrecht op de Juliette Wytsmanstraat met de omheiningmuur van de site overeenstemt.

Dat het volgens haar juist zou zijn om te verwijzen naar "een variabele inplanting van de bouwwerken ten opzichte van de rooilijn";

Dat een reclamant zich vragen stelt bij de aard van de in Z2 en Z3 opgelegde doorbraken en, als het fysieke doorbraken zijn, welke status ze zullen hebben;

Overwegende dat bijzonder voorschrift A.5 lid 2 met betrekking tot de te realiseren gebouwen in de zones 2 en 3 van het Usquare woongebied een variatie van rooilijnen, achteruitbouwzones voor bepaalde gebouwen en de realisatie van doorbraken tussen de J. Wytsmanstraat en de binnenkant van de site voorziet en hun aantal verduidelijkt afhankelijk van zone Z2 of zone Z3;

Dat de Regering aandacht heeft voor de zorgen van de reclamanten en de instanties met betrekking tot de aard van de aldus voorziene doorbraken in de muur en zich die zorgen eigen maakt;

Dat, zonder afbreuk te doen aan de realiteit van de inplantingsprojecten voor de gebouwen in de zones 2 en 3, de openingen in de muur beantwoorden aan de wensen zowel op het vlak van de ontwikkeling als op het vlak van de ontwikkeling van het erfgoed;

Dat de Regering om die reden in bijzonder voorschrift A.5 en met het oog op de coherentie en de rechtszekerheid ook in algemeen voorschrift 05. de term "opening" gebruikt in plaats van "doorbraak";

Dat de term "opening" inderdaad de bedoelingen bevestigt die in het strategische luik worden vermeld en het toegankelijke of slechts visuele karakter verduidelijkt van de openingen die in de omheiningmuur in de J. Wytsmanstraat moeten worden gemaakt, overeenkomstig de eisen opgelegd door AV.05;

Dat die creaties slechts kunnen worden overwogen mits naleving van een versterkte procedure waarbij de plaatselijke actoren, waaronder de Gemeente en de omwonenden, worden betrokken;

Dat deze semantische verandering geen invloed heeft op de evenwichten die door het ontwerp van RPA worden vastgelegd en geen enkel milieueffect heeft;

Dat ze overigens meent dat de opstelling van het bijzonder voorschrift een bevredigend detailniveau biedt op de inplantingsmodaliteiten van de gebouwen van zone Z2 en Z3 en op de noodzaak om de anders voorbehouden achteruitbouwzones te beplanten;

Dat ze meent dat het voorschrift voldoende vrijheid biedt voor de architecturale projecten die er moeten worden ontwikkeld en dat daardoor een harmonieuze relatie tussen bebouwing en straat mogelijk kan zijn;

Dat de Regering bijgevolg de opmerking van de Gemeente niet volgt;

e) PPA4

Considérant qu'un réclamant invite à supprimer la notion de constructions isolées, laquelle n'est pas définie (sauf dans le RRU) et n'est pas utile;

Considérant que le volet réglementaire du PAS précise que les bâtiments à planter en zone 1 de la zone d'habitation usquare sont 'isolées';

Que la notion de constructions isolées relève effectivement du RRU;

Que le volet stratégique du PAD apporte des éléments clairs quant à la stratégie d'urbanisation de cette partie du périmètre du PAD;

Que, cependant, pour des raisons de clarté, les cartes jointes au volet réglementaire pourraient, pour des raisons liées aux besoins, porter à confusion : la carte des implantations comportant cette information tandis que la carte des affectations est plus large;

Que, puisque la plus-value d'une telle implantation est démontrée par le volet stratégique, de sorte à garantir le respect de ce parti-pris urbanistique, préciser ce type d'implantation dans les prescriptions littérales fait donc sens;

Que le Gouvernement considère la demande comme infondée;

f) PPA5

Considérant que la commune d'Ixelles souhaite que ne soit pas utilisé le vocable de « une variation des alignements » au motif que cet alignement au droit de la rue Juliette Wytsman correspond au mur d'enceinte du site,

Qu'à son estime, il serait plus juste de se référer à « une implantation variable des constructions par rapport à l'alignement »;

Qu'un réclamant s'interroge quant à la nature des percées imposées dans les Z2 et Z3 et, si ce sont des percées physiques, quant au statut qu'elles auront;

Considérant que la prescription particulière A.5 alinéa 2 relative aux bâtiments à construire en zones 2 et 3 de la zone d'habitation usquare prévoit une variation des alignements, des reculs pour certains bâtiments et la création de percées entre la rue J. Wytsman et l'intérieur du site et précise leur nombre en fonction de la zone Z2 ou de la zone Z3;

Que le Gouvernement entend et fait siennes les préoccupations de réclamants et instances relatives à la nature des percées ainsi prévues dans le mur;

Que sans préjuger de la réalité des projets d'implantation des immeubles en zones 2 et 3, il convient que les trouées dans le mur soient conformes aux volontés tant de développement que de valorisation du patrimoine;

Que pour cette raison, le Gouvernement substitue au terme "percée" le terme "ouverture" dans la prescription particulière A.5 et par souci de cohérence et de sécurité juridique, dans la prescription générale 05.;

Qu'effectivement, le terme "ouverture" confirme les propos énoncés dans le volet stratégique et précise le caractère accessible ou seulement visuel des trouées à réserver, conformément aux exigences posées par la PG.05 dans le mur d'enceinte de la rue J. Wytsman;

Que ces créations ne pourront s'envisager que moyennant le respect d'une procédure renforcée impliquant les acteurs locaux dont la Commune et les riverains;

Que ce changement sémantique n'affecte pas les équilibres posés par le projet de PAD et n'entraîne aucun impact environnemental;

Qu'il estime par ailleurs que la rédaction de la prescription particulière A.5 offre un niveau de détail satisfaisant sur les modalités d'implantation des bâtiments de la zone Z2 et Z3 et sur la nécessité de végétaliser les zones de recul alternativement réservées;

Qu'il juge que la prescription apporte une liberté suffisante aux projets architecturaux devant s'y développer et permettra une relation harmonieuse entre bâti et rue;

Qu'en conséquent, le Gouvernement ne suit pas la remarque de la Commune;

c) Bijzondere voorschriften met betrekking tot het gemengd Usquare-gebied

a) PBI

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om de term 'voor studenten' na de termen 'Die zones zijn bestemd voor huisvesting' te plaatsen, omdat zij meent dat het ontwerp van GSV zelf het onderscheid maakt tussen woningen en studentenwoningen en dat de verhoudingen tussen het aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsen werden bepaald ten opzichte van de verschillende types woningen die binnen de perimeter van het RPA worden beschouwd;

Overwegende dat het RPA inderdaad voorziet dat het gemengde gebied wordt bestemd voor woningen en een kader voor de aanleg ervan vastlegt;

Dat de GSV een onderscheid maakt tussen woningen en studentenwoningen door de eisen op het vlak van de bewoonbaarheid en de bijbehorende elementen te moduleren;

Dat het strategische luik bij de beschouwing van de kwestie van de parkeergelegenheden voor auto's een onderscheid maakt tussen studentenkoten en andere woningen;

Dat het RPA in de eerste plaats een hulpmiddel is om het grondgebied in te richten;

Dat het bijgevolg - hoewel die mogelijkheid wordt aangeboden - niet nodig is om het soort woning te verduidelijken dat in andere plannen moet worden vastgelegd;

Dat de reglementaire bepalingen van het RPA op die manier zo beknopt mogelijk blijven en slechts fundamentele vragen behandelen;

Dat het onderscheid zal worden gemaakt bij de aanvragen voor stedenbouwkundige toelatingen;

Dat de operationele projecten die door het plan worden voorzien ten slotte zullen worden verzekerd door de gewestelijke operatoren of de operatoren die in dit verband een contract hebben gesloten met het Gewest;

Dat een dergelijk onderscheid ook niet hoeft te worden omkaderd;

Dat de Regering niet van plan is om rekening te houden met deze opmerking;

Dat reclamanten het van fundamenteel belang vinden dat de totale vloeroppervlakte van de woningen wordt herzien als een programma van 21.010 m² aan studentenwoningen moet worden voorzien;

Overwegende dat het ontwerp van RPA voorzag in een maximale oppervlakte van 18.000 m² aan woningen in de gemengde Usquare gebieden en op basis van de capaciteit van de gebouwen in kwestie, zoals bedoeld om studentenwoningen te huisvesten;

Dat de gewestelijke instantie die belast is met de operationalisering van het RPA, verschillende stappen heeft ondernomen en onder meer een volledige expertise van de bestaande gebouwen heeft doen uitvoeren;

Dat uit een nieuwe opmeting van de landmeter is gebleken dat de gebouwen die onder het programma voor studentenwoningen vallen (blokken D, E, L, I en H), in werkelijkheid een vloeroppervlakte hebben van 21.208 m², wat een feitelijke fout aan het licht bracht;

Dat het noodzakelijk is om rekening te houden met deze realiteit;

Dat ook is gebleken dat bepaalde om te bouwen gebouwen bijzondere architecturale kenmerken hebben die eigen zijn aan bouwwerken uit het begin van de 20e eeuw;

Dat de ambitie om de erfgoedkundige aspecten van de site te behouden sterk is en een prioriteit van de regering vormt met betrekking tot de site;

Dat hier ook rekening mee moet worden gehouden;

Dat de milieueisen voor een aangename leefomgeving en de minimumnormen voor de bewoonbaarheid van de woningen ook een adequaat ontwerp van de genoemde woningen voorschrijven;

Overwegende dat het GPDO op zijn beurt voorziet in een gemengd programma met ongeveer 600 studentenwoningen in het centrale deel van de site en aan de randen die bewoond worden door residentiële ontwikkelingen;

Dat het strategische luik van het RPA voortaan gericht is op de bouw van 605 wooneenheden voor studenten of gelijkgestelden;

Dat het strategische luik van het RPA dus i) voldoet aan het GPDO, ii) rekening houdt met de fysieke realiteit van de betrokken gebouwen, iii) rekening houdt met de noodzaak van een effectieve reconvertie van erfgoedgebouwen zonder hun kenmerken in gevaar te brengen, en ook rekening houdt met iv) de bewoonbaarheidscriteria voor de aldus geplande woningen, en v) de noodzaak om een aangename leefomgeving te creëren;

c) Prescriptions particulières relative à la zone mixte Usquare

a) PBI

Considérant que Bruxelles Environnement sollicite que le terme « étudiants » suive les termes « Ces zones sont affectées au logement » aux motifs que le projet de RRU fait lui-même la différence entre logement et logement étudiants, et que les ratios nombre d'emplacements de parking voitures et vélos l'ont été par référence aux différents types de logements envisagés dans le périmètre du PAD;

Considérant que le PAD prévoit effectivement que la zone mixte est affectée au logement et fixe un cadre de création de logement dans celles-ci;

Que le RRU distingue logement et logement étudiants en modulant les exigences d'habitabilité et d'éléments accessoires;

Que le volet stratégique envisage la question du stationnement automobile en distinguant kot et autres logements;

Que le PAD est d'abord un outil d'aménagement du territoire;

Qu'en conséquence, même si cette possibilité est offerte, il n'est pas nécessaire de préciser le type de logement relevant d'autres plans;

Que de la sorte, les dispositions réglementaires du PAD demeurent aussi concises que possible et ne traitent que de questions fondamentales;

Que la distinction sera effectuée lors des demandes d'autorisations urbanistiques;

Qu'enfin, l'opérationnalisation des projets prévus par le plan sera assurée par des opérateurs régionaux ou des opérateurs ayant contractualisé avec la Région;

Qu'aussi il n'y a pas lieu d'encadrer une telle distinction;

Que le Gouvernement n'entend pas prendre cette remarque en considération;

Que des réclamants estiment fondamental que la superficie de plancher totale des logements soit revue dès lors qu'il faut prévoir un programme de 21.010 m² de logements étudiants;

Considérant que le projet de PAD prévoyait, en zones mixtes Usquare et se fondant sur la capacité des bâtiments considérés, tels que destinés à abriter les logements étudiants, une superficie maximale de logements fixée à 18.000 m²;

Que l'organisme régional chargé de l'opérationnalisation du PAD a entamé différentes démarches et a notamment fait procéder à une expertise complète des bâtiments existants;

Qu'il est apparu, en suite d'un nouveau relevé de géomètre, que les bâtiments visés par le programme logements étudiants (blocs D, E, L, I et H) développent en réalité une superficie planchers de 21.208 m², relevant ainsi une erreur factuelle;

Qu'il s'impose de tenir compte de cette réalité;

Qu'il est également apparu que certains bâtiments à reconverter présentent des caractéristiques architecturales particulières et propres aux constructions du début du XX^e siècle;

Que l'ambition de maintenir les aspects patrimoniaux du site est forte et constitue une priorité du Gouvernement pour le site;

Qu'il convient également d'en tenir compte;

Que les exigences environnementales de mise en place d'un cadre de vie agréable et les normes minimales d'habitabilité des logements imposent par ailleurs une conception adéquate desdits logements;

Considérant que le PRDD prévoit quant à lui une programmation mixte comportant environ 600 logements étudiants dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels;

Que le volet stratégique du PAD vise dorénavant la réalisation de 605 logements à destination des étudiants ou assimilés;

Que le volet stratégique du PAD est ainsi i) conforme au PRDD, ii) tient compte de la réalité physique des bâtiments concernés, iii) tient compte de la nécessité d'une reconversion effective de bâtiments patrimoniaux sans mettre en péril leurs caractéristiques et tient par ailleurs compte iv) des critères d'habitabilité des logements ainsi prévus et v) de la nécessité de créer un cadre de vie agréable;

Overwegende dat de verwijzing naar het aantal verwachte wooneenheden op de site, en niet langer naar een vloeroppervlakte die bestemd wordt voor huisvesting, evenveel garanties biedt;

Dat de site van de kazernes inderdaad onder het openbare grondbeheer valt;

Dat het strategische luik van het RPA op zijn beurt een beleidslijn vormt die het Gewest voor zichzelf bepaalt, waardoor zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid wordt beperkt;

Dat het dan ook heel zinvol is om de drempel van 18.000 m² te vervangen door een maximale drempel van 605 woningen voor studenten en academisch personeel;

Dat naast deze nieuwe formulering van de maximumdrempel voor te bouwen woningen, in het strategische luik de nadere regels voor de uitvoering van de woningen in de gebouwen in de gemengde zone worden gespecificeerd;

Dat deze verduidelijking en transformatie van de drempel dus niet van invloed zijn op de in het ontwerp van RPA vastgestelde evenwichten, aangezien het programma zowel qua functie als qua plaatsen identiek blijft en geen gevolgen heeft voor het milieu in zoverre het aantal inwoners en hun hoedanigheid niet veranderen;

Ten slotte overwegende dat de situatie van deze studentenwoningen in het gemengde Usquare-gebied te onderscheiden valt van die van de woonzone waarvoor in het reglementaire luik een maximum aantal m² blijft bepaald, om het aantal in te planten woningen in de nieuwbouw te beperken.

b) BVB2

Overwegende dat bepaalde reclamanten vinden dat de beperking van 4.800 m² moet worden gecorrigeerd rekening houdend met de volgende oppervlakten: i) 3.000 m² stadslandbouw; ii) 3.010 m² afkomstig van de uitbreiding van de beschikbare oppervlakte voor de woningen (die oppervlakten zouden ook moeten kunnen worden bestemd voor kantoren en/of productieactiviteiten; iii) 6.765 m² bestaande oppervlakte van de gebouwen F en G; iv) 1.600 m² voorzien voor de centrale uitbreiding van de gebouwen F en G; v) 855 m² bestaande oppervlakte van de gebouwen J, J' en K, waarvoor in deze fase nog geen bestemming werd bepaald;

Overwegende dat de Regering deze opmerking heeft beschouwd en geacteerd dat de ontwikkeling van bepaalde activiteiten zoals stadslandbouw zouden kunnen worden uitgeoefend via een exploitatie met winstoogmerk;

Dat de Regering van plan is om die ambities toe te laten zonder daarbij afstand te doen van het recht om de kantooruimten te beperken en het evenwicht tussen functies in het gemengde Usquare gebied te optimaliseren;

Dat de Regering mits bijzondere maatregelen van bekendmaking (openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie) toegang krijgt tot de aanvraag en de drempelwaarde voor kantoren en productieactiviteiten die in dit gebied toelaatbaar zijn, tot 6.000 m² verhoogt;

Dat die verhoging die aldus wordt bepaald en ten aanzien van de aanbevelingen van het MER geen bijzondere wijziging vormt en ook geen milieueffect met zich brengt.

c) BVB3

Overwegende dat de gemeente Elsene van mening is dat de toegestane drempels voor commerciële activiteiten in de gemengde Usquare gebieden buitensporig zijn;

Dat deze volgens haar daarom naar beneden moeten worden bijgesteld;

Dat een reclamant zich vragen stelt bij de redenen waarom grote handelszaken zijn uitgesloten en erop wijst dat er moet worden rekening gehouden met de jurisprudentie *CE Basilix*;

Overwegende dat de Regering het ontwerp van RPA door perspective.brussels en haar gewestelijke partners heeft laten opstellen;

Dat daarbij een beroep werd gedaan op de gewestelijke expertises op het vlak van de inplanting van handelszaken;

Dat het RPA tijdens de opstelling overigens gebaseerd is op de rapporten die waren opgesteld door IDEA-Consult MSA (2016) en op de knowhow van IDEA Consult op het vlak van programmering;

Dat het MER besluit dat de aanvaardbare drempelwaarde voor handelszaken op ongeveer 3.000 m² wordt beoordeeld;

Dat de totale oppervlakte van de commerciële handelszaken die maximumwaarde niet overschrijdt - zelfs niet na de wijziging van de linten van actieve gevels;

Considérant que la référence ainsi faite non plus à une superficie planchers affectée aux logements, mais bien au nombre d'unités de logements attendues sur le site offre tout autant de garanties;

Que le site des casernes est en effet de maîtrise foncière publique;

Que le volet stratégique du PAD est, quant à lui, constitutif d'une ligne de conduite que la Région se fixe elle-même et qui limite de ce fait son pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

Que substituer le seuil de 18.000 m² en un seuil maximal de 605 logements réservés aux étudiants et aux membres du personnel académique fait donc pleinement sens;

Qu'en complément à cette nouvelle formulation du seuil maximal de logements à construire, le volet stratégique précise les modalités de mise en œuvre des logements dans les bâtiments de la zone mixte;

Que cette précision et transformation du seuil n'affecte donc pas les équilibres posés par le projet de PAD dans la mesure où le programme demeure identique tant en fonction qu'en emplacements et n'entraîne aucun impact environnemental dans la mesure où le nombre d'habitants et leur qualité ne changent pas;

Considérant enfin que la situation de ces logements étudiants dans la zone mixte usquare est à distinguer de celle de la zone d'habitat pour laquelle un nombre de m² maximum reste prévu dans le volet réglementaire, afin de contenir le nombre de logements à implanter dans des bâtiments neufs à construire.

b) PPB2

Considérant que des réclamants considèrent que la limitation de 4.800 m² doit être rectifiée au vu des surfaces suivantes : i) 3000 m² agriculture urbaine; ii) 3010 m² issus de l'augmentation de la surface disponible pour les logements (ces surfaces devraient pouvoir également être affectées à du bureau et/ou à de l'activité productive; iii) 6765 m² de surface existante des bâtiments F et G; iv) 1600 m² prévus pour l'extension centrale des bâtiments F et G; v) 855 m² existants des bâtiments J, J' et K, non affectés à ce stade;

Considérant que le Gouvernement a considéré cette remarque et acté que le développement de certaines activités telle l'agriculture urbaine pouvait se faire via une exploitation à but lucratif;

Qu'il entend autoriser ces ambitions sans renoncer à limiter les espaces de bureaux et optimiser l'équilibre entre fonctions de la zone mixtes usquare;

Que moyennant mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation), le Gouvernement accède à la demande et augmente le seuil de bureaux et d'activités productives admissibles dans cette zone à 6.000 m²;

Que cette augmentation, ainsi conditionnée et au regard des recommandations du RIE, ne constitue ni une modification majeure, ni n'entraîne d'impact environnemental;

c) PPB3

Considérant que la commune d'Ixelles estime que les seuils autorisés pour l'activité commerciale dans les zones mixtes Usquare sont excessifs;

Qu'il conviendrait donc, à son estime, de les modifier à la baisse;

Qu'un réclamant s'interroge quant aux motifs justifiant que le grand commerce spécialisé soit exclu et souligne qu'il y a lieu de prendre en considération la jurisprudence *CE Basilix*;

Considérant que le Gouvernement a fait établir le projet de PAD par perspective.brussels et ses partenaires régionaux;

Que les expertises régionales en matière d'implantation commerciale ont été sollicitées;

Que par ailleurs, le PAD s'appuie sur les rapports réalisés en leurs temps par IDEA-Consult MSA (2016) et sur l'expertise de IDEA Consult en matière de programmation lors de sa rédaction;

Que le RIE conclut que le seuil acceptable de commerce est évalué à 3.000 m² environ;

Que la somme des commerces potentiels n'excède pas ce maximum, même après la modification des lisérés de façades actives;

Dat een gebied gedeeltelijk voor handel bestemmen niet wordt vertaald in een noodzakelijke werkelijke ontwikkeling van die handelszaken;

Dat de regels met betrekking tot grondinname en oppervlakte de risico's op hypercommercialisering van de resterende ruimtes ten opzichte van de andere bestemmingen beperken, die verplicht moeten worden voorzien voor de gewestelijke en de universitaire actoren;

Dat de patrimoniale beperkingen ook de flexibiliteit van de potentiële commerciële ruimtes beperken;

Dat die potentiële handelszaken in elk geval zullen worden beperkt door de drempelwaarden die per gebouw werden vastgelegd;

Dat de specifieke architecturale projecten bovendien te gelegener tijd de commerciële cellen zullen kunnen lokaliseren;

Dat de ontwikkelaars wegens het feit dat de grond gewestelijk eigendom is, de regels van goede inrichting van de locatie en de gewestelijke ambities moeten naleven;

Dat ook de handel niet op een lineaire manier als bovenmatig kan worden beschouwd;

Dat de gemeente bovendien bij de ontwikkeling van het ontwerp van RPA werd betrokken;

Dat de Regering om die reden niet meent dat het noodzakelijk is om de beperkingen voor de handel uit te breiden;

Overwegende trouwens dat de woordenlijst van het GBP een grote speciaalzaak als volgt omschrijft: "handelszaak met een oppervlakte van 500 m² en meer waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen en die tot een gespecialiseerde sector behoort, met uitsluiting van de voedingssector";

Dat bijzonder voorschrift B.3 handel in het gemengde gebied toelaat, met uitsluiting van grote speciaalzaken en door die commerciële bestemming te beperken tot 850 m² vloeroppervlakte op de benedenverdieping en per gebouw in het lint van actieve gevels, 100 m² per gebouw buiten de actieve gevels en 1.520 m² voor gebouw M;

Dat de uitsluiting van grote speciaalzaken wordt verantwoord door de noodzaak om meer bepaald in het kader van een nieuwe woonwijk voornamelijk buurtwinkels en voedingswinkels te creëren;

Dat de minimale oppervlakte die wordt opgelegd ten opzichte van grote speciaalzaken deze doelstelling in gevaar zou brengen;

Dat de opmerking niet gefundeerd is;

d) BVB4

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om het maximale aantal kamers dat voor hotels kan worden toegestaan, te definiëren en in BVB4 op te nemen om de samenhang met BVC2 en het GBP te behouden;

Overwegende dat de Regering eraan herinnert dat het RPA ten doel heeft om de gewestelijke ambities binnen een welbepaalde perimeteer te verduidelijken;

Dat het het GBP opheft in zijn bepalingen wanneer die ermee in strijd zijn;

Dat ze onderstreept dat de grond van alle voormalige kazernes van Elsene in 2018 eigendom zijn geworden van het Gewest;

Dat de conversie van de site door dit RPA wordt omkaderd en door gewestelijke openbare operatoren wordt gestuurd;

Dat de ontwikkeling van een deel van de site zal gebeuren in partnership met de universiteiten VUB en ULB waarmee het Gewest een overeenkomst heeft gesloten;

Dat het waarschijnlijk is dat de ontwikkeling van het gemengde Usquare-gebied daardoor een zaak zal zijn van openbare operatoren;

Dat de ontwikkelaars op zijn minst contractueel gebonden zullen zijn met het Gewest, dat de controle zal behouden over een hypothetische ontwikkeling van de hotelfunctie;

Dat ze herinnert aan de verschillende ambities en termijnen tussen het gebied van universitaire voorzieningen en het gemengde Usquare-gebied;

Dat dit verschil de beperking van het aantal kamers in het gebied van de universitaire voorzieningen verklaart;

Dat ze van plan is om de mogelijkheid open te houden om hotelkamers te exploiteren voor zover dit op een gecontroleerde manier gebeurt en, indien ze plaatsvindt, wordt geïntegreerd in de andere bestemmingen van het gebied en in de grafische en schriftelijke voorschriften;

Dat een beperking van het aantal kamers van potentiële hotelexploitatie daardoor niet wordt verantwoord;

Que par ailleurs, affecter une zone partiellement à du commerce ne se traduit pas par un nécessaire développement effectif de ces commerces;

Que les règles d'emprise et de superficie limitent les risques d'hypercommercialisation des espaces résiduels aux autres affectations, impératives aux acteurs régionaux et universitaires;

Que les contraintes patrimoniales limitent également la flexibilité des espaces commerciaux potentiels;

Qu'en tout état de cause, ces potentiels commerces seront limités par les seuils fixés par immeuble;

Que, de plus, les projets architecturaux précis pourront, en temps utile, localiser les cellules commerciales;

Que le foncier étant propriété régionale, les développeurs sont tenus par les règles de bon aménagement des lieux et par les ambitions régionales;

Qu'aussi le commerce ne peut être considéré de manière liminaire comme excessif;

Qu'en outre la commune a été associée au développement du projet de PAD;

Qu'à ce titre, le Gouvernement n'estime pas indispensable d'augmenter les restrictions au commerce;

Considérant par ailleurs que le glossaire du PRAS définit le grand commerce spécialisé dans les termes suivants : « commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé, à l'exclusion du secteur alimentaire »;

Que la prescription particulière B.3 autorise le commerce dans la zone mixte tout en excluant le grand commerce spécialisé et tout en limitant cette affectation commerciale à 850 m² de superficie de plancher au rez-de-chaussée et par immeuble en liseré de façades actives, à 100 m² par immeuble en dehors des façades actives et à 1520 m² pour le bâtiment M;

Que l'exclusion du grand commerce spécialisé se justifie par référence à la nécessité de créer, dans le cadre d'un nouveau quartier de vie notamment, essentiellement des commerces de proximité et des commerces alimentaires;

Que la superficie minimale imposée par référence à des grands commerces spécialisés mettrait à mal cet objectif;

Que la remarque n'est pas fondée;

d) PPB4

Considérant que Bruxelles Environnement réclame que soit défini et inscrit dans la PPB4 le nombre maximum de chambres pouvant être autorisées dans les établissements hôteliers et ce, pour maintenir une cohérence avec la PPC2 et le PRAS;

Considérant que le Gouvernement rappelle que le PAD a vocation à préciser les ambitions régionales dans un périmètre défini;

Qu'il abroge le PRAS dans ses dispositions lorsqu'elles lui sont contraires;

Qu'il souligne que le foncier de l'ensemble des anciennes casernes d'Ixelles est devenu propriété régionale en 2018;

Que la conversion du site est encadrée par le présent PAD et pilotée par des opérateurs publics régionaux;

Que le développement d'une partie du site sera le fait du partenariat entre les universités VUB et ULB avec lesquelles la Région a signé une convention;

Qu'il est vraisemblable que le développement de la zone mixte usquare soit donc le fait d'opérateurs publics;

Qu'à tout le moins, les développeurs seront engagés contractuellement avec la Région, laquelle gardera une maîtrise sur un hypothétique développement hôtelier;

Qu'il rappelle les échéances et ambitions différentes entre la zone d'équipements universitaires et la zone mixte usquare;

Que cette différence motive la limitation du nombre de chambres en zone d'équipements universitaires;

Qu'il entend laisser cette possibilité d'exploiter des chambres l'hôtel dans la mesure où elle est maîtrisée et qu'elle devra, si elle se réalise, s'intégrer dans les autres affectations de la zone et dans ses prescriptions graphiques et littérales;

Que limiter le nombre de chambres de potentiels établissements hôteliers ne se justifie donc pas;

e) BVB8 en implantingsplan nr. 2

Overwegende dat perspective.brussels voorstelt om het oude gebouw H te behouden, te renoveren en op te nemen in een groter project voor een cultureel centrum;

Dat het beheersregime voor deze voorziening volgens perspective.brussels openbaar (voorzieningen) of particulier (winkels) zou kunnen zijn;

Dat perspective.brussels bovendien opmerkt dat gebouw H in een gemengd Usquare gebied ligt, wat de oppervlakte van de winkels beperkt;

Dat perspective.brussels er daarom aan toevoegt dat in BVB8 de volgende zin zou kunnen worden toegevoerd: *“Onder voorbehoud van het openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kunnen de benedenverdieping en de kelderverdieping van gebouw H worden bestemd voor de handel”*;

Overwegende dat de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op het gemengde Usquare gebied en dus ook op gebouw H handel toelaten onder voorwaarden van oppervlakte en via algemeen voorschrift AV.9 en onder bepaalde voorwaarden voorzieningen toelaten;

Dat het bestaande auditorium in de kelderverdieping van gebouw H zou kunnen behouden blijven en zonder winstogmerk zou kunnen worden geëxploiteerd indien wordt aangetoond dat een dergelijke bestemming aan de voorwaarden van AV.9 beantwoordt;

Dat ze onderstreept dat de grond in 2018 eigendom van het Gewest is geworden en dat de conversie ervan door gewestelijke openbare operatoren wordt gestuurd;

Dat de Regering niet van plan is om een hypothetisch commercieel gebruik te bevorderen, aangezien de exploitatiemodaliteiten van een dergelijke voorziening niet bekend zijn en de economische leefbaarheid ervan ook niet is aangetoond;

Dat ze daarom de aanvraag niet volgt;

Dat een reclamant opmerkt dat de maximale bouwhoogte van 16,50 meter voor gebouwen H en I niet overeenkomt met de aanbevelingen in het MER, dat een trapsgewijze toename vanaf de Kroonlaan aanbeveelt;

Overwegende dat de Regering de opstelling van de voorschriften met betrekking tot de hoogte van de gebouwen H en I heeft gewijzigd, zodat ze duidelijker zijn;

Dat daaruit voortvloeit dat de maximale bouwhoogten behouden blijven, met uitzondering van de mogelijkheid om stadslandbouw op het dak te voorzien;

Dat die mogelijkheid, in de veronderstelling dat ze wordt benut, niet zal leiden tot een toename van de volumes van de gebouwen;

Dat het meer dan waarschijnlijk blijft dat de gebouwen H en I behouden blijven ter wille van de kringlooeconomie en de verlenging van de bestaande gebouwen;

Dat de Regering in die context meent dat een wijziging van de regels voor de bouwprofielen van beide gebouwen geen manier is om de ambities waar te maken die ze voor ogen heeft voor deze wijk en ook niet bijdraagt tot een goede inrichting van de locatie;

Dat ze daarom de aanvraag ook niet volgt.

f) Gebrek van BV met betrekking tot gebouw K

Overwegende dat perspective.brussels specificeert dat gebouw K niet aan een specifiek bijzonder voorschrift is onderworpen;

Dat dit zowel een oppervlaktereserve vormt voor functies die nuttig zijn voor het leven op de site (bijkomende ruimtes voor zachte mobiliteit, afvalsortering of eventuele technische voorzieningen die de milieuprestaties van de site verbeteren) als het raakvlak van het Usquare-project met de Kroonlaan;

Overwegende dat deze gebouwen met een kleine oppervlakte en op grondniveau gelegen zijn op het raakvlak tussen de Kroonlaan en de binnenkant van de site;

Dat ze tegen de omheiningmuur leunen en gedeeltelijk een erfgoedkarakter hebben;

Dat ze bestemd zijn voor een gemengd gebied, en dat ze daar op een limitatieve manier kunnen worden gebruikt als woning, voor productieactiviteiten of kantoren, handelszaken en afhankelijk van de aanwezige voorzieningen;

Dat hun valorisatie een meerwaarde en een grote zichtbaarheid zal bieden aan de site en de reconversie ervan, meer bepaald voor zover hun conversie ze materieel of functioneel zal openstellen naar de Kroonlaan;

e) PPB8 et plan d'implantation n°2

Considérant que Perspective.Brussels propose que l'ancien bâtiment H soit conservé, fasse l'objet d'une réhabilitation, et s'insère dans un projet plus large de centre culturel,

Que le régime de gestion de cet équipement pourrait, à son estime, être public (équipement) ou privé (commerces);

Que Perspective.Brussels relève, par ailleurs, que le bâtiment H est situé en zone mixte Usquare, laquelle limite la superficie des commerces;

Que Perspective.Brussels ajoute, dans ce sens, qu'il pourrait être ajouté à la PPB8 la phrase suivante : *« Sous réserve d'enquête publique et d'avis de la commission de concertation, le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment H peuvent être affectés aux commerces »;*

Considérant que les prescriptions particulières applicables en zone mixte usquare et donc au bâtiment H autorisent le commerce sous réserves de superficie et, via la prescription générale PG.9, et sous conditions, les équipements;

Que l'auditorium préexistant, localisé au sous-sol du bâtiment H, pourrait être conservé et exploité sans but de lucre, s'il est démontré qu'une telle affectation respecte les conditions de la PG.9;

Qu'il souligne que le foncier est devenu propriété régionale en 2018 et que sa conversion est pilotée par des opérateurs publics régionaux;

Que les modalités d'exploitation d'un tel équipement n'étant pas connues, ni ses potentialités en matière de viabilité économique démontrées, le Gouvernement n'entend pas favoriser un hypothétique usage commercial;

Qu'aussi il ne suit pas la demande;

Qu'un réclamant relève que les gabarits des bâtiments H et I de maximum 16,50 mètre ne correspondent pas aux recommandations du RIE qui préconise une gradation depuis l'avenue de la Couronne;

Considérant que le Gouvernement a modifié la rédaction des prescriptions relatives aux hauteurs du bâtiment H et I, de sorte à les rendre plus claires;

Qu'il en résulte que les gabarits maximaux sont maintenus, à l'exception de la possibilité d'implanter de l'agriculture urbaine sur le toit;

Que cette faculté, à supposer qu'elle soit exercée, n'entraînera pas l'augmentation des volumes des bâtiments;

Qu'il demeure plus que probable que, dans un souci d'économie circulaire et de prolongation des bâtiments existants, les bâtiments H et I soient maintenus;

Que dans ce contexte, le Gouvernement considère que modifier les règles de gabarits de ces 2 bâtiments n'est pas une manière de réaliser les ambitions qu'il porte pour ce quartier, ni ne contribue au bon aménagement des lieux;

Qu'aussi, il ne suite pas la demande;

f) Absence de PP relative au bâtiment K

Considérant que Perspective.Brussels précise que le bâtiment K ne fait pas l'objet de prescription réglementaire particulière;

Que ce dernier constitue à la fois une réserve de superficie pour des fonctions utiles à la vie du site (espaces annexes dédiés à la mobilité douce, au tri des déchets ou à d'éventuels équipements techniques améliorant les performances environnementales du site) et l'interface du projet Usquare depuis et vers l'avenue de la Couronne;

Considérant que ces bâtiments, de faibles superficies et de plain-pied sont sis à l'interface entre l'avenue de la couronne et l'intérieur du site;

Qu'adosés au mur d'enceinte, ils présentent pour partie un caractère patrimonial;

Qu'affectés en zone mixte, peuvent y être autorisés de manière limitative du logement, des activités productives et bureaux, du commerce et sous conditions des équipements;

Que leur valorisation apportera une plus-value et une grande visibilité au site et à sa reconversion, notamment dans la mesure où leur conversion les ouvrira matériellement ou fonctionnellement sur l'avenue de la couronne;

Dat de Regering wegens deze maatregel, voor zover ze een aanbeveling is van het MER, beperkt is en geen milieueffecten met zich brengt, van plan is om het lint van actieve gevels tot die gebouwen uit te breiden;

Dat de Regering op die manier de inplanting van kleinere handelszaken toelaat en daarmee hun belang in het toekomstige leven op de site onderstreept;

Dat die bestemming bijzonder geschikt zou kunnen zijn om een erfgoed te ontwikkelen dat moeilijk in residentiële en/of productieve functies kan worden omgezet;

Dat de mogelijkheid om kleine wijkvoorzieningen te ontwikkelen, bovendien een optimale stedelijke animatie kan creëren;

Dat de kenmerken van de gebouwen die moeten behouden blijven, des te meer zullen worden ontwikkeld en bewaard wanneer die gebouwen zullen worden gebruikt;

Dat de specifieke conversie van de locatie ten slotte in een latere fase zal moeten worden bepaald;

Dat de Regering op die manier instemt met de vraag van *perspective.brussels*

D. Bijzondere voorschriften met betrekking tot het gebied met universitaire voorzieningen

a) BVC2

Overwegende dat sommige reclamanten van mening zijn dat het maximale aantal van 20 kamers naar boven moet worden bijgesteld, aangezien het architecturale voorontwerp van de universiteiten in deze fase 19 eenheden voor in totaal 28 kamers omvat, die bedoeld zijn voor buitenlandse deskundige onderzoekers om kennis op internationaal niveau te kunnen delen;

Overwegende dat de Regering nota heeft genomen van die aanvraag;

Dat die bepalingen ten doel hebben om de optimale animatie van de site te bevorderen door een beperkte zij het reële residentiële bezetting - ook in het gebied met universitaire voorzieningen;

Dat die mogelijkheid om hotelexploitaties toe te laten, moet worden beschouwd als een specifieke aanvulling ten opzichte van de universitaire woningen en voorzieningen; Dat de Regering, na te hebben vastgesteld dat die ingreep geen ingrijpende wijziging of milieueffecten met zich brengt, de wijziging heeft aanvaard;

Dat bijzonder voorschrift C.2 van het reglementaire luik bijgevolg die gebieden ook bestemt voor woningen en hotelexploitaties met een capaciteit van niet meer dan dertig kamers.

b) BVC4

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt om na te gaan of het interessant is om bijkomend voorschrift C.4. met betrekking tot de aansluiting van minstens één toegankelijke openbare doorgang tussen de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site in de reglementaire plannen op te nemen;

Dat verschillende reclamanten van mening zijn dat dit voorschrift moet worden herzien en moet voorzien in twee openbare doorgangen die in beide richtingen toegankelijk zijn voor actieve vervoersmiddelen en personen met beperkte mobiliteit, één in de Juliette Wytsmanstraat (met een breedte die overeenkomt met twee overspanningen van de ringmuur) en de andere in de Kroonlaan (met een breedte die overeenkomt met de helft van gebouw C'', of ongeveer 20 meter), achter de hoekpaviljoenen;

Dat zij verduidelijken dat volgens het voorontwerp van de universiteiten minstens een van deze toegangen zal worden uitgerust met een openbare lift tussen het niveau van de Kroonlaan en het niveau van de site;

Overwegende dat het RPA en zijn reglementaire luik ten doel hebben om de stedenbouwkundige ontwikkelingen van de site op lange termijn te bepalen;

Dat de opening van openbare doorgangen tussen de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site een voorschrift vormen dat erop gericht is om de wijk op een gecontroleerde manier open te stellen naar de buitenwereld en om de wijk om te vormen tot een doorgang voor de actieve vervoersmiddelen en tot een plaats van bestemming;

Dat het strategische luik op een nauwkeurige manier die ambities en hun vertalingen op het vlak van de stedenbouw, de architectuur, het erfgoed en de mobiliteit beschrijft;

Dat het aan de marge werd aangepast om rekening te houden met de architecturale projecten die door de universiteiten worden gedragen en waarvoor een stedenbouwkundige toelating vereist is;

Qu'aussi, dans la mesure où cette mesure est une recommandation du RIE, qu'elle est mineure et sans impact environnemental, le Gouvernement entend étendre le liseré de façade active à ces bâtiments;

Que, de la sorte, il en souligne l'importance dans la vie future du site et autorise l'implantation de commerces de faible taille;

Que cette affectation pourrait être particulièrement adéquate pour valoriser un patrimoine difficilement convertible en des fonctions résidentielles et ou productives;

Que, de plus, la faculté de développer de petits équipements de quartier peut créer une animation urbaine optimale;

Qu'en outre, les caractéristiques des bâtiments à sauvegarder se trouveront d'autant mieux valorisées et sauvegardées que les bâtiments seront occupés;

Qu'enfin, la conversion précise des lieux restera à définir dans un stade ultérieur;

Qu'ainsi le Gouvernement accède à la demande de *perspective.brussels*

D. Prescriptions particulières relative à la zone d'équipements universitaires

a) PPC2

Considérant que des réclamants estiment que le nombre maximum de 20 chambres doit être adapté à la hausse au vu de ce que l'avant-projet architectural porté par les universités comprend à ce stade 19 unités pour un total de 28 chambres, destinées à accueillir des chercheurs étrangers de haute compétence pour un partage des savoirs à un niveau international;

Considérant que le Gouvernement a pris note de cette demande;

Que ces dispositions ont vocation à favoriser l'animation optimale du site par une occupation résidentielle, réduite mais réelle, y compris en zone d'équipements universitaires;

Que cette faculté d'autoriser des établissements hôteliers doit être considérée comme un complément ponctuel aux équipements et logements universitaires; Qu'après avoir considéré l'absence de caractère majeur de la modification et son absence d'impact environnemental, le Gouvernement a accepté la modification;

Que dès lors, la prescription particulière C.2 du volet réglementaire affecte ces zones également aux logements et aux établissements hôteliers dont la capacité ne dépasse pas trente chambres.

b) PPC4

Considérant que la commune d'Ixelles demande de vérifier l'intérêt de figurer la prescription additionnelle C.4. relative à la connexion d'au moins un passage public accessible entre le boulevard G. Jacques et l'intérieur du site sur les plans réglementaires;

Que des réclamants estiment que cette prescription doit être revue et prévoir qu'il y aura deux passages publics accessibles dans les 2 sens aux seuls modes de déplacement actifs et aux PMR, l'un rue Juliette Wytsman (largeur correspondant à deux travées du mur d'enceinte) et l'autre avenue de la Couronne (largeur correspondant à un demi bâtiment C'', soit environ 20 mètres), à l'arrière des pavillons d'angle;

Qu'ils précisent qu'aux termes de l'avant-projet architectural porté par les universités, au moins un de ces accès sera équipé d'un ascenseur public desservant le niveau de l'avenue de la Couronne et le niveau du site;

Considérant que le PAD et son volet réglementaire ont vocation à régir les développements urbanistiques du site à long terme;

Que l'ouverture de passages publics entre le boulevard G. Jacques et l'intérieur du site constituent une prescription visant à ouvrir de manière contrôlée le quartier sur l'extérieur et à le transformer en un lieu de passage pour les modes actifs et en un lieu de destination;

Que le volet stratégique décrit avec précision ces ambitions et leurs traductions en matière urbanistique, architecturale, patrimoniale et de mobilité;

Qu'il a été adapté à la marge pour prendre acte des projets architecturaux soumis à autorisation d'urbanisme portés par les universités;

Dat de actieve diagonaal op die manier altijd het noordwesten met het zuidoosten van de site verbindt door de gebouwen te activeren;

Dat de architecturale projecten die door de universiteiten worden gedragen in het kader van EFRO, nog voordat de bepalingen van het RPA van kracht worden, rekening houden met de eisen van voorschrift C.4 en een openbare toegang in twee richtingen voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit voorbehouden tussen de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site;

Dat de opening die ter hoogte van gebouw C' in de omheiningmuur moet worden gemaakt, de criteria naleeft op het vlak van de breedte en de beperking van de verspreiding van lawaai;

Dat in gebouw A' een visuele doorbraak volgens dezelfde criteria zou kunnen worden toegelaten;

Dat overigens twee andere permanente toegangen de site zullen openstellen ten opzichte van de Kroonlaan ter hoogte van het kruispunt met de Generaal Jacqueslaan en via de J. Wytzmanstraat;

Dat die ontwikkelingen, die moeten worden verbonden met de wijziging aan de rand van de gebieden met structureerbare ruimtes de ambitie waarmaken om van de site een verbindingsknooppunt en een plaats voorbehouden voor de actieve verplaatsingswijzen te maken;

Dat de Regering op die manier rekening heeft gehouden met de opmerking en vindt dat de wijzigingen slechts beperkt zijn en geen milieueffecten hebben;

E. Bijzondere voorschriften met betrekking tot het gebied van groene ruimtes/parkgebied

a) BVD1

Overwegende dat Leefmilieu Brussel wenst dat BVD1 verduidelijkt dat deze zones ook voor stadslandbouw kunnen worden gebruikt;

Dat Leefmilieu Brussel de volgende formulering voorstelt: *“Deze zone is/deze zones zijn bestemd voor vegetatie, met inbegrip van voedingsplanten [...]. Ze zijn bestemd [...] om zodanig te worden ingericht dat ze een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol vervullen, maar ook in voedsel voorzien [...]”*;

Overwegende dat de ontwikkeling van de stadslandbouw van belang is voor het Gewest en zijn inwoners;

Dat de site door haar conversie in een levendige en geanimeerde wijk van Elsene, een internationale wijk en een academische plaats een voorbeeldfunctie krijgt op het vlak van het respect voor het erfgoed en de opkomst van de praktijken van duurzame ontwikkeling;

Dat de ontwikkeling van stadslandbouw als zodanig door algemeen voorschrift nr. 7 wordt aangemoedigd;

Dat ze niet verboden is en in alle ruimten vrij kan worden ontwikkeld - ook in het nog aan te leggen park;

Dat alleen haar exploitatiemodaliteiten voor overwegend winstgevende doeleinden worden omkaderd;

Dat de Regering naast die algemene mogelijkheid gevolg heeft gegeven aan de vragen van Leefmilieu Brussel en uitdrukkelijk de mogelijkheid heeft uitgebreid om stadslandbouw op de daken van bepaalde gebouwen van de site te installeren;

Dat de voedingsfunctie van de site - zij het beperkt door haar statuut en haar configuratie - kan worden vervuld;

F. Bijzondere voorschriften met betrekking tot de Usquare landschapswegen en de structureerende Usquare ruimtes

a) Verbod op reclame

Overwegende dat de gemeente Elsene aangeeft dat voor de wegen binnen de site die openbaar zullen worden, het noodzakelijk is om hun status te definiëren in termen van reclameborden en publiciteit (bv. beperkte zone) en in dit verband rekening te houden met de erfgoedwaarde van de site;

Dat de gemeente Elsene vraagt om een publiciteitsverbod in te stellen;

Overwegende dat het RPA, zoals gedefinieerd door het BWRO, ten doel heeft om het strategische kader van de gewestelijke territoriale ontwikkeling te omschrijven in specifieke gebieden die door de Regering worden bepaald;

Dat het RPA na beslissing van de Regering reglementaire bepalingen kan bevatten over de thema's die onder meer worden verduidelijkt door artikel 30/1 van dit Wetboek;

Dat de reglementering betreffende reclame niet rechtstreeks onder ruimtelijke ordening valt, maar aan andere normen moet beantwoorden;

Dat ook de Regering niet kan instemmen met die aanvraag;

Qu'ainsi la diagonale active connecte toujours le nord-ouest au sud-est du site en activant les bâtiments;

Que les projets architecturaux portés par les universités dans le cadre du FEDER tiennent compte, avant même l'entrée en vigueur des dispositions du PAD, des exigences de la prescription C.4 et réservent un accès au public dans les 2 sens aux piétons et PMR entre le boulevard G. Jacques et l'intérieur du site;

Que l'ouverture à créer dans le mur d'enceinte au niveau du bâtiment C' respecte les critères de largeur et de limitation de propagation des nuisances acoustiques;

Qu'une percée visuelle selon les mêmes critères pourrait être autorisée dans le bâtiment A';

Que par ailleurs, deux autres accès permanents ouvriront le site sur l'avenue de la couronne au niveau de son carrefour avec le boulevard G. Jacques et via la rue J. Wytzman;

Que ces développements, à lier à la modification à la marge des zones d'espaces structurants et de voirie paysagère, mettent en œuvre l'ambition de faire du site un nœud de liaison et un lieu réservé aux modes de déplacements actifs

Qu'ainsi le Gouvernement a tenu compte de la remarque et estime les modifications mineures et sans impact environnemental;

E. Prescriptions particulières relative à la zone d'espaces verts/zone de parc Usquare

a) PPD1

Considérant que Bruxelles Environnement souhaite que la PPD1 fasse apparaître plus clairement que ces zones peuvent aussi être destinées à accueillir de l'agriculture urbaine,

Que Bruxelles Environnement propose ainsi la formulation suivante : *« Cette zone Ces zones sont affectées à la végétation, en ce compris les plantations alimentaires [...]. Elles sont destinées [...] à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique mais aussi nourricier. [...] »*;

Considérant que le développement de l'agriculture urbaine représente un intérêt pour la Région et ses habitants;

Que la conversion du site en quartier vivant et animé d'Ixelles, en cité internationale et en lieu académique en fait un site exemplaire pour le respect du patrimoine et l'émergence des pratiques du développement durable;

Que le développement de l'agriculture urbaine en tant que telle est encouragée par la prescription générale n° 7;

Qu'elle n'est pas proscrite et pourra se développer librement dans tous les espaces, en ce compris dans le parc à créer;

Que seules ses modalités d'exploitation à des fins principalement lucratives sont encadrées;

Qu'au-delà de cette possibilité générale, le Gouvernement a fait suite aux demandes de Bruxelles Environnement et a expressément étendu la possibilité d'installer de l'agriculture urbaine aux toitures de certains bâtiments du site;

Que la fonction nourricière du site, quoique limitée par son statut et sa configuration, pourra être remplie;

F. Prescriptions particulières relatives aux voiries paysagères Usquare et espaces structurants Usquare

a) Interdiction de la publicité

Considérant que la commune d'Ixelles indique que, pour les voies à l'intérieur du site qui deviendront publiques, il y a lieu de définir leur statut en matière d'enseignes et de publicité (p.ex. zone restreinte) et, à cet égard, de prendre en compte le caractère patrimonial des lieux;

Que la commune d'Ixelles demande d'y interdire la publicité;

Considérant que le PAD, tel que défini par le CoBAT, a pour vocation de définir le cadre stratégique du développement territorial régional dans des zones spécifiques arrêtées par le Gouvernement;

Qu'il peut, sur décision du Gouvernement, comporter des dispositions réglementaires sur les thématiques entre autres précisées par l'article 30/1 du même Code;

Que la réglementation relative à la publicité ne relève pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres normes;

Qu'aussi le Gouvernement ne peut accéder à cette demande;

b) BVE1

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt om BVE1 te wijzigen zodat, rekening houdend met de kenmerken van het historische weefsel, de met bomen beplante structurerende ruimtes op een continue en regelmatige manier worden beplant;

Overwegende dat bijzonder voorschrift E1 bedoeld is om een zekere vrijheid toe te laten om hoogstambomen en plantaardige elementen te planten;

Dat het bijzonder voorschrift het voorschrift van het GBP in de weg staat dat geldt voor de structurerende ruimtes, dat bepaalt dat structurerende ruimtes met bomen op een doorlopende en regelmatige manier moeten worden geplant;

Dat die beperkingen onverenigbaar lijken met de ambities van het RPA;

Dat het respect voor het erfgoedkarakter van de site met inbegrip van haar stedelijke structuur een van de doelstellingen van het RPA is;

Dat ten slotte die ambities een concrete vorm zullen krijgen via een landschappelijk project van de openbare ruimte dat de gewestelijke diensten samen met de gemeentediensten en de betrokken partijen hebben uitgewerkt en ten gevolge van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;

Dat de Regering de aanvraag ook niet gefundeerd acht;

c) BVE2

Overwegende dat de gemeente Elsene vraagt om een verduidelijking van wat wordt bedoeld met "tijdelijke voorzieningen voor evenementen" die, indien deze zonder seizoensbeperkingen zijn toegestaan, de nodige vergunningen moeten krijgen en aan de stedenbouwkundige voorschriften moeten voldoen, en in het bijzonder aan het besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;

Dat de gemeente Elsene vereist dat publiciteitsborden van deze tijdelijke voorzieningen voor evenementen worden uitgesloten;

Overwegende dat het reglementaire luik van het RPA tijdelijke installaties voor evenementen wil toelaten zonder dat deze onderworpen zijn aan de voorwaarden van seizoensgebondenheid van het GBP;

Dat die mogelijkheid op geen enkele wijze hun aard of hun plaats in de structurerende ruimtes veronderstelt;

Dat de voorschriften die gelden voor dit soort installaties, volop van toepassing zullen blijven;

Dat de invoering van dergelijke bepalingen, voor zover de beoordeling betrekking heeft op een concreet project waarvoor toelating moet worden verkregen, geen taak is van het RPA.

d) BVE3

Overwegende dat Leefmilieu Brussel vraagt om de woorden "om het regenwater op een geïntegreerde manier op de site te beheren" aan het einde toe te voegen;

Overwegende dat de bijzondere voorschriften PG werden bijgewerkt;

Dat de ambities op het vlak van doordringbaarheid en beplanting werden uitgebreid tot alle wegen van de Usquare site;

Dat het strategische luik overigens een duurzame benadering van het water in ambitie V aanprijst;

Dat het waterbeheer op de site specifiek wordt behandeld in de principes voor de inrichting van de openbare ruimte en dan meer bepaald in punt 2.3;

Dat de gewestelijke opdrachtgever in elk geval een beroep zal doen op de expertise die Leefmilieu Brussel intussen heeft opgebouwd en zich zal onderwerpen aan het geldende waterbeheerplan;

Dat de Regering het ook niet nodig vond om gevolg te geven aan die aanvraag voor zover haar ambitie al in het corpus van het RPA zit vervat;

G. Bijzondere voorschriften met betrekking tot de Usquare parkeerplaatsen

a) Breedte van de toegang tot de parkeerplaatsen

Overwegende dat perspective.Brussels aanbeveelt om de breedte van de toegangen tot de ondergrondse parkeerplaatsen te beperken, wat de mogelijkheid biedt om de kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren en de gezelligheid en de levendigheid in de straten te bevorderen;

Overwegende dat voorschrift G.3 van het reglementaire luik het aantal toegangen voor gemotoriseerde voertuigen naar de parkeerplaatsen beperkt tot één per straat (F. Toussaintstraat, J. Wytsmanstraat);

Dat dit voorschrift al meteen de stedenbouwkundige en architecturale hinder van dergelijke toegangen beperkt;

b) PPE1

Considérant que la commune d'Ixelles sollicite que la PPE1 soit modifiée afin que, compte tenu des caractéristiques de la trame historique, les espaces structurants arborés soient plantés de manière continue et régulière;

Considérant que la prescription particulière E1 vise à permettre une certaine liberté d'implantation des arbres à haute tige et éléments végétaux;

Qu'elle fait obstacle à la prescription du PRAS valable pour les espaces structurants, laquelle impose que les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière;

Que ces contraintes semblent incompatibles avec les ambitions du PAD;

Que par ailleurs, le respect du caractère patrimonial du site, en ce compris, de sa trame urbaine est un objectif du PAD;

Qu'enfin, la concrétisation de ces ambitions se fera via un projet paysager de l'espace public élaboré par les services régionaux, en collaboration avec les services communaux et les parties prenantes et suite à une demande de permis d'urbanisme;

Qu'aussi, le Gouvernement juge la demande infondée;

c) PPE2

Considérant que la commune d'Ixelles demande d'apporter des précisions sur ce qu'il convient d'entendre par « installations provisoires de nature événementielle » qui, si elles sont permises sans limitation saisonnière, devront recevoir les autorisations appropriées et se conformer aux règlements d'urbanisme, et notamment à l'arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis à durée limitée;

Que la commune d'Ixelles requiert que soient exclus les dispositifs de publicité de ces installations événementielles temporaires;

Considérant que le volet réglementaire du PAD entend autoriser les installations provisoires de nature événementielle sans que ces dernières ne soient soumises aux conditions de saisonnalité du PRAS;

Que cette faculté ne présume en rien ni de leur nature, ni de leur emplacement dans les zones d'espaces structurants;

Que les réglementations en vigueur pour ce type d'installations resteront pleinement d'application;

Qu'aussi, dans la mesure où l'appréciation doit porter sur un projet concret soumis à autorisation, l'introduction de telles dispositions ne relève pas du PAD;

d) PPE3

Considérant que Bruxelles Environnement demande que les termes « de manière à gérer les eaux de pluie de manière intégrée sur le site » soient ajoutés in fine;

Considérant que les prescriptions particulières PG ont été actualisées;

Que l'ambition de perméabilité et de végétalisation a été étendue à l'ensemble des voiries du site usquare;

Que le volet stratégique prône par ailleurs une approche durable de l'eau dans l'ambition V;

Que la gestion des eaux sur le site est spécifiquement abordée dans les principes d'aménagement de l'espace public et notamment dans son point 2.3;

Qu'en tout état de cause, le maître d'ouvrage régional fera appel à l'expertise développée par Bruxelles Environnement et se soumettra au plan de gestion de l'eau en vigueur;

Qu'aussi, il n'a pas semblé nécessaire au Gouvernement de donner suite à cette demande dans la mesure où son ambition est déjà contenue dans le corpus du PAD;

G. Prescriptions particulières relatives aux parkings Usquare

a) Largeur des accès aux parkings

Considérant que Perspective.Brussels préconise de limiter la largeur des accès aux parkings souterrains, ce qui permettrait d'optimiser la qualité de l'espace public et favoriser la convivialité et l'animation des rues;

Considérant que la prescription G.3 du volet réglementaire limite le nombre d'accès motorisés aux parkings à un par rue (rue F. Toussaint, rue J. Wytsman);

Que cette prescription limite d'emblée les nuisances urbanistiques et architecturales de tels accès;

Dat het strategische luik van het RPA pleit voor een "dubbele stroom van telkens 2,5 m, waarmee de architecturale uitdrukking van de benedenverdieping niet wordt ontaard" en dat dit het stedelijke strategische kader vormt;

Dat de regels voor de inplanting van dit soort toegangen overigens de regels van de GSV zullen zijn;

Dat de instanties die de vergunningen uitreiken bij de indiening van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning, hun beoordelingsmacht voor een 'degelijke inrichting van de locatie' kunnen uitoefenen.

Dat de operationele opdrachtgever, een gewestelijke instelling, ten slotte zal moeten waken over de best mogelijke stedelijke en architecturale integratie van die verharde toegangswegen door de architectuur en de vastgoedoperatoren;

b) Parkeerplaatsen voor fietsen en voertuigen

Overwegende dat Leefmilieu Brussel eist dat een voorschrift wordt opgesteld dat de regel van minstens één fietsparkeerplaats per kamer voor de studentenwoningen oplegt;

Dat de Gewestelijke Mobiliteitscommissie met betrekking tot fietsparkeerplaatsen voor woningen vraagt om deze in het reglementaire luik op te nemen, inclusief parkeerplaatsen voor grote fietsen (bakfietsen);

Dat perspective.brussels aanbeveelt dat de kwestie van de parkeerplaatsen voor privéwagens in het reglementaire luik wordt behandeld (bij gebrek aan een vast aantal parkeerplaatsen zouden het concept en de prioriteiten kunnen worden gedefinieerd);

Dat verschillende reclamanten eisen dat de reglementaire voorschriften voor parkeerplaatsen vereisen dat "alle projecten moeten voorzien in minstens één parkeerplaats per woning, en parkeerplaatsen die voor andere bestemmingen dan woningen worden aangelegd, moeten 's avonds en in het weekend toegankelijk blijven voor de buurtbewoners", om zo te verplichten dat de parkeerplaatsen worden gedeeld;

Dat perspective.brussels ook van mening is dat, om een zekere veiligheid voor de eigenaars van architectuurprojecten te garanderen, het ontwerp van RPA in het reglementaire luik de (eventueel voor verandering vatbare) regels met betrekking tot parkeerplaatsen voor fietsen en wagens op de site in zijn geheel en per project zou kunnen specificeren;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het vlak van de actieve vervoersmiddelen uitwerkt (actieve diagonaal, fietsstrategie ...);

Dat het vrij nauwkeurige aanduidingen bevat met betrekking tot de kenmerken van de fietsparkeerplaatsen;

Dat de Regering echter niet van plan is om de praktische details van hun inplanting per gebouw of in de openbare ruimte te reglementeren, zodat architecten in het bijzonder in de erfgoedgebouwen over een marge beschikken voor analyse en aanpassing;

Dat bovendien de bepalingen van de GSV die van kracht waren bij de definitieve goedkeuring van het RPA, zullen worden toegepast en de uitvoering van de werken zullen bepalen;

Dat ook de Regering die opmerkingen als niet gefundeerd beschouwt.

c) BVG1

Overwegende dat verschillende reclamanten vragen dat personen met beperkte mobiliteit bovengronds zouden mogen parkeren;

Overwegende dat de site een afgesloten stedelijke enclave is die niet bereikbaar is met de auto;

Dat het ontwerp van RPA, net als alle gewestelijke projecten, van plan is om van die locatie een voorbeeldplaats te maken op het vlak van integratie;

Dat uit die ambities een tegenstelling zou kunnen groeien;

Dat het RPA echter, door enerzijds een uitstekende bereikbaarheid voor gebruikers van actieve vervoersmiddelen te voorzien, een gemakkelijke verplaatsing van alle doelgroepen op de site mogelijk zal maken;

Dat het RPA anderzijds in zijn reglementaire luik de opdrachtgevers van de gebouwen waarin één of meerdere parkeerplaatsen zullen worden ondergebracht, verplicht om die gebouwen rechtstreeks open te stellen naar de openbare ruimte toe;

Dat het soort toegankelijkheid op de site voor personen die zich met de auto verplaatsen, een zeker comfortniveau zal waarborgen;

Dat ten slotte de praktische modaliteiten van het autoverkeer niet onder dit plan vallen, maar tot de bevoegdheid van andere instanties behoren;

Dat deze op het gepaste moment worden vastgelegd;

Que le volet stratégique du PAD plaide pour un "double flux de 2,5 m chacun, ne dénaturant pas l'expression architecturale du rez-de-chaussée", et qu'il constitue le cadre stratégique urbain;

Que par ailleurs, les règles d'implantation de ce type d'entrée seront celles du RRU;

Que les autorités délivrantes pourront, lors de l'introduction des demandes d'autorisation urbanistiques, exercer leur pouvoir d'appréciation du 'bon aménagement des lieux';

Qu'enfin, il conviendra pour le maître d'ouvrage opérationnel, organisme régional, de veiller à la meilleure insertion urbaine et architecturale de ces entrées carrossables par les auteurs de projets architecturaux et les opérateurs immobiliers;

b) Parkings vélos et véhicules

Considérant que Bruxelles Environnement exige qu'une prescription imposant la règle d'un emplacement minimum pour vélo par chambre pour les logements étudiants;

Que la Commission régionale de mobilité demande, concernant les parkings vélo pour les logements, qu'ils soient inscrits dans le volet réglementaire, y compris les parkings pour vélos de grande capacité (vélos cargo);

Que Perspective.Brussels recommande que la question du stationnement des véhicules privés dans le projet soit abordée dans le volet réglementaire (à défaut d'un nombre fixe d'emplacements de parcage, le concept et les priorités pourraient être définis);

Que plusieurs réclamants exigent que les prescriptions réglementaires relatives aux parkings imposent que « tout projet doit prévoir au minimum 1 parking par logement, et 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 forcer une mutualisation des parkings;

Que Perspective.Brussels estime, en outre qu'afin de garantir une certaine sécurité pour les porteurs de projets architecturaux, le projet de PAD pourrait préciser dans le volet réglementaire les règles relatives (éventuellement évolutives) au stationnement vélo et au stationnement automobile pour le site dans son ensemble et par projet;

Considérant que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Qu'il comporte des indications assez précises en matière de caractéristiques des emplacements;

Que le Gouvernement n'entend toutefois pas réglementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Qu'aussi le Gouvernement considère ces remarques comme infondées;

c) PPG1

Considérant que des réclamants sollicitent que le stationnement de véhicules en surface puisse être admis pour les PMR;

Considérant que le site est une enclave urbaine fermée et déconnectée de la circulation automobile;

Que le projet de PAD, à l'image de l'ensemble des projets régionaux, entend faire de ce lieu un endroit exemplaire en matière d'inclusion;

Qu'une contradiction pourrait naître de ces ambitions;

Que, cependant, en prévoyant d'une part une excellente accessibilité pour les mobilités actives, le PAD permettra le déplacement aisé de tous les publics sur le site;

Que, d'autre part, le PAD dans son volet réglementaire, contraint les maîtres d'ouvrage des bâtiments dans lesquels s'implanteront un ou plusieurs parkings à s'ouvrir directement sur l'espace public;

Que de la sorte l'accessibilité à l'intérieur du site pour les personnes se déplaçant en voiture garantira un confort;

Qu'enfin, les modalités pratiques de réglementation de la circulation automobile ne relèvent pas du présent plan mais d'autres compétences;

Que celles-ci pourront être fixées en temps voulu;

IV. VARIA

1. SAMENHANG TUSSEN EFRO-PROJECTEN EN HET ONTWERP VAN RPA

Overwegende dat Leefmilieu Brussel het belang benadrukt van een gelijktijdige analyse van de prioriteiten die enerzijds het EFRO-programma (realisatie van laagenergieprojecten) en anderzijds het ontwerp van RPA (bevordering van de circulaire economie) nastreven om mogelijke 'lock-outeffecten' te voorkomen;

Dat perspective.brussels opmerkt dat het ontwerp van RPA gebouwen en een esplanade omvat die door EFRO worden gefinancierd, en opmerkt dat de winnaar van de architectuurwedstrijd voor deze elementen werd aangeduid tussen de aanpassing van het RPA na de adviezen van de raad van bestuur/het stuurcomité en de goedkeuring van het RPA in eerste lezing;

Dat perspective.brussels van mening is dat, voor zover de behandeling van het ontwerp van RPA en de nauwkeurigere definitie van het project waarvoor er EFRO-middelen worden uitgetrokken, op een parallelle manier verlopen, er te allen tijde moet worden gegarandeerd dat dit laatste verenigbaar blijft met het algemene kader dat in het ontwerp van RPA is vastgesteld;

Overwegende dat de instellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben samengewerkt voor de realisatie van het ontwerp van RPA en het conversieproject van bepaalde gebouwen en universitaire voorzieningen;

Dat die conversieprojecten worden onderzocht in het kader van een globaal architecturaal project voor het volledige bestemmingsgebied 'Usquare universitaire voorziening';

Dat de winnaar van het project en de opdrachtgevers - de universiteiten - tijdens de verloop van de studie rekening hebben gehouden met de opmerkingen en de belangrijkste gewestelijke instanties hebben ontmoet;

Dat bepaalde architecturale beslissingen de ambities van het strategische luik van het RPA interpreteren zonder de reikwijdte ervan aan te tasten;

Dat het architecturale project dat wordt voorgelegd voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, een opening van de site voorziet via gebouw C' en op die manier de ambitie respecteert om een actieve diagonaal te creëren;

Dat het ook voorziet in openingen tussen de universitaire voorzieningen en G. Jacques Boulevard;

Dat deze conform de ambities van het RPA en de voorschriften van het reglementaire luik zijn;

Dat het architecturale project overigens de geldende wetgeving naleeft en de strategische visie van het RPA uitvoert (opening, interactie, accent op de diversiteit en duurzame ontwikkeling, valorisatie van het erfgoed, voorbeeldfunctie op het vlak van de actieve mobiliteit);

Dat ten slotte het punt van niet-conformiteit tussen het ontwerp van RPA en het architecturale project - d.w.z. de architecturale ontwikkeling van gebouw C', dat niet te schatten is in de operationele uitvoering van een plan - het voorwerp heeft uitgemaakt van een lichte wijziging zonder milieueffecten;

Dat de opmerkingen niet gefundeerd zijn;

2. COÖRDINATIE TUSSEN ONTWERPEN VAN RPA

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aandringt op het belang van de rol van perspective.brussels om de coördinatie tussen alle RPA's te verzekeren, zodat deze niet met elkaar concurreren;

Overwegende dat perspective.brussels de openbare instelling is die verantwoordelijk is voor de territoriale planning in Brussel;

Dat ze in die hoedanigheid niet alleen de verschillende instrumenten en tools van de reglementaire stedenbouw zoals het GBP en de RPA's beheert, maar ook de strategische tool GPDO;

Dat perspective.brussels in dat opzicht en bij de vervulling van haar opdrachten er op een actieve manier op toeziet dat de verschillende projecten met elkaar worden verbonden en de stedelijke actoren van de site of de actoren die op gewestelijk niveau werken, worden samengebracht;

Dat perspective.brussels in het kader van haar opdracht in verband met het RPA 'Voormalige kazernes van Elsene' permanente banden heeft gesmeed met de andere actoren van de site en de Gemeente;

Dat die actoren of op zijn minst een deel van hen, betrokken zijn bij de andere ontwerpen van RPA in de onmiddellijke omgeving (RPA HD-Delta) of op een korte afstand (RPA Mediapark);

IV. DIVERS

1. COHÉRENCE ENTRE PROJETS FEDER ET PAD

Considérant que Bruxelles Environnement met en exergue l'importance d'une analyse concomitante des axes poursuivis, d'une part, par le programme FEDER (réalisation de projets basse énergie) et, d'autre part, par le projet de PAD (promotion de l'économie circulaire), afin d'éviter des éventuels effets de « lock-out »;

Que Perspective.Brussels relève que le projet de PAD intègre des bâtiments et une esplanade, lesquels bénéficient d'un financement FEDER, et note que le lauréat du concours architectural visant ces éléments a été désigné entre l'adaptation du PAD suite aux avis du CA/COPIIL et l'adoption du PAD en première lecture,

Qu'à son estime, il conviendrait, dans la mesure où l'instruction du projet de PAD et la définition plus précise du projet bénéficiant des fonds FEDER intervenant de manière parallèle, de garantir à tout moment que ce dernier reste compatible avec le cadre général fixé par le projet de PAD;

Considérant que les organismes de la Région de Bruxelles -Capitale ont travaillé en concertation sur la réalisation du projet de PAD et du projet de conversion de certains bâtiments en équipement universitaire;

Que ces projets de conversion sont étudiés dans le cadre d'un projet architectural global à toute la future zone d'affectation 'équipement universitaire usquare';

Que le lauréat du projet et le maître d'ouvrage, les universités, ont, lors de l'avancement de l'étude, pris en compte les remarques et rencontré les principales instances régionales;

Que certains partis pris architecturaux interprètent les ambitions du volet stratégique du PAD sans en dénaturer la portée;

Qu'ainsi le projet architectural soumis à demande de permis d'urbanisme prévoit une ouverture du site via le bâtiment C', respectant l'ambition de créer une diagonale active,

Qu'il prévoit également des ouvertures entre les équipements universitaires et le boulevard G. Jacques;

Que celles-ci sont conformes aux ambitions du PAD et aux prescriptions du volet réglementaire;

Que, par ailleurs, le projet architectural respecte la législation en vigueur et met en œuvre les visions stratégiques du PAD (ouverture, interaction, accent sur la mixité et le développement durable, valorisation du patrimoine, exemplarité en matière de mobilité active);

Qu'enfin, le point de non-conformité entre le projet de PAD et le projet architectural, à savoir, le développement architectural du bâtiment C', impondérable dans la mise en œuvre opérationnelle d'un plan, a fait l'objet d'une modification mineure et sans impact environnemental;

Que les remarques sont infondées;

2. COORDINATION ENTRE PROJETS DE PAD

Considérant que la Commission régionale de développement insiste sur l'importance du rôle de Perspective.Brussels afin d'assurer une coordination de l'ensemble des PAD pour éviter qu'ils ne se concurrencent.

Considérant que perspective.brussels est l'organisme public responsable notamment de la planification territoriale bruxelloise;

Qu'il gère à ce titre différents instruments et outils de l'urbanisme réglementaire dont le PRAS, les PAD mais également l'outil stratégique qu'est le PRDD;

Qu'à ce titre, et dans l'exercice de ces missions, perspective.brussels veille activement à lier les différents projets et à réunir les acteurs urbains du site ou travaillant à l'échelle régionale;

Que dans le cadre de sa mission liée au PAD "anciennes casernes d'Ixelles", perspective.brussels a établi des liens permanents avec les autres acteurs du site et la Commune;

Que ces acteurs ou la plupart, interviennent dans les autres projets de PAD à proximité (PAD HD-Delta) ou à faible distance (PAD mediapark);

Dat perspective.brussels overigens waakt over de harmonieuze territoriale ontwikkeling van het gebied en in dat verband meer bepaald de definitiestudie 'grande plaine' heeft gepubliceerd over een betere benutting van de terreinen van de universitaire campussen van de Plaine te Elsene;

Dat de concurrentie tussen de verschillende tools in dat opzicht beperkt blijft en de complementariteit tussen de projecten wordt gewaarborgd;

Dat de opmerking niet gefundeerd is;

3. EEN OPERATIONEEL LUIK?

3.1. Beheermodaliteiten van de site

Overwegende dat de gemeente Elsene erkent dat het niet de taak van het RPA is om de modaliteiten voor het beheer en het onderhoud van de site te bepalen, maar opmerkt dat deze kwestie van cruciaal belang is voor de goede werking van de site;

Dat zij van mening is dat het noodzakelijk is om op dit vlak een voorbeeld te stellen, rekening houdend met de ambitie inzake duurzame ontwikkeling en circulaire economie van het ontwerp van RPA;

Dat de gemeente Elsene nu al vraagt dat de site te allen tijde publiek toegankelijk is (24 uur per dag, 7 dagen per week);

Dat, wat de openbare ruimte betreft, zij van mening is dat het noodzakelijk is om een beheerder aan te duiden en om, in voorkomend geval, een beheers- en onderhoudsovereenkomst tussen de verschillende belanghebbenden op te stellen;

Dat de gemeente Elsene verklaart dat zij er in principe geen bezwaar tegen heeft dat het terrein privé blijft met (eeuwigdurende) publieke erfdienstbaarheden van doorgang;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ook van mening is dat de kwesties inzake het beheer en het onderhoud van de site op voorhand moeten worden geregeld;

Overwegende dat de praktische modaliteiten van de exploitatie van de site - zoals door de Gemeente wordt opgemerkt - niet tot de taken van het RPA behoort, dat wel bedoeld is om de grote principes voor de inrichting van de site en de stedenbouwkundige kenmerken uit te tekenen, zonder dieper op de details van de uitvoering in te gaan;

Dat die uitvoering te gelegener tijd door de daarvoor geschikte tools zal worden behandeld;

3.2. Uitvoering en bestuur

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van mening is dat het RPA de kwesties van de uitvoering en het bestuur ervan moet behandelen, en dus ervoor moet zorgen dat de woningen operationeel zijn en dat het tijdschema voor de uitvoering en de fasering van het project wordt opgesteld, dat in overeenstemming moet zijn met andere mogelijke of lopende projecten;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie in het kader van de concrete ontwikkeling van de site voorstelt om openbare procedures in te voeren om de kwaliteit, de creativiteit, de transparantie en de multidisciplinariteit te waarborgen en dat zij in dit verband de wedstrijdformule ter sprake brengt;

Overwegende dat de ontwikkeling van de site door de MSI werd gerealiseerd op basis van de elementen van het RPA - waarvan de opstelling vanaf het begin in overleg gebeurde;

Dat de MSI een nauwkeurige planning volgt voor de ontwikkeling van de site en voor de programmering van de projecten en daarna voor de werken;

Dat de universiteiten gelijktijdig en samen met de MSI en het bestuur dat bevoegd is voor territoriale planning, hun project voortzetten om een deel van de gebouwen tot universitaire voorzieningen en woningen voor studenten te converteren;

Dat de winnaars voor de architecturale of landschapsstudies werden aangeduid na overleg in een adviescomité en dat ze voor de opvolging van de werken moeten kunnen rekenen op de diensten van de Bouwmeester;

Dat de overgangsuitvoering overigens wordt gerealiseerd door een externe dienstverlener die door het adviescomité wordt aangeduid;

Dat de gewestelijke governance op dit grondgebied ook wordt geoptimaliseerd.

3.3. Overleg tussen partners

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie het overleg tussen de partners die bij de ontwikkeling van de site van het RPA zijn betrokken (gewest, universiteit, MSI, perspective.brussels, enz.) ondersteunt; dat overleg volgens haar de garantie is voor een geïntegreerd en kwalitatief hoogstaand project;

Que, par ailleurs, perspective.brussels veille au développement territorial harmonieux de la zone et a notamment publié l'étude de définition 'grande plaine' concernant la meilleure valorisation des terrains des campus universitaires de la Plaine à Ixelles;

Qu'à ce titre, la concurrence entre outils est réduite et la complémentarité entre projets est garantie;

Que la remarque n'est pas fondée;

3. UN VOLET OPERATIONNEL ?

3.1. Modalités de gestion du site

Considérant que la commune d'Ixelles reconnaît qu'il n'est pas du ressort du PAD de prévoir les modalités de gestion et d'entretien du site mais note que cette question est cruciale pour le bon fonctionnement des lieux;

Qu'à son estime, il y aura lieu en cette matière d'être exemplaire compte tenu de l'ambition de développement durable et d'économie circulaire affichée par le projet de PAD;

Que la commune d'Ixelles demande d'ores et déjà de maintenir en tout temps un accès public au site (24h/24 et 7j/7);

Qu'en ce qui concerne l'espace public, il y aura lieu, selon elle, de définir un gestionnaire et, le cas échéant, d'établir une convention de gestion et d'entretien entre les différentes parties prenantes;

Que la commune d'Ixelles énonce ne pas avoir d'objection de principe à ce que le site demeure privé avec des servitudes publiques (perpétuelles) de passage;

Considérant que la Commission régionale de développement est également d'avis qu'il est nécessaire de régler, en amont, les questions de la gestion et d'entretien du site;

Considérant qu'ainsi que le précise la Commune, les modalités pratiques de l'exploitation du site ne relèvent pas de l'outil PAD dont le propos est de baliser les grands principes d'aménagement du site ainsi que les caractéristiques urbanistiques, sans entrer dans les détails de mise en œuvre;

Que cette mise en œuvre sera abordée en temps voulu par les outils appropriés;

3.2. Mise en œuvre et gouvernance

Considérant que la Commission régionale de développement est d'avis que le PAD devrait aborder les questions de sa mise en œuvre et de sa gouvernance, et ainsi prévoir l'opérationnalisation des logements, les temporalités de la mise en œuvre, le phasage du projet qui doit être en cohérence avec d'autres projets éventuels ou en cours;

Considérant que la Commission régionale de développement suggère, dans le cadre du développement concret du site, de mettre en place des procédures publiques qui garantissent la qualité, la créativité, la transparence et la multidisciplinarité et évoque, dans ce cadre, la formule du concours;

Considérant que le développement du site est réalisé, sur base des éléments du PAD - dont la rédaction a été concertée dès les prémisses - par la SAU;

Que cette dernière suit un calendrier précis pour la valorisation du site et pour la programmation des projets puis des travaux;

Que parallèlement et en lien avec la SAU et l'administration en charge de la planification territoriale, les universités poursuivent leur projet de reconversion d'une partie des bâtiments en équipements universitaires et logements pour étudiants;

Que les lauréats pour les études architecturales ou paysagères ont été désignés après comité d'avis et requièrent les services du maître architecte dans le suivi des travaux;

Que, par ailleurs, la mise en œuvre transitoire est accomplie par un prestataire externe désigné suite à un comité d'avis;

Qu'aussi la gouvernance régionale sur ce territoire est optimisée;

3.3. Concertation entre partenaires

Considérant que la Commission régionale de développement appuie la concertation entre les partenaires associés au développement du site du PAD (Région, université, SAU, Perspective.Brussels, etc.); qu'à son estime, la concertation est le gage d'un projet intégré et de qualité;

Overwegende dat de uitwerking van het RPA vanaf het begin werd uitgevoerd in overleg met de verschillende betrokken partijen en dan in het bijzonder de MSI, de universiteiten, de Gemeente en Leefmilieu Brussel;

Dat de uitvoering ervan een aangepast governance-schema zal volgen dat gebonden is met de nieuwe stappen die moeten worden ondernomen;

Dat ook de Regering instemt met het advies van de GOC;

XII. Aan het ontwerp van RPA aangebrachte wijzigingen

Gelet op artikel 30/6 van het BWRO en behalve als de wijzigingen klein zijn en niet van dien aard zijn dat ze noemenswaardige effecten op de omgeving zullen hebben, wordt het ontwerp van RPA opnieuw aan de onderzoeksakten onderworpen (art. 30/6 van het BWRO);

Overwegende dat er wijzigingen aan het ontwerp van RPA werden aangebracht;

Dat die wijzigingen beperkt zijn en niet van dien aard zijn dat ze noemenswaardige effecten op het milieu zullen hebben;

Dat dit ten overvloede blijkt uit de overwegingen die hierna worden uitgewerkt en uit de analyse die in juni 2020 werd gemaakt van de wijzigingen die aan het ontwerp van RPA werden aangebracht door de auteur van het milieueffectenrapport (lees in dit verband ook punt XIII);

Dat de wijzigingen die aan het ontwerp van RPA werden aangebracht, als volgt kunnen worden samengevat:

Xx STRATEGISCH LUIK

Overwegende dat het Gewest naar aanleiding van de overname van de site, het openbaar onderzoek en het advies van de instanties de eerste stappen heeft ondernomen om de site van de voormalige kazernes van Elsene te onderhouden en te ontwikkelen;

Dat de adviezen, bezwaren en opmerkingen betrekking hadden op de vorm van het RPA;

Dat de Regering van plan is om een RPA goed te keuren met een strategie waarvan de interpretatie niet tot verwarring kan leiden;

Dat ze bijgevolg bepaalde passages opnieuw heeft geformuleerd en bepaalde schema's heeft bijgewerkt of verbeterd;

Dat die wijzigingen geen enkel gevolg hebben voor de woorden, de verwachtingen of de strategie die wordt toegepast;

Dat hierdoor geen enkel milieueffect uit die verbetering voortvloeit;

Overwegende dat de opname in het strategische luik van het RPA en met verwijzing naar het gemengde Usquare gebied, van de beperking van het aantal woningen tot 605 ook van beperkt belang is en geen enkel noemenswaardig milieueffect met zich brengt;

Dat het strategische luik van het RPA zo inderdaad i) voldoet aan het GPDO, ii) rekening houdt met de fysieke realiteit van de betrokken gebouwen, iii) rekening houdt met de noodzaak van een effectieve reconversie van erfgoedgebouwen zonder hun kenmerken in gevaar te brengen, en ook rekening houdt met iv) de woonbaarheidscriteria voor de aldus geplande woningen, en v) de noodzaak om een aangename leefomgeving te creëren;

Overwegende dat de verwijzing naar het aantal verwachte wooneenheden op de site, en niet langer naar een vloeroppervlakte die bestemd wordt voor huisvesting, zoals voorzien voor 18.000 m² in het reglementaire luik van het ontwerp van RPA, evenveel garanties biedt;

Dat de site van de kazernes inderdaad onder het openbare grondbeheer valt;

Dat het strategische luik van het RPA op zijn beurt een beleidslijn vormt die het Gewest voor zichzelf bepaalt, waardoor zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid wordt beperkt;

Dat het dan ook heel zinvol is om de drempel van 18.000 m² te vervangen door een maximale drempel van 605 woningen voor studenten en academisch personeel;

Dat naast deze nieuwe formulering van de maximumdrempel voor te bouwen woningen, in het strategische luik de nadere regels voor de uitvoering van de woningen in de gebouwen in de gemengde zone worden gespecificeerd;

Dat deze verduidelijking en transformatie van de drempel dus niet van invloed zijn op de in het ontwerp van RPA vastgestelde evenwichten, aangezien het programma zowel qua functie als qua plaatsen identiek blijft en geen gevolgen heeft voor het milieu in zoverre het aantal inwoners en hun hoedanigheid niet veranderen;

Considérant que l'élaboration du PAD a été concertée dès les prémises avec les différentes parties prenantes et particulièrement la SAU, les universités, la Commune et Bruxelles Environnement;

Que sa mise en œuvre suivra un schéma de gouvernance adapté et lié aux nouvelles démarches à entreprendre;

Qu'aussi le Gouvernement se range à l'avis de la CRD;

XII. Des modifications apportées au projet de PAD

Vu l'article 30/6 du CoBAT en vertu duquel dans l'hypothèse de modifications apportées au projet de PAD, et sauf si les modifications sont mineures et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le projet de PAD est à nouveau soumis aux actes d'instruction (art.30/6 du CoBAT);

Considérant que des modifications ont été apportées au projet de PAD;

Que lesdites modifications sont mineures et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Que cela résulte à suffisance des considérations ci-après développées ainsi que de l'analyse qui a été faite en juin 2020 des modifications apportées au projet de PAD par l'auteur du rapport des incidences sur l'environnement (lire en ce sens le point XIII);

Que les modifications apportées au projet de PAD peuvent être résumées comme suit;

Xx VOLET STRATEGIQUE

Considérant qu'à la suite de l'acquisition du site et des enquêtes publique et avis des instances, la Région a entrepris des démarches initiales pour entretenir et valoriser le site des anciennes casernes d'Ixelles;

Que les avis, réclamations et observations ont porté sur la forme du PAD;

Que le Gouvernement entend adopter un PAD dont l'interprétation de la stratégie ne peut prêter à confusion;

Qu'en conséquence, il a reformulé certains passages, actualisé ou amélioré la compréhension de certains schémas;

Que ces modifications n'apportent aucune modification dans les propos, les attendus ou la stratégie mise en œuvre;

Que de fait, aucun impact environnemental ne découle de cette amélioration;

Considérant que l'inscription, dans le volet stratégique du PAD et par référence à la zone mixte Usquare, de la limitation du nombre de logements à 605 est également mineure et n'empêche aucune incidence environnementale notable;

Que le volet stratégique du PAD est en effet et ainsi i) conforme au PRDD, ii) tient compte de la réalité physique des bâtiments concernés, iii) tient compte de la nécessité d'une reconversion effective de bâtiments patrimoniaux sans mettre en péril leurs caractéristiques et tient par ailleurs compte iv) des critères d'habitabilité des logements ainsi prévus et v) de la nécessité de créer un cadre de vie agréable;

Considérant que la référence ainsi faite non plus à une superficie de planchers affectée aux logements, telle que prévue à raison de 18.000 m² dans le volet réglementaire du projet de PAD, mais bien au nombre d'unités de logements attendues sur le site offre tout autant de garanties;

Que le site des casernes est en effet de maîtrise foncière publique;

Que le volet stratégique du PAD est, quant à lui, constitutif d'une ligne de conduite que la Région se fixe elle-même et qui limite de ce fait son pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

Que substituer le seuil de 18.000 m² en un seuil maximal de 605 logements réservés aux étudiants et aux membres du personnel académique fait donc pleinement sens;

Qu'en complément à cette nouvelle formulation du seuil maximal de logements à construire, le volet stratégique précise les modalités de mise en œuvre des logements dans les bâtiments de la zone mixte;

Que cette précision et transformation du seuil n'affecte donc pas les équilibres posés par le projet de PAD dans la mesure où le programme demeure identique tant en fonction qu'en emplacements et n'entraîne aucun impact environnemental dans la mesure où le nombre d'habitants et leur qualité ne changent pas;

Xx REGLEMENTAIR LUIK - KAARTEN

Bijwerking van de kaarten en schrappen van de kaart zonder reglementaire waarde;

Overwegende dat die wijzigingen bedoeld zijn om de evoluties te weerspiegelen en de nauwkeurigheid, de interpretatie en de rechtszekerheid van het reglementaire luik van het RPA te verbeteren;

Dat het Gewest na een eerste lezing van het RPA zijn voorbereidende stappen met het oog op de ontwikkeling van de site heeft voortgezet;

Dat de adviezen, bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden opgetekend en de vragen om advies bij de instanties, deel uitmaakten van vragen en verwarring over de 4 voorgestelde kaarten;

Dat de kaarten bijgevolg moesten worden vereenvoudigd, zodat ze eenduidig konden worden geïnterpreteerd, en waarbij de nutteloze elementen moesten worden geschrapt of aangevuld of de materiële fouten moesten worden gecorrigeerd;

Dat kaart 1 zonder reglementaire waarde geen enkele bijkomende informatie verschafte in vergelijking met de kaarten die als bijlage beschikbaar waren en de bestaande situatie gewoon herhaalde en daarom werd geschrapt;

Dat de 3 kaarten die behouden bleven, meer nauwkeurige informatie bevatten;

Dat de bijlagen bij het RPA de vereiste informatieve kaarten bevatten zoals de kaarten die een zicht bieden op de bestaande rechterlijke en feitelijke toestand;

Uitbreiding van de structurerende ruimte naar de Kroonlaan op de kaart van de bestemmingen;

Dat die wijziging erop gericht is om de ontplooiing van een schema voor actieve mobiliteitswijzen te vergemakkelijken dat effectief en verenigbaar is met de ontwikkelingen van de site;

Dat deze wijziging geen invloed heeft op de aanbevelingen en de mogelijkheden om de milieukeurmerken te verbeteren die verband houden met de bestemming als landschapsweg, maar er wel de aanleg van vergemakkelijkt;

Uitbreiding van het lint van actieve gevels naar de blokken J, J' en K;

Dat die wijziging overeenkomstig de aanbevelingen van het MER en de bezwaren bedoeld is om een stabiele strategie in te voeren voor de herbesteding van die gebouwen tegen de omheiningmuur aan de kant van de Kroonlaan;

Dat dat lint hun ontwikkeling mogelijk zal maken in de vorm van kleine commerciële oppervlakken die zowel naar de wijk als naar de buitenkant van de site geopend zijn;

Dat de kenmerken van de bebouwing en de grondinname die toegelaten is door de bestemmingskaart de ontwikkeling van grote commerciële oppervlakken beperken, die een impact zouden kunnen hebben op de omgeving in de vorm van drukker verkeer en nieuwe activiteiten die hinder kunnen veroorzaken;

Dat die gebouwen vanuit territoriaal standpunt zullen kunnen worden verbouwd zonder dat daardoor hun erfgoedkenmerken worden aangetast;

Dat ten slotte de inrichting van stedelijke activiteiten de interactie en de animatie van de site zal bepalen.

Wijziging van de grondinname van gebouw C' op de inplantingskaart en de bestemmingskaart

Overwegende dat het ontwerp van RPA niet de mogelijkheid bood om gebouw C' uit te lijnen ten opzichte van de binnengevel van gebouw A;

Dat de realisatie van de universitaire voorzieningen en dan meer bepaald de ruimtes die toegankelijk zijn voor het ruime publiek de conversie van gebouw C' vereist tot een onthaalgebouw dat uitziet op de centrale esplanade en de Generaal Jacqueslaan en nog verder;

Dat het toelaten van de uitlijning van gebouw C' ten opzichte van gebouw A om redenen van kwaliteit van de binnen- en de buitenarchitectuur een goede oplossing lijkt;

Dat die wijzigingen geen enkele invloed hebben op de bestemming, het gebruik of de milieueffecten;

Xx VOLET REGLEMENTAIRE - CARTES

Actualisation des cartes et suppression de la carte sans valeur réglementaire;

Considérant que ces modifications visent à refléter les évolutions et augmenter la précision, l'interprétation et la sécurité juridique du volet réglementaire du PAD;

Que suite à la 1ère lecture du PAD, la Région a poursuivi ses démarches préparatoires à la valorisation du site;

Que les avis, réclamations et observations, enregistrés lors de l'enquête publique et des demandes d'avis des instances, ont fait part d'interrogations et de confusions sur les 4 cartes proposées;

Qu'en conséquence, il convenait de simplifier les cartes de sorte à rendre leur interprétation univoque, à supprimer les éléments inutiles, à compléter ou à corriger les erreurs matérielles;

Que la carte 1 sans valeur réglementaire n'apportait aucune information supplémentaire par rapport aux cartes disponibles en annexe et rappelant la situation existante et a donc été supprimée;

Que les 3 cartes maintenues offrent davantage d'informations précises;

Que les annexes au PAD comprennent les cartes informatives requises telles que celles relevant la situation existante de droit et de fait;

Etendre sur la carte des affectations l'espace structurant vers l'avenue de la Couronne;

Que cette modification vise à faciliter le déploiement d'un schéma des mobilités actives effectif et compatible avec les développements du site;

Que cette modification ne modifie pas les recommandations et possibilités d'améliorer les caractéristiques environnementales liées à son affectation en voirie paysagère mais en facilite l'aménagement;

Etendre le liseré de façade active sur les blocs J, J' et K;

Que cette modification, conforme aux recommandations du RIE et aux réclamations, vise à apporter une stratégie stable à la réaffectation de ces bâtiments accolés au mur d'enceinte côté avenue de la couronne;

Que ce liseré permettra leur développement sous forme de petites surfaces commerciales ouvertes à la fois sur le quartier et sur l'extérieur du site;

Que les caractéristiques du bâti et l'emprise au sol permise par la carte d'affectation limitent le développement de surfaces commerciales d'importance, susceptibles d'impacter l'environnement par un charroi accru et de nouvelles activités sources de nuisances;

Que, d'un point de vue territorial, ces bâtiments pourront être convertis sans pour autant qu'il soit porté atteinte à leurs caractéristiques patrimoniales;

Qu'enfin, l'aménagement d'activités urbaines alimentera l'interaction et l'animation du site;

Modifier l'emprise du bâtiment C' sur les cartes d'implantation et des affectations

Considérant que le projet de PAD ne permettait pas d'aligner le bâtiment C' sur la façade intérieure du bâtiment A;

Que la réalisation des équipements universitaires et notamment des espaces accessibles au grand public appelle la conversion du bâtiment C' en bâtiment d'accueil ouvert sur l'esplanade centrale et sur le boulevard G. Jacques et au-delà;

Que des raisons de qualité architecturale intérieure et extérieure incitent à permettre l'alignement du bâtiment C' au bâtiment A;

Que ces modifications n'entraînent aucune conséquence en matière d'affectation, d'usage ou d'impacts environnementaux;

Xx REGLEMENTAIR LUIK - SCHRIFTELIJK

Overwegende dat de Regering van plan is om een RPA goed te keuren waarvan de interpretatie van de schriftelijke voorschriften van het reglementaire luik niet tot verwarring kan leiden;

Dat ze daarom de materiële fouten heeft gecorrigeerd en bijgewerkt;

Dat die wijzigingen geen enkele wijziging aanbrengen in de woorden, de overwegingen of de regels die van toepassing zijn;

Dat hierdoor geen enkel milieueffect uit die verbetering voortvloeit;

Nummering van de AV's

Overwegende dat de Regering de nummeringen van de algemene voorschriften die op het RPA van toepassing zijn, wenste te wijzigen;

Dat die zuiver materiële wijziging bedoeld is om enerzijds elke verwarring met de algemene voorschriften van het BGP te voorkomen en om anderzijds een uniek en stabiel nummeringssysteem voor te stellen tussen het huidige RPA en de andere RPA's, die nadien zouden kunnen worden aangepast;

Voorrang van schriftelijke voorschriften op grafische voorschriften

Overwegende dat de Regering wenste te verduidelijken dat de schriftelijke voorschriften die op het RPA van toepassing zijn, voorrang hebben op de grafische voorschriften;

Dat de raadpleging van grafische voorschriften in bepaalde gevallen - zoals in het kader van de geïnformatiseerde raadpleging van de kaarten - onrust of verwarring zou kunnen stichten;

Dat deze wijziging dan ook bedoeld is om elke verwarring over potentiële interpretatieconflicten tussen de schriftelijke en de grafische voorschriften te voorkomen;

Dat dit leidt tot een grotere rechtszekerheid;

Algemeen voorschrift AV5: vegetalisatie van de daken van nieuwe gebouwen

Overwegende dat algemeen voorschrift 10. betrekking heeft op de hoogte van nieuwe gebouwen;

Dat het ontwerp van RVA geen specifieke bepalingen voor de behandeling van deze daken bevatte;

Dat, volgens de aanbevelingen van het MER en de adviezen van het ESC, de gemeente en andere reclamanten, de vegetalisatie van de daken het mogelijk zou maken de milieukwaliteit van de site te verbeteren (hydrologie, microklimaat e.a.);

Dat de regering voornemens is invulling te geven aan de duurzaamheidsambities van het project;

Dat zij evenwel de installatie van inrichtingen die de milieubalans van de gebouwen verbeteren, niet wil beperken;

Dat zij, om die ambities te verzoenen, voorschrift AV10 wijzigt door eraan toe te voegen dat de daken van nieuwe gebouwen worden gevegetaliseerd en dat zij kunnen worden uitgerust met inrichtingen die de milieubalans van de gebouwen

verbeteren;

Dat deze toevoeging, gezien het aantal daken waarover het hier kan gaan, geen significante milieueffecten heeft en bijgevolg een kleine wijziging vormt;

Schrapping van lid 3 van voorschrift A.2 en herformulering van lid 4;

Overwegende dat voorschrift A.2 van het reglementaire luik de toelaatbaarheid van handelszaken in het Usquare woongebied behandelt;

Dat handel er op een gedifferentieerde manier toegelaten is, afhankelijk van het antwoord op de vraag of het huizenblok al dan niet van een lint van actieve gevels is voorzien;

Dat handelszaken met een oppervlakte tot 200 m² buiten die huizenblokken onder bepaalde voorwaarden toegelaten zijn;

Dat de Dienstenrichtlijn 2006/123 en hun omzettingen in Brussels recht de conditionaliteit van de inplanting van diensten om socio-economische redenen beperken;

Dat detailhandel door recente Europese rechtspraak wordt beschouwd als een activiteit die onder dienstverlening valt;

Dat de voorwaarden voor de uitbreiding van de oppervlakken van de handelszaken in het Usquare-woongebied daardoor niet door maatschappelijke of economische redenen mogen worden bepaald;

Xx VOLET REGLEMENTAIRE - LITTERAL

Considérant que le Gouvernement entend adopter un PAD dont l'interprétation des prescriptions littérales du volet réglementaire ne peut prêter à confusion;

Qu'en conséquence, il a corrigé les erreurs matérielles et mis à jour ces dernières;

Que ces modifications n'apportent aucune modification dans les propos, les considérants ou les règles applicables;

Que de fait, aucun impact environnemental ne découle de cette amélioration;

Renumérotation des PG

Considérant que le Gouvernement a souhaité modifier les numérotations des prescriptions générales applicables au PAD;

Que la finalité de cette modification purement matérielle est, d'une part, d'éviter toute confusion avec les prescriptions générales du PRAS et d'autre part, de proposer un système de numérotation unifié et stable entre le présent PAD et les autres PAD, susceptibles d'être adoptés ultérieurement;

Prescriptions littérales primant sur les prescriptions graphiques

Considérant que le Gouvernement a souhaité préciser que les prescriptions littérales applicables au PAD priment sur les prescriptions graphiques;

Qu'en effet, la consultation de prescriptions graphiques pourrait, dans certains cas - tels que notamment dans le cadre de consultation informatisée des cartes - susciter le trouble ou la confusion;

Que la finalité de cette modification est donc d'éviter toute confusion sur de potentiels conflits d'interprétation entre prescriptions littérales et graphiques;

Qu'il en découle une sécurité juridique accrue;

Prescription générale PG.10 : végétalisation des toitures des bâtiments neufs

Considérant que la prescription générale 10. traite de la hauteur des bâtiments neufs;

Qu'aucune disposition particulière ne régissait le traitement de ces toitures dans le projet de PAD;

Que, selon les recommandations du RIE et avis du CES, de la Commune et d'autres réclamants, la végétalisation des toitures permettrait d'améliorer la qualité environnementale du site (hydrologie, micro-climat...);

Que le Gouvernement entend donner corps aux ambitions de durabilité du projet;

Qu'il ne souhaite cependant pas limiter l'implantation d'installations améliorant le bilan environnemental du bâti;

Qu'afin de concilier ces ambitions, il modifie la prescription PG.10 en y ajoutant que les toitures des bâtiments neufs sont végétalisées et peuvent accueillir des installations améliorant le bilan environnemental

du bâti;

Que cette dernière n'entraîne pas, eu égard au nombre de toitures potentiellement concernés, d'impact environnemental significatif et constitue une modification de faible importance;

Supprimer l'alinéa 3 de la prescription A.2 et reformuler l'alinéa 4;

Considérant que la prescription A.2 du volet réglementaire traite de l'admissibilité du commerce en zone d'habitation usquare;

Que le commerce y est admissible de manière différenciée, selon que l'ilot est ou non pourvu d'un liseré de façade active;

Qu'en dehors de ces ilots, le commerce peut être autorisé jusqu'à 200 m² sous conditions;

Que la directive services 2006/123 et ses transpositions en droit bruxellois limitent la conditionalité de l'implantation de services pour des motifs socio-économiques;

Que le commerce de détail est considéré par la jurisprudence européenne récente comme une activité relevant des services;

Qu'ainsi, les conditions d'augmentation des superficies de commerce en zone d'habitation usquare ne peuvent être conditionnées par des raisons sociales et économiques;

Dat de Regering van plan is om die vermelding te schrappen;

Dat deze laatste, rekening houdend met het beperkte aantal betrokken huizenblokken, geen milieueffecten met zich brengt en een wijziging van beperkt belang vormt;

Wijziging van voorschrift A.4 lid 3 met de bedoeling om er de paden voor de actieve vervoersmiddelen in te integreren;

Overwegende dat lid 3 van voorschrift A.4 van de Usquarewoongebieden voorschrijft dat de ruimtes tussen de gebouwen van zone 1 (Z1) worden beplant;

Dat dient te worden verduidelijkt dat die ruimtes wel toegankelijk moeten zijn voor gebruikers van actieve vervoersmiddelen, zodat zij eventueel de te realiseren gebouwen kunnen bereiken;

Dat de adressering van die gebouwen in afwachting van specifieke architectuurprojecten niet zeker is;

Dat het ook nodig is om met het oog op die potentiële toegang uitdrukkelijk de aanleg van voetpaden toe te laten;

Dat deze wijziging van beperkt belang is voor zover ze het beplante karakter van de ruimtes tussen de huizenblokken niet aantast en ook de conclusies van de milieuanalyses niet wijzigt;

Wijziging van voorschrift A.5 om over 'opening' te spreken;

Overwegende dat het bijzondere voorschrift A.5 lid 2 met betrekking tot de te realiseren gebouwen in de zones 2 en 3 van het Usquarewoongebied doorbraken tussen de J. Wytsmanstraat en de binnenkant van de site voorziet en hun aantal verduidelijkt afhankelijk van zone Z2 of zone Z3;

Dat de Regering aandacht heeft voor de zorgen van de reclamanten en de instanties met betrekking tot de aard van de aldus voorziene doorbraken in de muur en zich die zorgen eigen maakt;

Dat, zonder afbreuk te doen aan de realiteit van de inplantingsprojecten voor de gebouwen in de zones 2 en 3, de openingen in de muur beantwoorden aan de wensen zowel op het vlak van de ontwikkeling als op het vlak van de ontwikkeling van het erfgoed;

Dat de Regering om die reden in bijzonder voorschrift A.5 en met het oog op de coherentie en de rechtszekerheid ook in algemeen voorschrift 05. de term "opening" gebruikt in plaats van "doorbraak";

Dat de term "opening" inderdaad de bedoelingen bevestigt die in het strategische luik worden vermeld en het toegankelijke of slechts visuele karakter verduidelijkt van de openingen die in de omheiningsmuur in de J. Wytsmanstraat moeten worden gemaakt, overeenkomstig de eisen opgelegd door AV.05;

Dat die creaties slechts kunnen worden overwogen mits respect van een versterkte procedure waarbij de plaatselijke actoren, waaronder de Gemeente en de omwonenden, worden betrokken;

Dat deze semantische verandering geen invloed heeft op de evenwichten die door het ontwerp van RPA worden vastgelegd en geen enkel milieueffect heeft;

Wijziging van voorschrift B.1 door geen drempelwaarde meer te vermelden voor de maximale vloeroppervlakte bestemd voor de woonfunctie;

Overwegende dat de schrapping van de verwijzing naar een maximale drempelwaarde van 18.000 m² in het reglementaire luik van het RPA moet worden gelezen in combinatie met de opname van een beperking van het aantal woningen tot 605 in het strategische luik van het RPA met betrekking tot het gemengde Usquare gebied.

Dat een dergelijke wijziging van minder belang is en geen enkel noemenswaardig milieueffect met zich brengt;

Dat het strategische luik van het RPA zo inderdaad i) voldoet aan het GPDO, ii) rekening houdt met de fysieke realiteit van de betrokken gebouwen, iii) rekening houdt met de noodzaak van een effectieve reconversie van erfgoedgebouwen zonder hun kenmerken in gevaar te brengen, en ook rekening houdt met iv) de bewoonbaarheidscriteria voor de aldus geplande woningen, en v) de noodzaak om een aangename leefomgeving te creëren;

Dat de verwijzing naar het aantal verwachte wooneenheden op de site, en niet langer naar een maximale vloeroppervlakte die bestemd wordt voor huisvesting, zoals voorzien voor 18.000 m² in het reglementaire luik van het ontwerp van RPA, maar wel het verwachte aantal wooneenheden op de site dat in het strategische luik is vermeld, evenveel garanties biedt;

Que le Gouvernement entend supprimer cette mention;

Que cette dernière n'entraîne pas, eu égard au nombre réduit d'îlots concernés, d'impact environnemental et constitue une modification de faible importance;

Modifier la prescription A.4 alinéa 3 afin d'intégrer des cheminements pour les modes actifs;

Considérant que l'alinéa 3 de la prescription A.4 des zone d'habitation usquare prescrit que les espaces entre bâtiments de la zone 1 (Z1) sont végétalisés;

Qu'il convient de préciser que ces espaces doivent cependant permettre l'accès en modes actifs aux potentiels accès des immeubles à construire;

Qu'en l'attente de projets architecturaux précis, l'adressage de ces immeubles ne peut être connu avec certitude;

Qu'aussi, il convient, pour permettre cet accès potentiel, d'autoriser explicitement l'implantation de cheminements piétons;

Que cette modification est mineure dans la mesure où elle n'affecte pas le caractère végétalisé des espaces entre îlots, ni ne modifie les conclusions des analyses environnementales;

Modifier la prescription A.5 pour parler d' « ouverture »;

Considérant que la prescription particulière A.5 alinéa 2 relative aux bâtiments à construire en zones 2 et 3 de la zone d'habitation usquare prévoit la création de percées entre la rue J. Wytsman et l'intérieur du site et précise leur nombre en fonction de la zone Z2 ou de la zone Z3;

Que le Gouvernement entend et fait siennes les préoccupations de réclamants et instances relatives à la nature des percées ainsi prévues dans le mur;

Que sans préjuger de la réalité des projets d'implantation des immeubles en zones 2 et 3, il convient que les trouées dans le mur soient conformes aux volontés tant de développement que de valorisation du patrimoine;

Que pour cette raison, le Gouvernement substitue au terme "percée" le terme "ouverture" dans la prescription particulière A.5 et par souci de cohérence et de sécurité juridique, dans la prescription générale 05.;

Qu'effectivement, le terme "ouverture" confirme les propos énoncés dans le volet stratégique et précise le caractère accessible ou seulement visuel des trouées à réserver, conformément aux exigences posées par la PG.05 dans le mur d'enceinte de la rue J. Wytsman;

Que ces créations ne pourront s'envisager que moyennant le respect d'une procédure renforcée impliquant les acteurs locaux dont la Commune et les riverains;

Que ce changement sémantique n'affecte pas les équilibres posés par le projet de PAD et n'entraîne aucun impact environnemental;

Modifier la prescription B.1 en ne précisant plus de seuil de superficie de planchers maximal dédiée au logement;

Considérant que la suppression de la référence à un seuil maximal de 18.000 m² dans le volet réglementaire du PAD doit être lue en combinaison avec l'inscription, dans le volet stratégique du PAD et par référence à la zone mixte Usquare, de la limitation du nombre de logements à 605.

Qu'une telle modification est mineure et n'emporte aucune incidence environnementale notable;

Que le volet stratégique du PAD est en effet et ainsi i) conforme au PRDD, ii) tient compte de la réalité physique des bâtiments concernés, iii) tient compte de la nécessité d'une reconversion effective de bâtiments patrimoniaux sans mettre en péril leurs caractéristiques et tient par ailleurs compte iv) des critères d'habitabilité des logements ainsi prévus et v) de la nécessité de créer un cadre de vie agréable;

Que la référence ainsi faite non plus à une superficie maximale de planchers affectée aux logements, telle que prévue à raison de 18.000 m² dans le volet réglementaire du projet de PAD, mais bien au nombre d'unités de logements attendues sur le site, inscrite dans le volet stratégique, offre tout autant de garanties;

Dat de site van de kazernes inderdaad onder het openbare grondbeheer valt;

Dat het strategische luik van het RPA op zijn beurt een beleidslijn vormt die het Gewest voor zichzelf bepaalt, waardoor zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid wordt beperkt;

Dat het dan ook heel zinvol is om de drempel van 18.000 m² te vervangen door een maximale drempel van 605 woningen voor studenten en academisch personeel;

Dat naast deze nieuwe formulering van de maximumdrempel voor te bouwen woningen, in het strategische luik de nadere regels voor de uitvoering van de woningen in de gebouwen in de gemengde zone worden gespecificeerd;

Dat deze verduidelijking en transformatie van de drempel dus niet van invloed zijn op de in het ontwerp van RPA vastgestelde evenwichten, aangezien het programma zowel qua functie als qua plaatsen identiek blijft en geen gevolgen heeft voor het milieu in zoverre het aantal inwoners en hun hoedanigheid niet veranderen;

Wijziging van voorschrift B.2 door aanpassing van de maximale oppervlakten bestemd voor kantoren en productieactiviteiten;

Overwegende dat bijzonder voorschrift B.2 dat van toepassing is op het gemengde Usare gebied een maximale toelaatbare oppervlakte van 4.800 m² voorziet voor kantoren en productieactiviteiten;

Dat de drempelwaarde van 4.800 m² - zonder afbreuk te doen aan de realiteit van de inplantingsprojecten van die activiteiten - overeenstemt met een kleinere oppervlakte dan de bestaande gebouwen F en G;

Dat stadslandbouw, voor zover ze door professionals wordt geëxploiteerd, als productieactiviteit moet worden beschouwd;

Dat de Regering ook van plan is om de inplanting van een leefbaar economisch ecosysteem toe te laten, dat eventueel meer ruimte inneemt dan de gebouwen F en G;

Dat het mits de naleving van een versterkte procedure waarbij de plaatselijke actoren zoals de Gemeente en de buurtbewoners worden betrokken, mogelijk moet zijn om de drempelwaarde voor kantoren en productieactiviteiten op te trekken zonder dat die extra ontwikkelingen een invloed hebben op de evenwichten van de functies of de gewestelijke ambities of kenmerken;

Dat de Regering ook van plan is om die drempelwaarde mits bijzondere maatregelen van bekendmaking (openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie) naar 6.000 m² op te trekken;

Dat die wijziging, voor zover ze voorwaardelijk is en binnen de limieten van de grondinname van de gebouwen en hun hoogten inbegrepen is, en voor zover ze geen noemenswaardige negatieve milieueffecten met zich brengt, aansluit op de gewestelijke ambities;

Verduidelijking van voorschrift B3 om de limiet van 1.500 tot 1.520 m² op te trekken;

Overwegende dat bijzonder voorschrift B.3 specifiek handelszaken behandelt in het kader van het gemengde Usquare gebied;

Dat zijn lid 4 gebouw M bestemd voor handel door de modaliteiten en de maximale toegelaten oppervlakte van 1.500 m² vermeldt;

Dat naar aanleiding van de stappen die werden ondernomen voor de operationele uitvoering, het Gewest - via de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) - een meting heeft laten uitvoeren van de oppervlakten van het gebouw;

Dat daaruit blijkt dat gebouw M momenteel 1.520 m² beschikbare oppervlakte heeft;

Dat de wil om die centrale constructie volop te ontwikkelen door haar positionering op de site en in de programmering een vermeerdering van de oppervlakten bestemd voor handel met 20 m² eist;

Dat het beperkte aandeel van die oppervlakte ten aanzien van het gebouw en de toegelaten oppervlakten op de volledige site aantoonbaar dat dit geen ingrijpende wijziging is en ook geen noemenswaardig milieueffect met zich brengt;

Verduidelijking van voorschrift B.6;

Overwegende dat bijzonder voorschrift B.6 van het gemengde Usquare gebied de totale toegelaten hoogte voor gebouw E specificeert, dat het voorwerp uitmaakt van een conversie of een afbraak-reconstructie;

Dat dit voorschrift de hoogte onder de kroonlijst van het gebouw tot 13,5 m beperkt te tellen vanaf het referentieniveau en onder bepaalde voorwaarden de toevoeging van een verdieping in de attiek toelaat;

Dat de Regering van plan is om het beste architecturale project te verduidelijken en toe te laten voor dit gebouw en de regels voor het bouwprofiel voor dit gebouw wenst te preciseren;

Que le site des casernes est en effet de maîtrise foncière publique;

Que le volet stratégique du PAD est, quant à lui, constitutif d'une ligne de conduite que la Région se fixe elle-même et qui limite de ce fait son pouvoir d'appréciation discrétionnaire;

Que substituer le seuil de 18.000 m² en un seuil maximal de 605 logements réservés aux étudiants et aux membres du personnel académique fait donc pleinement sens;

Qu'en complément à cette nouvelle formulation du seuil maximal de logements à construire, le volet stratégique précise les modalités de mise en œuvre des logements dans les bâtiments de la zone mixte;

Que cette précision et transformation du seuil n'affecte donc pas les équilibres posés par le projet de PAD dans la mesure où le programme demeure identique tant en fonction qu'en emplacements et n'entraîne aucun impact environnemental dans la mesure où le nombre d'habitants et leur qualité ne changent pas;

Modifier la prescription B.2 en adaptant les superficies maximales affectées aux bureaux et aux activités productives;

Considérant que la prescription particulière B.2 applicable à la zone mixte usquare prévoit une superficie maximale autorisable de 4800 m² aux bureaux et activités productives;

Que sans préjuger de la réalité des projets d'implantation de ces activités, le seuil de 4800 m² correspond à une superficie moindre que les bâtiments F et G existants;

Que l'agriculture urbaine, dans la mesure où elle est exploitée par des professionnels doit être considérée comme de l'activité productive;

Qu'aussi le Gouvernement entend autoriser l'implantation d'un écosystème économique viable et pouvant éventuellement dépasser les seuls bâtiments F et G;

Que moyennant le respect d'une procédure renforcée impliquant les acteurs locaux dont la Commune et les riverains, il doit être possible d'augmenter le seuil de bureaux et d'activités productives sans que ces développements supplémentaires n'affectent les équilibres des fonctions ou les caractéristiques et ambitions régionales;

Qu'aussi le Gouvernement entend relever, moyennant mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation), ce seuil à 6.000 m²;

Qu'ainsi cette modification dans la mesure où elle est conditionnelle et comprise dans les limites de l'emprise des bâtiments et de leurs hauteurs, et dans la mesure où elle n'entraîne pas d'impacts environnementaux négatifs notables, rejoint les ambitions régionales;

Clarifier la prescription B3 pour augmenter la limite de 1.500 à 1.520 m²;

Considérant que la prescription particulière B.3 traite spécifiquement des commerces dans le cadre de la zone mixte usquare;

Que son alinéa 4 affecte le bâtiment M au commerce en précisant les modalités et la superficie maximale autorisée, à savoir 1500 m²;

Qu'à la suite des démarches de mise en œuvre opérationnelle, la Région - par le biais de la Société d'Aménagement Urbain (SAU) - a fait procéder au relevé des superficies de ce bâtiment;

Qu'il en résulte que le bâtiment M présente à ce jour une superficie de 1520 m² disponibles;

Que la volonté de valoriser pleinement cette construction centrale par son positionnement sur le site et dans la programmation appelle une augmentation de 20 m² des superficies dédiées au commerce;

Que la faiblesse de cette superficie au regard du bâtiment et des superficies autorisées sur l'ensemble du site démontre à l'évidence l'absence de modification majeure ou d'impact environnemental notable;

Clarifier la prescription B.6;

Considérant que la prescription particulière B.6 de la zone mixte usquare spécifie la hauteur totale autorisée pour le bâtiment E, qu'il fasse l'objet d'une conversion ou d'une démolition-reconstruction;

Que cette prescription limite la hauteur sous corniche du bâtiment à 13,5 m à compter du niveau de référence et, sous conditions, permet l'ajout d'un étage en attique;

Que le Gouvernement entend préciser et permettre le meilleur projet architectural pour ce bâtiment et souhaite préciser les règles de gabarit pour ce bâtiment;

Dat de vermelding van de mogelijkheid dat de totale hoogte van gebouw E 16,5 m kan bedragen vanaf het referentieniveau onder de oorspronkelijke inschrijvingsvoorwaarden die waren bepaald voorafgaand aan het openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie en onder voorbehoud van het feit dat de hoogste verdieping minstens 2,5 m inspringt, zo de stedenbouwkundige omstandigheden en het evenwicht van het plan niet wijzigt en ook geen milieueffecten met zich brengt;

Dat de Regering overigens de toepassing van de principes die in het strategische luik in verband met stadslandbouw werden uitgewerkt, wil vergemakkelijken;

Dat ze voorschrift B.6 verduidelijkt en voortaan mits openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie stadslandbouw toelaat op het dak van het gebouw boven een hoogte van 16,5 m;

Dat deze wijziging potentieel een betere milieubalans voor het project en het gebouw kan opleveren zonder dat daarbij het uitzicht fundamenteel wordt veranderd en dat dit ook geen milieueffecten, behalve positieve, met zich brengt;

Verduidelijking van voorschrift B.8;

Overwegende dat bijzonder voorschrift B.8 van het gemengde Usquare gebied de totale hoogte specificiert die toegelaten is voor de gebouwen H en I, dat ze het voorwerp uitmaken van een conversie of een afbraak-reconstructie;

Dat dit voorschrift de hoogte van de 2 bouwwerken beperkt tot 16,5 m te tellen vanaf het referentieniveau onder de voorwaarden vastgelegd door algemeen voorschrift AV.10 en zonder dat daarbij de hoogte van het bestaande gebouw H wordt overschreden;

Dat deze nauwkeurige formulering twijfels met zich zou kunnen brengen met betrekking tot het begrip en de uitvoering - en dan meer bepaald wegens het feit dat ze geldt voor de 2 gebouwen H en I die niet belendend zijn;

Dat geen enkel bevestigd element toelaat om te oordelen of de gebouwen zullen behouden blijven of zullen worden verbouwd;

Dat de Regering overigens de toepassing van de principes die in het strategische luik in verband met stadslandbouw en de groendaken werden uitgewerkt, wil vergemakkelijken;

Dat het belangrijk is om - naar analogie van voorschrift B.6 en door het parallelisme van de vormen - de bepalingen in verband met de hoogte van de gebouwen H en I te verduidelijken;

Dat de Regering ook verduidelijkt dat deze hun respectieve reeds bestaande hoogtes kunnen aanhouden;

Dat de maximale hoogte voor elk gebouw daardoor bekend en onbetwistbaar is;

Dat de Regering overigens de inplanting van stadslandbouw op het dak boven de bestaande hoogtes niet wenst te verhinderen mits een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie;

Dat die minder belangrijke wijzigingen op die manier het vereiste detail bijbrengen over de voorwaarden voor de uitvoering van het project, de flexibiliteit van het verbouwingsproject met een constante rechtszekerheid vergroten en, als ze worden gerealiseerd, bijdragen om op zijn minst de milieuprestaties van de site niet te verlagen;

Wijziging van voorschrift C.2 met het oog op de verhoging van het aantal toegelaten kamers met enkele eenheden;

Overwegende dat bijzonder voorschrift C.2 van het Usquare gebied voor universitaire voorzieningen specificiert dat die gebieden middels bijzondere maatregelen van bekendmaking kunnen worden bestemd voor woningen en hotelexploitaties met een capaciteit van niet meer dan twintig kamers;

Dat de gebouwen waarvoor die voorschriften gelden, hoofdzakelijk bouwwerken zijn waarvan het buitenuitzicht door algemeen voorschrift 4. wordt bepaald;

Dat de grondinname van die gebouwen door de bestemmingskaart wordt beperkt;

Dat de meeste oppervlakken waarvoor reconversie is voorzien, behoren tot de universitaire voorzieningen, waarvan de aanwezigheid de basis vormt van de gewestelijke planning op de site;

Dat die gebouwen en hun programmering bovendien het voorwerp uitmaken van een overeenkomst tussen het Gewest, de partneruniversiteiten, een overeenkomst tussen het Gewest en de federale Staat via het BELIRIS-fonds en een EFRO-subsidie in het kader van het Europese cohesiebeleid in het Brussels Gewest;

Dat in de betreffende gebouwen in dit kader enkele woningen voor internationale onderzoekers zullen worden ondergebracht;

Qu'ainsi, mentionner que la hauteur totale du bâtiment E peut atteindre 16,5 m à compter du niveau de référence, aux conditions initiales de soumission préalable à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation et sous réserve que le dernier étage préserve un recul de 2,5 m minimum, ne modifie pas les conditions urbanistiques, l'équilibre du plan, ni n'entraîne d'impact environnemental;

Que par ailleurs, le Gouvernement désire faciliter la mise en œuvre des principes développés dans le volet stratégique concernant l'agriculture urbaine;

Qu'il précise la prescriptions B.6 en autorisant désormais, moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, de l'agriculture urbaine sur le toit du bâtiment au-delà de la hauteur de 16,5 m;

Que cette modification permettra potentiellement d'améliorer le bilan environnemental du projet et du bâtiment sans en modifier fondamentalement l'aspect, ni l'impact environnemental, si ce n'est positivement;

Clarifier la prescription B.8;

Considérant que la prescription particulière B.8 de la zone mixte usquare en projet spécifie la hauteur totale autorisée pour les bâtiments H et I, qu'ils fassent l'objet d'une conversion ou d'une démolition-reconstruction;

Que cette prescription limite la hauteur des 2 constructions à 16,5 m à compter du niveau de référence aux conditions fixées par la prescription générale PG.10 et sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment H tel qu'existant initialement;

Que cette formulation précise pourrait entraîner des doutes dans sa compréhension et sa mise en œuvre, notamment du fait qu'elle s'applique aux 2 bâtiments H et I non mitoyens;

Qu'aucun élément confirmé ne permet de préjuger si les bâtiments seront maintenus ou transformés;

Que, par ailleurs, le Gouvernement désire faciliter la mise en œuvre des principes développés dans le volet stratégique concernant l'agriculture urbaine et les toitures verdurisées;

Qu'à l'image de la prescription B.6 et par parallélisme des formes, il convient d'éclaircir les dispositions concernant les hauteurs des bâtiments H et I;

Qu'aussi, le Gouvernement précise que ceux-ci peuvent atteindre leurs hauteurs préexistantes respectives;

Que de la sorte, la hauteur maximale pour chaque bâtiment est connue et incontestable;

Que la Gouvernement souhaite par ailleurs ne pas empêcher l'implantation d'agriculture urbaine en toiture au-delà des hauteurs préexistantes moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation;

Qu'ainsi, ces modifications mineures apportent le détail requis sur les conditions de mise en œuvre du projet, augmentent la flexibilité du projet de transformation à sécurité juridique constante et contribuent, si elles sont réalisées, si ce n'est à améliorer, à tout le moins à ne pas minimiser les performances environnementales du site;

Modifier la prescription C.2 en vue d'augmenter de quelques unités le nombre de chambres permises;

Considérant que la prescription particulière C.2 de la zone d'équipements universitaires usquare spécifie que moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements et aux établissements hôteliers dont la capacité ne dépasse pas vingt chambres;

Que les bâtiments soumis à ces prescriptions sont pour l'essentiel des constructions dont l'aspect extérieur est régi par la Prescription Générale 4.;

Que l'emprise de ces bâtiments est limitée par la carte d'affectation;

Que l'essentiel des superficies à reconverter relèvent de l'équipement universitaire dont la présence fonde la planification régionale sur le site;

Qu'en outre ces bâtiments et leur programmation font l'objet d'une convention entre la Région, les universités partenaires, d'une convention entre la Région et l'Etat fédéral via le fonds BELIRIS et d'une subvention FEDER dans le cadre de la politique européenne de cohésion en Région bruxelloise;

Que les bâtiments concernés accueilleront dans ce cadre quelques logements pour chercheurs internationaux;

Dat die woningen, rekening houdend met de universitaire temporaliteiten en activiteiten, enkele weken tot enkele maanden per jaar zouden kunnen leeg staan;

Dat het ontwikkelen van de openbare investeringen en het animeren van de site door een woonaanwezigheid tijdens het hele jaar van cruciaal belang is;

Dat de toelating om hotelkamers op de site te voorzien, zo meer overeenstemt met de ambitie om die tijdelijk leegstaande woningen volgens de modaliteiten en de eisen van de hotelreglementering te verhuren;

Dat er geen sprake van is om de demografische en stedelijke evenwichten van de site door een 'traditionele' hotelexploitatie te wijzigen;

Dat de lopende architecturale onderzoeken voor de conversie van die gebouwen overigens een iets hoger potentieel aantonen voor dit soort residentiële ontwikkelingen met een mogelijk hotelkarakter;

Dat de Regering ook van plan is om het potentieel exploitierbare aantal kamers van 20 naar 30 op te trekken;

Dat die wijziging, ongeacht of die gebeurt op de schaal van de oppervlakken en de functies die op het niveau van het gebouw of van de site worden ontwikkeld, verwaarloosbaar is;

Dat hun potentiële milieueffect in geen enkele opzicht vermeldenswaardig is;

Verduidelijking van de voorschriften betreffende de landschapswegen en de structurerende ruimtes;

Overwegende dat de openbare ruimte (buiten het parkgebied) van de site volgens een dubbele typologie wordt geordend;

Dat de wegen en de openbare wegen zo structurerende ruimtes zijn volgens de aangepaste definitie van het GBP of van de landschapswegen;

Dat de oorspronkelijke opstelling van het reglementaire luik, naast de bepalingen van algemeen voorschrift AV 7., de doelstellingen op het vlak van de doordringbaarheid en de beplanting alleen toespitste op de landschapswegen;

Dat ten aanzien van de gewestelijke engagementen op het vlak van de strijd tegen de effecten van de klimaatverandering, de strijd tegen overstromingen en de milieuambities die door het strategische luik worden gedragen, die ambities van middelen voor de structurerende ruimtes zin heeft;

Dat de Regering ook de opstelling van die voorschriften wil wijzigen en de ambitie wil vergroten om de doordringbaarheid en de beplanting van alle wegen op de site te maximaliseren;

Dat hieruit een wijziging van de opstelling van die bijzondere voorschriften voortvloeit zonder dat daardoor het RPA fundamenteel wordt gewijzigd en zonder dat het milieueffect van die opstelling noemenswaardig is;

XIII. Samenvatting van de manier waarop de milieuoverwegingen in het plan werden geïntegreerd

Gelet op artikel 30/6 van het BWRO, dat bepaalt dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, de manier samenvat waarop de milieuoverwegingen in de RPA's werden geïntegreerd;

Overwegende dat het MER de samenvatting van de aanbevelingen van het ontwerp van RPA omvat;

Dat de samenvattende tabel van het MER in dat opzicht is gehiërarchiseerd op basis van de belangrijkheid en de doeltreffendheid op milieuvlak;

Dat die aanbevelingen het voorwerp hebben uitgemaakt van een specifieke analyse in de verschillende milieuthema's;

Dat dezelfde tabel de aanbevelingen verduidelijkt die ofwel in het reglementaire luik (schriftelijke en grafische voorschriften) of in het strategische luik van het RPA zijn opgenomen en de aanbevelingen verduidelijkt die tijdens de latere fase van de vergunningen moeten worden geïntegreerd;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de aanbevelingen van het MER volgt, met uitzondering van enkele ervan en op voorwaarde dat ze relevant zijn voor het planologische niveau van het RPA;

Que ces logements, eu égard aux activités et temporalités universitaires, pourraient être vacants quelques semaines à quelques mois par année;

Que valoriser les investissements publics, animer le site par une présence résidentielle tout au long de l'année est crucial;

Qu'ainsi, l'autorisation de création de chambres d'hôtel dans le site correspond davantage à l'ambition de louer selon les modalités et exigences de la réglementation hôtelière, ces logements temporairement vacants;

Qu'il n'est pas question de modifier les équilibres démographiques et urbains du site par un établissement hôtelier 'traditionnel';

Que par ailleurs, les investigations architecturales en cours pour la conversion de ces bâtiments révèlent un potentiel un peu plus important pour ce type de développement résidentiel et donc potentiellement hôtelier;

Qu'aussi le Gouvernement entend augmenter le total de chambres potentiellement exploitables de 20 à 30;

Que cette modification, qu'elle soit à l'échelle des superficies et fonctions développées à l'échelle du bâtiment ou du site, sont négligeables;

Que leur impact environnemental potentiel n'est en rien significatif;

Clarifier les prescriptions relatives aux voiries paysagères et espaces structurants;

Considérant que l'espace public (hors zone de parc) du site s'organise selon une double typologie;

Qu'ainsi les voies et voiries publiques sont des espaces structurants selon la définition amendée du PRAS ou des voiries paysagères;

Que la rédaction initiale du volet réglementaire, outre les dispositions de la prescription générale PG 7. focalisait les objectifs de perméabilité et de végétalisation sur les seules voiries paysagères;

Qu'au regard des engagements régionaux en matière de lutte contre les impacts des changements climatiques, de lutte contre les inondations et les ambitions environnementales portées par le volet stratégique, étendre ces ambitions de moyens aux espaces structurants fait sens;

Qu'aussi le Gouvernement souhaite modifier la rédaction de ces prescriptions et étendre l'ambition de maximiser la perméabilité et la végétalisation de l'ensemble des voiries et voies sur le site;

Qu'il en résulte une modification de la rédaction de ces prescriptions particulières sans que soit pour autant modifiée fondamentalement le PAD, ni que l'impact environnemental de cette rédaction soit notable;

XIII. Résumé de la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au plan

Vu l'article 30/6 du CoBAT qui impose que l'arrêté adoptant définitivement le PAD résume, dans sa motivation, la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans les PAD;

Considérant que le RIE reprend la synthèse des recommandations du projet de PAD;

Que le tableau de synthèse du RIE est à cet égard hiérarchisé en fonction du degré d'importance et d'efficacité environnementale;

Que ces recommandations ont fait l'objet d'une analyse spécifique dans les différentes thématiques environnementales;

Que ce même tableau précise les recommandations intégrées soit dans le volet réglementaires (prescriptions littérales et graphiques), soit dans le volet stratégique du PAD et précise les recommandations à intégrer au stade ultérieur des permis;

Considérant que le PAD tel que définitivement adopté suit les recommandations du RIE, à l'exception de certaines d'entre elles et pour autant qu'elles soient pertinentes à l'échelle planologique du PAD;

Overwegende dat de beslissing om al dan niet rekening te houden met de aanbevelingen van het GBP op de volgende motieven is gebaseerd:

Stedenbouw:

- Ligging van de handelszaken niet uitsluitend naast de toegangen in de J. Wytsman- en de F. Toussaintstraat en correlatieve herverdeling van het commerciële programma over andere delen van de site, die duidelijker zichtbaar zijn vanaf de buitenkant en die verband houden met de bestaande commerciële linten in de onmiddellijke omgeving;

- Integratie van de bijgebouwen langs de Kroonlaan in het 'oproepprogramma' dat voor de perimeter van de site is voorzien;

- Mogelijkheid om de handelszaak voorzien naast de toegangen in de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat naar de bijgebouwen langs de Kroonlaan over te brengen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, het lint van actieve gevels verlengt tot de blokken J, J' en K en de activering van de gevel van de site vermeldt die op de Kroonlaan uitziet;

Dat die wijziging bedoeld is om een stabiele strategie in te voeren voor de herbestemming van die gebouwen tegen de omheiningsmuur aan de kant van de Kroonlaan;

Dat dat lint hun ontwikkeling mogelijk zal maken in de vorm van kleine commerciële oppervlakken die zowel naar de wijk als naar de buitenkant van de site geopend zijn;

Dat de kenmerken van de bebouwing en de grondinname die toegelaten is door de bestemmingskaart, de ontwikkeling van grote commerciële oppervlakken beperken, die een impact zouden kunnen hebben op de omgeving in de vorm van drukker verkeer en nieuwe activiteiten die hinder kunnen veroorzaken;

Dat die gebouwen vanuit territoriaal standpunt zullen kunnen worden verbouwd zonder dat daardoor hun erfgoedkenmerken worden aangetast;

Dat de inrichting van stedelijke activiteiten de interactie en de animatie van de site zal bepalen;

Dat die gebouwen overigens bestemd zijn voor het gemengde Usquare gebied, waarin de inplanting van woningen, kantoren en productieactiviteiten buiten handel en, via algemeen voorschrift AV.09 van het RPA, voorzieningen toegelaten is;

Dat de meeste potentialiteiten op het vlak van het oproepprogramma ook toelaatbaar zijn en de gewestelijke ambities worden uitgedrukt;

Dat de Regering op die manier rekening houdt met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot de lokalisatie van een oproepprogramma aan de Kroonlaan;

- Verkiezing van een programma verbonden met de openbare diensten en de voorzieningen voor de benedenverdieping naast de toegangen in de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities heeft verduidelijkt op het vlak van voorzieningen en openbare diensten die uitzien op de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat;

Dat het strategische luik van het RPA werd aangevuld in het stedenbouwkundige principe met de titel 'een ambitieus programma' en voortaan de potentialiteiten opsomt met betrekking tot voorzieningen en openbare dienstverlening;

Dat in afwachting van een analyse van de context en de beschikbare grond en hun compatibiliteit met de andere aanwezige functies, sommige voorzieningen mogelijk zijn en dan meer bepaald een basisschool afhankelijk van de noden die in de wijk worden vastgesteld, speel- en/of sportruimtes, infrastructuren voor ouderen, culturele en/of internationale voorzieningen of een gezondheids- en/of sociale voorziening;

Dat het huizenblok aan de kruising van de F. Toussaintstraat met de J. Wytsmanstraat ook het voorwerp uitmaakt van een ambitie die nog moet worden bevestigd, afhankelijk van de behoeften en opportuniteiten die bij de concrete invulling van het project naar voren komen;

Dat de toepassing van bijzonder voorschrift BV.09, dat de inplanting van voorzieningen in alle gebieden toelaat, en bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op het Usquare woongebied, die mogelijkheid overigens niet bezwaren;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening houdt met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot het programma verbonden met de openbare diensten en de voorzieningen voor de benedenverdieping naast de toegangen in de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat;

Considérant que la prise en compte ou la non prise en compte des recommandations du PRAS se fondent sur les motifs suivants :

Urbanisme :

- Localisation des commerces non exclusivement à côté des accès des rues J. Wytsman et F. Toussaint et redistribution corrélative du programme commercial dans d'autres parties du site, plus visibles depuis l'extérieur et en lien avec les lisérés commerciaux existants aux abords

- Inclure les constructions annexes de l'avenue de la Couronne dans le « programme d'appel » prévu pour le périmètre du site :

- Possibilité de transférer le commerce prévu à côté des accès Fritz Toussaint et Juliette Wytsman vers les constructions annexes de l'avenue de la Couronne

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, étend le liseré de façade active sur les blocs J, J' et K et mentionne l'activation de la façade du site s'ouvrant sur l'avenue de la couronne;

Que cette modification vise à apporter une stratégie stable à la réaffectation de ces bâtiments accolés au mur d'enceinte côté avenue de la couronne;

Que ce liseré permettra leur développement sous forme de petites surfaces commerciales ouvertes à la fois sur le quartier et sur l'extérieur du site;

Que les caractéristiques du bâti et l'emprise au sol permise par la carte d'affectation limitent le développement de surfaces commerciales d'importance susceptibles d'impacter l'environnement par un charroi accru et de nouvelles activités sources de nuisances;

Que, d'un point de vue territorial, ces bâtiments pourront être convertis sans pour autant qu'il soit porté atteinte à leurs caractéristiques patrimoniales;

Que l'aménagement d'activités urbaines alimentera l'interaction et l'animation du site;

Que par ailleurs, ces bâtiments sont affectés en zone mixte usquare dans laquelle est permise l'implantation de logement, de bureaux et d'activités productives outre le commerce et, via la prescription générale PG.09 du PAD, de l'équipement;

Qu'aussi la plupart des potentialités en matière de programme d'appel sont autorisables et les ambitions régionales exprimées;

Que de la sorte, le Gouvernement prend en considération les recommandations du RIE en matière de localisation d'un programme d'appel sis avenue de la couronne;

- Élection d'un programme lié aux services publics et les équipements pour le niveau rez-de-chaussée à côté des accès aux rues J. Wytsman et F. Toussaint

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière d'équipements et services publics s'ouvrant sur les rues J. Wytsman et F. Toussaint;

Que le volet stratégique du PAD a été complété dans le principe urbanistique intitulé « un programme ambitieux » et cite désormais les potentialités en matière d'équipements et de service public;

Que dans l'attente d'une analyse du contexte et du foncier disponible et de leur compatibilité avec les autres fonctions présentes, certains équipements sont envisageables et notamment une école fondamentale en fonction des carences constatées dans le quartier, des espaces de jeux et/ou de sport, des infrastructures pour personnes âgées, de l'équipement culturel et/ou international ou un équipement sanitaire et/ou social;

Que l'îlot au croisement des rues F. Toussaint et J. Wytsman fait aussi l'objet d'une ambition à confirmer au gré des besoins et opportunités lors de la concrétisation du projet;

Que, par ailleurs, l'application de la prescription particulière PG.09 autorisant l'implantation d'équipement dans toutes les zones et des prescriptions particulières applicables à la zone d'habitation usquare n'obère pas cette possibilité;

Que de la sorte, le Gouvernement prend en considération dans le PAD les recommandations du RIE en matière de programme lié aux services publics et les équipements pour le niveau rez-de-chaussée à côté des accès aux rues J. Wytsman et F. Toussaint;

- Beperking en herverdeling van de bouwprofielen met de bedoeling om de gradatie van de hoogtes vanaf de Kroonlaan naar de Juliette Wytsmanstraat te behouden;

- Beperking van de bouwprofielen tot B+5 langs de Juliette Wytsmanstraat (niveau van de site);

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de bouwprofielen en de hoogtes van de gebouwen heeft verduidelijkt;

Dat het strategische luik en het reglementaire luik van het RPA de ambities omschrijven met betrekking tot het behoud en de ontwikkeling van de erfgoedkenmerken van de site;

Dat de meeste bestaande gebouwen ten aanzien van het inplantingsplan van algemeen voorschrift AV.05 bestemd zijn voor reconversie zonder dat ze zullen worden ontmanteld;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met de bedoeling om de theoretische totale hoogte van de gebouwen E, H en I te beperken;

Dat een beperking van de hoogtes overigens van toepassing is op het woongebied en op 23 m is vastgelegd;

Dat die plafondwaarden voor de bouwprofielen beantwoorden aan de wens om op de site een evenwichtige stedenbouw te ontwikkelen die inspeelt op de behoeften van een drukker leven op de site, het onthaal van de functies die worden gewenst en stedelijke integratie;

Dat de site overigens vlak is en dat de regels van de bouwprofielen met die realiteit rekening houden;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening houdt met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot de maximale toegelaten hoogtes en die beschouwt ten aanzien van het evenwicht dat in de reconversie van de site moet worden gevonden;

- Verplichting tot aanleg van alle toegangen die in het voorstel van het voorkeurscenario aanwezig zijn (ook de toegangen die als 'voorgesteld' worden bestempeld);

- Aanleg van een nieuwe toegang vanaf de F. Toussaintstraat

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities heeft verduidelijkt op het vlak van de toegankelijkheid van de site vanaf de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat;

Dat het reglementaire luik naast de aanleg van een 'actieve diagonaal' op de site werd gewijzigd om de structurerende ruimtes uit te breiden;

Dat de Regering wel degelijk de ambitie heeft om een site te creëren die niet alleen een 'plaats van bestemming' is, maar die ook een 'doorganglocatie' moet zijn voor de actieve verplaatsingswijzen;

Dat de openingen en de toegangen in dat opzicht voorzien zijn en door het RPA worden bevestigd;

Dat bovendien rekening moet worden gehouden met de erfgoedaspecten en dan meer bepaald de voorziening van openingen in de omheiningsmuur ten aanzien van haar erfgoedkenmerken;

Dat het gedetailleerde overzicht van de aan te leggen toegangen tot de gebouwen, de concrete vorming van de 'opening' en de vorm en de uitvoering van de wegen naar de gebouwen van de zones Z.1, Z.2 en Z.3 van het Usquare woongebied dus tijdens de architecturale studies bekend zal zijn;

Dat de Regering te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van de aanbevelingen van het MER met betrekking tot de toegang;

- Wijziging van het private karakter van een van de private tuinen van de nieuwe woongebouwen langs de Fritz Toussaintstraat, die toegang moet bieden tot de binnenkant van de site;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, het privatieve karakter van de tuinen van de nieuwe woongebouwen in zijn strategische luik behandelt;

Dat de uitvoering van de reconversie van de site zal worden toevertrouwd aan gewestelijke operatoren of operatoren die een overeenkomst met het Gewest hebben gesloten, aangezien de site in 2018 eigendom van het Gewest is geworden;

Dat de ambitie die werd uitgewerkt in de stedenbouwkundige principes met de titel 'Openbare ruimten als verbindende factor' streeft naar een evenwicht tussen de toegankelijkheid van de open ruimtes, de beplanting en de mogelijkheid van toe-eigening en sociale controle in de kleinere open ruimtes;

Dat het gedetailleerde overzicht van de toegang tot de ruimtes tussen de nog te realiseren gebouwen - en dan meer bepaald aan te leggen tuinen naast de gebouwen in de zones Z.1, Z.2 en Z.3 van het Usquare woongebied - dus zal bekend zijn tijdens de architecturale studies;

- Réduction et redistribution des gabarits afin de conserver la gradation de hauteurs depuis l'avenue de la Couronne vers la rue Juliette Wytsman :

- Limiter les gabarits à R+5 le long de Juliette Wytsman (niveau du site)

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de gabarits et de hauteurs des bâtiments;

Que le volet stratégique et le volet réglementaire du PAD définissent les ambitions de préservation et de valorisation des caractéristiques patrimoniales du site;

Qu'ainsi, au regard du plan d'implantation, de la prescription générale PG.05, une majorité des bâtiments actuellement construits ont vocation à être reconvertis sans déconstruction;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue de limiter la hauteur totale théorique des bâtiment E, H et I;

Qu'une limitation des hauteurs est par ailleurs d'application en zone d'habitation et fixée à 23 m;

Que ces plafonds de gabarits répondent au souhait de développer sur le site un urbanisme équilibré répondant aux besoins d'intensification de la vie du site, d'accueil des fonctions telles que souhaitées et d'intégration urbaine;

Que le site est par ailleurs plane et que les règles de gabarits tiennent compte de cette réalité;

Que de la sorte, le Gouvernement prend en considération dans le PAD les recommandations du RIE en matière de hauteurs maximales autorisées et les considère au regard de l'équilibre à trouver dans la reconversion du site;

- Rendre obligatoire la création de tous les accès présents dans la proposition du scénario préférentiel (inclus ceux dénommés en tant que « suggérés »)

- Création d'un nouvel accès depuis la rue F. Toussaint

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière d'accessibilité du site depuis les rues J. Wytsman et F. Toussaint;

Qu'outre la création d'une « diagonale active » sur le site, le volet réglementaire a été modifié pour étendre les espaces structurants;

Que l'ambition du Gouvernement est bien de créer un site 'lieu de destination' mais également d'en faire un 'lieu de passage' destiné aux modes actifs;

Qu'en cela, les ouvertures et accès sont prévus et confirmés par le PAD;

Qu'il convient, de plus, de considérer les aspects patrimoniaux et notamment la création d'ouverture dans le mur d'enceinte au regard de ses caractéristiques patrimoniales;

Que le détail des accès des bâtiments à construire, de la concrétisation des « ouvertures » et de la forme et de la réalisation des cheminements destinés à desservir les bâtiments des zones Z.1, Z.2 et Z.3 de la zone d'habitation usquare sera donc connu lors des études architecturales;

Que le Gouvernement veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète des recommandations du RIE en matière d'accès;

- Modification du caractère privé d'un des jardins privés des nouveaux bâtiments de logements longeant la rue Fritz Toussaint pour permettre l'accès à l'intérieur du site

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, traite du caractère privatif des jardins des nouveaux bâtiments de logements dans son volet stratégique;

Que le site étant devenu propriété régionale en 2018, l'opérationnalisation de sa reconversion sera réalisée par des opérateurs régionaux ou ayant conventionné avec la Région;

Que l'ambition développée dans les principes urbanistiques intitulés « des espaces publics fédérateurs » ambitionne de trouver l'équilibre entre accessibilité des espaces ouverts, la végétalisation et la possibilité d'appropriation et de contrôle social sur les espaces ouverts mineurs;

Que le détail des accès aux espaces entre les bâtiments à construire, et notamment des jardins à aménager le long des bâtiments des zones Z.1, Z.2 et Z.3 de la zone d'habitation usquare sera donc connu lors des études architecturales;

Dat de Regering te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van de aanbevelingen van het MER op dat vlak;

- Integratie van insprongen op de hoogste verdiepingen van de bouwwerken H en I (net als in gebouw E) om op die manier formele gelijkenissen te creëren met de hellende daken van de behouden paviljoenen;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de bouwprofielen van de gebouwen H, I en E heeft verduidelijkt;

Dat het strategische luik en het reglementaire luik van het RPA de ambities omschrijven met betrekking tot het behoud en de ontwikkeling van de erfgoedkenmerken van de site;

Dat de meeste bestaande gebouwen ten aanzien van het inplantingsplan van algemeen voorschrift AV.05 bestemd zijn voor reconversie zonder dat ze zullen worden ontmanteld;

Dat de gebouwen E, H en I kunnen bewaard blijven of worden gereconstrueerd;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met de bedoeling om de theoretische totale hoogte van de gebouwen E, H en I te beperken;

Dat het gereconstrueerde gebouw E noodzakelijkerwijs een insprong zal vertonen;

Dat de richtlijnen voor de constructieve gebouwschil in het strategische luik worden gegeven en door de architecturale projecten zullen moeten worden beschouwd;

Dat de Regering de reconversie van de gebouwen H en I en het behoud van hun profiel zal begunstigen;

Dat ze echter een omkaderde vrijheid wil laten aan de dragers van het architecturale project met betrekking tot de definitieve vorm van het gebouw, met dien verstande dat de daken van die 2 gebouwen niet hoger mogen zijn dan de bestaande, behalve als daar stadslandbouw wordt voorzien;

Dat de Regering in het evenwicht van het project rekening heeft gehouden met de aanbevelingen en te gelegener tijd zal waken over de concrete uitvoering van de aanbevelingen van het MER op dit vlak;

- Vermijden van ondoorzichtige ruiten of andere materialen die visueel ondoordringbaar zijn;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities verduidelijkt met betrekking tot de interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte;

Dat het strategische luik in zijn principe met de titel 'Openbare ruimten als verbindende factor' de richtlijnen en algemene bepalingen uiteenzet die moeten worden toegepast;

Dat voor de meeste gebouwen rekening is gehouden met de verhouding tussen binnenkant en buitenkant;

Dat het 'lint van actieve gevels' overigens de mogelijkheid biedt om die verhoudingen te versterken en bij te dragen tot de animatie van de site door de inplanting van handelszaken;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes;

Dat deze studie bruikbare informatie zal opleveren op basis waarvan gewestelijke operatoren en operatoren die met het Gewest een overeenkomst hebben gesloten, stedelijke benedenverdiepingen zullen kunnen creëren;

Dat de uitvoering van het project overigens de geldende normen, waaronder de GSV, zal naleven;

Dat de Regering in het evenwicht van het project rekening heeft gehouden met de aanbevelingen en te gelegener tijd zal waken over de concrete uitvoering van de aanbevelingen van het MER op dit vlak;

Sociaal en economisch domein

- Ontwikkeling van woningen aangepast aan gezinnen en ouderen met de bedoeling om een generatiemix te verkrijgen;

- Ontwikkeling van sociale of geconventioneerde woningen;

- Ontwikkeling van woningen die aan ouderen zijn aangepast;

- Ontwikkeling van betaalbare klassieke en studentenwoningen

Que le Gouvernement veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète des recommandations du RIE en la matière;

- Inclusion de retraits dans les derniers niveaux des constructions H et I (comme dans le bâtiment E) pour créer des similarités formelles avec les toitures en pente des pavillons conservés

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de gabarits des bâtiments H, I et E;

Que le volet stratégique et le volet réglementaire du PAD définissent les ambitions de préservation et de valorisation des caractéristiques patrimoniales du site;

Qu'ainsi, au regard du plan d'implantation, de la prescription générale PG.05, une majorité des bâtiments actuellement construits ont vocation à être reconvertis sans déconstruction;

Que les bâtiments E, H et I peuvent être conservés ou reconstruits;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue de limiter la hauteur totale théorique des bâtiment E, H et I;

Que le bâtiment E reconstruit présentera nécessairement un retrait;

Que les directives d'enveloppe constructive sont données par le volet stratégique et devront être envisagées par les projets architecturaux;

Que le Gouvernement favorisera la reconversion des immeubles H et I et le maintien de leur profil;

Qu'il souhaite cependant laisser une liberté encadrée aux porteurs de projet architectural quant à la forme finale du bâtiment, étant entendu que les toitures de ces 2 bâtiments ne pourront dépasser le préexistant sauf implantation d'agriculture urbaine;

Que le Gouvernement a tenu compte dans l'équilibre du projet des recommandations et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète des recommandations du RIE en la matière;

- Eviter les vitres opaques, ou autres matériaux non perméable visuellement

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les ambitions régionales en matière d'interaction entre les bâtiments et l'espace public;

Que le volet stratégique expose les directives et généralités à mettre en œuvre dans son principe intitulé « des espaces publics fédérateurs »;

Que pour l'essentiel des bâtiments, le rapport entre intérieur et extérieur est considéré;

Que le « liseré de façade active » permet par ailleurs de renforcer ces relations et de contribuer à l'animation du site via l'implantation de commerces;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics;

Que des enseignements en découleront et permettront aux opérateurs, régionaux ou ayant conventionné avec la Région, de créer des rez-de-chaussée urbains;

Que la mise en œuvre du projet respectera par ailleurs les normes en vigueur dont le RRU;

Que le Gouvernement a tenu compte dans l'équilibre du projet des recommandations et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète des recommandations du RIE en la matière;

Domaine social et économique

- Développer des logements adaptés aux familles et aux personnes âgées dans l'objectif de garantir une mixité générationnelle

- Développement de logements sociaux ou conventionnés

- Développement de logements adaptés aux personnes âgées

- Développement de logements classiques et étudiants accessibles financièrement

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de grote gewestelijke ambities verduidelijkt met betrekking tot de woonfunctie op de site, waaronder de inplanting van de soorten woningen ten opzichte van elkaar;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities uitwerkt met betrekking tot woningen in het gemengde Usquare-gebied, het Usquare-woongebied en het gebied voor universitaire voorzieningen;

Dat bijzonder voorschrift B.1 van het reglementaire luik verplicht tot de ontwikkeling van woningen voor studenten en leden van het academische personeel;

Dat de overeenkomst die het Gewest bindt met de partneruniversiteiten over het project een bepaling bevat met betrekking tot de betaalbaarheid van de te creëren studentenkoten, die in het strategische luik wordt bevestigd;

Dat het strategische luik overigens bepaalt dat de huisvesting bij voorkeur openbaar is en volgens de grote evenwichten van ongeveer 70 % sociale woningen en ongeveer 30 % middelgrote woningen;

Dat het RPA ten doel heeft om de site te laten uitgroeien tot een internationale studentenwijk en een geanimeerde en gediversifieerde stadswijk;

Dat de typologie van de woningen nauwkeuriger vastleggen een illusie lijkt en de effectieve ontwikkeling van de site zou kunnen belemmeren;

Dat de Regering in het RPA en zijn wijzigingen rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak;

Dat ze te gelegener tijd zal toezien op de concrete toepassing van die aanbevelingen van het MER in de specifieke projecten;

- Ontwikkeling van een commercieel aanbod in verband met de aantrekkelijke polen op het niveau van de site;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities verduidelijkt met betrekking tot de inplanting van de functies, waaronder handel;

Dat deze strategie zowel in het strategische luik als in het reglementaire luik wordt behandeld;

Dat dit volgens de aanbevelingen van het MER wordt gepolariseerd in gemengde gebieden op de interessantste locaties en mogelijk is op de andere plaatsen in resthoeveelheid;

Dat de reglementaire voorschriften werden gewijzigd met de bedoeling om de inplanting van handelszaken langs de Kroonlaan te begunstigen;

Dat de Regering in het RPA en zijn wijzigingen rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak;

Dat ze te gelegener tijd zal toezien op de concrete toepassing van die aanbevelingen van het MER in de specifieke projecten;

- Maximale opening van de site door alle voorgestelde toegangen te ontwikkelen;

- Maximale bevordering van de zichtbaarheid van het voorplein vanaf de ingang Kroon/Generaal Jacques

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, het lint van actieve gevels verlengt tot de blokken J, J' en K en de activering van de gevel van de site vermeldt die op de Kroonlaan uitziet;

Dat die wijziging bedoeld is om een stabiele strategie in te voeren voor de herbestemming van die gebouwen tegen de omheiningsmuur aan de kant van de Kroonlaan;

Dat dat lint hun ontwikkeling mogelijk zal maken in de vorm van kleine commerciële oppervlakken die zowel naar de wijk als naar de buitenkant van de site geopend zijn;

Dat de kenmerken van de bebouwing en de grondinname die toegelaten is door de bestemmingskaart, de ontwikkeling van grote commerciële oppervlakken beperken, die een impact zouden kunnen hebben op de omgeving in de vorm van drukker verkeer en nieuwe activiteiten die hinder kunnen veroorzaken;

Dat die gebouwen vanuit territoriaal standpunt zullen kunnen worden verbouwd zonder dat daardoor hun erfgoedkenmerken worden aangetast;

Dat de inrichting van stedelijke activiteiten de interactie en de animatie van de site zal bepalen;

Dat die gebouwen overigens bestemd zijn voor het gemengde Usquare gebied, waarin de inplanting van woningen, kantoren en productieactiviteiten buiten handel en, via algemeen voorschrift AV.09 van het RPA, voorzieningen toegelaten is;

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les grandes ambitions régionales en matière d'habitat sur le site, dont l'implantation des types de logements les uns par rapport aux autres;

Considérant que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de logements dans les zones mixtes usquare, d'habitation usquare et d'équipements universitaires;

Que la prescription particulière B.1 du volet réglementaire contraint au développement de logement à destination des étudiants et des membres du personnel académique;

Que la convention liant la Région aux universités partenaires sur le projet comporte une clause d'accessibilité financière des kots à créer, confirmée dans le volet stratégique;

Que par ailleurs, le volet stratégique dispose que le logement sera préférablement public et selon les grands équilibres d'environ 70% de logement social et d'environ 30% de logement moyen;

Que le PAD a vocation à devenir une cité internationale étudiante et un quartier de ville animé et mixte;

Que fixer avec davantage de précision la typologie des logements semble illusoire et pourrait contraindre le développement effectif du site;

Que le Gouvernement a tenu compte, par le PAD et par ses modifications, des recommandations du RIE en la matière;

Qu'il veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans les projets précis;

- Développer une offre commerciale en relation avec les pôles attractifs à l'échelle du site

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les grandes ambitions régionales en matière d'implantation des fonctions dont le commerce;

Que cette stratégie relève tant du volet stratégique que du volet réglementaire;

Que selon les recommandations du RIE, celui-ci est polarisé en zone mixte dans les lieux les plus intéressants et est possible aux autres endroits en quantité résiduelle;

Que les prescriptions réglementaires ont été modifiées pour favoriser l'implantation du commerce le long de l'avenue de la couronne;

Que le Gouvernement a tenu compte, par le PAD et par ses modifications, des recommandations du RIE dans le PAD en la matière;

Qu'il veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans les projets précis;

- Ouvrir le site au maximum en développant l'ensemble des accès suggérés

- Favoriser au maximum la visibilité du Parvis depuis l'entrée Couronne/Générale Jacques

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, étend le liseré de façade active sur les blocs J, J' et K et mentionne l'activation de la façade du site s'ouvrant sur l'avenue de la couronne;

Que cette modification vise à apporter une stratégie stable à la réaffectation de ces bâtiments accolés au mur d'enceinte côté avenue de la couronne;

Que ce liseré permettra leur développement sous forme de petites surfaces commerciales ouvertes à la fois sur le quartier et sur l'extérieur du site;

Que les caractéristiques du bâti et l'emprise au sol permise par la carte d'affectation limitent le développement de surfaces commerciales d'importance susceptibles d'impacter l'environnement par un charroi accru et de nouvelles activités sources de nuisances;

Que, d'un point de vue territorial, ces bâtiments pourront être convertis sans pour autant qu'il soit porté atteinte à leurs caractéristiques patrimoniales;

Que l'aménagement d'activités urbaines alimentera l'interaction et l'animation du site;

Que par ailleurs, ces bâtiments sont affectés en zone mixte usquare dans laquelle est permise l'implantation de logement, de bureaux et d'activités productives outre le commerce et, via la prescription générale PG.09 du PAD, de l'équipement;

Dat het reglementaire luik onder bepaalde voorwaarden de aanleg oplegt van doorgangen tussen de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site;

Dat gebouw C'' bovendien het voorwerp zal kunnen uitmaken van een operatie die het raakvlak waarborgt tussen het station, de laan en de site;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER;

Mobiliteit

- Herpositionering van de toegangshelling tot P2 in het gedeelte met verkeer in beide richtingen van de F. Toussaintstraat teneinde het aantal manoeuvres om naar links af te slaan vanaf die straat naar de Kroonlaan te vergemakkelijken en te verminderen of om beide parkeergarages fysiek met elkaar te verbinden, zodat de voertuigen vanaf de toegang in de J. Wytzmanstraat toegang krijgen tot alle parkeerplaatsen van P1+P2;

- De toegangen tot de ondergrondse parkeergarages vanaf de openbare ruimte zullen rechtstreekse en gemakkelijke routes naar die woningen mogelijk maken;

- Aanleg van minstens 170 parkeerplaatsen voor de woningen (hetzij 0,77 plaatsen/woningen);

- Aanleg van 110 gemutualiseerde parkeerplaatsen voor de andere functies;

- Met het oog op de ontwikkeling van de ondergrondse parkeergarages ofwel de grondinname ervan herbekijken om hun implantatie onder de openbare ruimte uit te breiden of die parkeerplaatsen over twee ondergrondse niveaus spreiden;

- Aanleg van 1-3 parkeerplaatsen voor deelvoertuigen;

- Toewijzing van parkeerruimte P1 voor parkeren in verband met de woonfunctie en P2 voor de gemutualiseerde parkeermogelijkheden voor de andere functies;

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de mobiliteitsbehoeften van de site en hun modaliteiten voor uitvoering beschouwt;

Dat het de toegelaten toegangen tot de potentieel aanlegbare parkeergarage(s) onder de gebouwen van de zones Z1, Z2 en Z3 omschrijft;

Dat bijzonder voorschrift G.4 de toegang tot de potentiële parkeergarages naar de openbare ruimte en de inplantingskaart voor de parkeergarages deze laatste over de volledige perimeter verdeelt;

Dat hun realisatiemodaliteiten rekening zal moeten houden met de erfgoed- en stadsaspecten die in het strategische luik worden omschreven;

Dat het strategische luik - onder de titel 'Voorbehouden voor actieve vervoerswijzen' - de parkeerstrategieën en de verwachte maximale verhouding verduidelijkt (namelijk op basis van de GSV-regel van 1 plaats/woning 0,77 plaatsen per gecreëerde 'gezinswoning' en 0,23 voor de andere gebruiken reserveren);

Dat de aanleg van een ondergrondse parkeergarage een mogelijkheid blijft;

Dat die bepalingen zullen moeten worden toegepast indien parkeergarages worden aangelegd;

Dat de cumulatieve toepassing van de geldende voorschriften en het te voeren overleg waarborgen vormen voor de optimale oplossing die moet worden gevonden;

Dat de modaliteiten van exploitatie, gebruik en potentiële mutualisatie niet tot de taken van het RPA behoren;

Dat de technische inplantingsdetails niet rechtstreeks onder het RPA, maar wel onder andere bevoegdheden vallen;

Dat hetzelfde geldt voor de integratie van het verkeer dat in het externe wegensysteem wordt voortgebracht;

Dat de Regering op die manier zoveel mogelijk en binnen het toegelaten kader van het RPA rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER;

- Versterking van het aanbod van de trams 7 en 25 tijdens de ochtend- en de avondpiek

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de mobiliteitsbehoeften van de site en hun modaliteiten voor uitvoering beschouwt;

Dat het beheerbeleid van de MIVB en van de andere operatoren (NMBS, TEC en De Lijn) met betrekking tot de exploitatie van de openbare vervoernetwerken, niet onder het RPA valt;

Dat het voor het RPA niet mogelijk is om rechtstreeks rekening te houden met die aanbeveling;

Que le volet réglementaire impose la création sous conditions de passages entre le boulevard G. Jacques et l'intérieur du site;

Qu'en outre le bâtiment C'' pourra faire l'objet d'une opération garantissant l'interface entre la gare, le boulevard et le site;

Que de la sorte, le Gouvernement a pris en considération dans le PAD les recommandations du RIE;

Mobilité

- Repositionner la rampe d'accès au P2 dans la partie en double sens de la rue F. Toussaint afin de faciliter et réduire le nombre de manoeuvres de tourne-à-gauche en sortie de cette rue sur l'av. de la Couronne ou relier physiquement les deux parkings afin de les véhicules puissent accéder à l'entièreté de la poche de stationnement P1+P2 depuis l'accès rue J. Wytzman

- Les accès aux parkings souterrains depuis l'espace public devront permettre des itinéraires directs et aisés vers ces logements

- Création de minimum 170 places de parcage pour les logements (soit 0,77 places/logements)

- Création d'une poche de stationnement mutualisé pour les autres fonctions de 110 places

- Afin de développer les parkings souterrains, soit revoir l'emprise de ceux-ci afin d'étendre leur implantation sous l'espace public soit créer ces parkings sur deux niveaux de sous-sol

- Création de 1-3 places de stationnement pour véhicules partagés

- Attribuer la poche de stationnement P1 au stationnement en lien avec les logements et le P2 au stationnement mutualisé pour les autres fonctions

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage les besoins de mobilité du site et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'il définit les accès autorisés aux parking.s potentiellement constructible.s sous les bâtiments des zones Z1, Z2 et Z3;

Que la prescription particulière G.4 impose l'accès des parkings potentiels sur l'espace public et la carte d'implantation parkings distribue ces derniers sur le périmètre;

Que leurs modalités de concrétisation devra tenir compte des aspects patrimoniaux et urbains tels que définis par le volet stratégique;

Que le volet stratégique - dans son principe intitulé « un lieu réservé aux modes actifs » - précise les stratégies de stationnement et le ratio maximum attendu (à savoir sur base de la règle RRU de 1 emplacement / logement de réserver 0,77 emplacement par logement « familial » créé et 0,23 pour les autres usages);

Que la création d'un parking souterrain demeure une faculté;

Que ces dispositions trouveront à s'appliquer en cas de création de parking;

Que l'application cumulative des réglementations en vigueur et la concertation à mener constitueront des garanties sur l'optimum à trouver;

Que cependant les modalités d'exploitation, d'usages et de mutualisation potentielle ne relèvent pas du PAD;

Que les détails techniques d'implantation ne relèvent pas directement du PAD mais d'autres compétences;

Qu'il en est de même de l'insertion du trafic généré dans le système viaire externe;

Que de la sorte, le Gouvernement a pris, autant que possible et dans la stricte mesure du PAD, en considération les recommandations du RIE;

- Renforcer l'offre des trams 7 et 25 en HPM et HPS

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage les besoins de mobilité du site et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'en matière d'exploitation des réseaux de transport en commun, les politiques de gestion de la STIB et des autres opérateurs (SNCB, TEC et De Lijn) ne relèvent pas du PAD;

Qu'il n'est pas possible pour le PAD de prendre en compte directement cette recommandation;

- Aanpassing van de infrastructuur voor voetgangers en fietsers aan de vraag met ontwikkeling van onthaalinfrastructuur op de wegen in de buurt; Overwegende dat het RPA ...

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de mobiliteitsbehoeften van de site en hun modaliteiten voor uitvoering beschouwt;

Dat diverse operatoren de bevoegdheid uitoefenen op het vlak van het wegnen buiten de site;

Dat dit niet tot de taken van het RPA behoort;

Dat het voor het RPA niet mogelijk is om rechtstreeks rekening te houden met die aanbeveling;

Dat de Regering te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van specifieke projecten;

- Verbod om leveringen uit te voeren via de toegang in de Kroonlaan; Overwegende dat het RPA ...

- Over de volledige site zal het verkeer ook zeker in lussen moeten worden geleid; Overwegende dat het RPA ...

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, rekening houdt met de toegankelijkheid van de site voor privaat gemotoriseerd verkeer, de behoeften op het vlak van leveringen en hun praktische modaliteiten;

Dat de grote principes van ontwikkeling van het leveringssysteem inderdaad worden ontwikkeld in het strategische principe met de titel 'Voorbehouden voor actieve vervoerswijzen';

Dat de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer door reglementair voorschrift AV.06 wordt verduidelijkt;

Dat de aanbevelingen met betrekking tot de rijrichtingen niet onmiddellijk worden bepaald door de ruimtelijke ordening, maar wel door andere maatregelen;

Dat het RPA op het vlak van de verkeersparcours, de parkeerplaatsen of de laadpalen mogelijkheden voorstelt zonder dat deze werden geobjectiveerd ten aanzien van alle geldende voorschriften;

Dat de concrete inrichtingen in deze optiek zullen worden bestudeerd en ontworpen en dat ze aan de eisen zullen beantwoorden;

Dat sommige elementen aan de eisen van de GSV voldoen die van toepassing zijn als er in het RPA geen tegengestelde bepalingen zijn voorzien;

Dat de bevoegde instanties dus te gelegener tijd de toegangen en het verkeer binnen de site zullen moeten organiseren ten aanzien van het RPA en de geschikte elementen;

Dat het voor het RPA niet mogelijk is om rechtstreeks rekening te houden met die aanbeveling;

Dat de Regering te gelegener tijd zal toezien op de concrete toepassing van die aanbevelingen van het MER in de specifieke projecten;

Fietsenstallingen

- Voorziening van 1 parkeerplaats per kamer voor de woningen + 1 parkeerplaats per 5 woningen voor de bezoekers

- Voorziening van 1 parkeerplaats per studentenkot + 1 parkeerplaats voor 10 studentenkoten voor de bezoekers

- Voorzieningen van 2 plaatsen per 100 m² vloeroppervlakte voor de handelszaken en de voorzieningen

- Voorziening van plaatsen voor de auditoria en de universitaire voorzieningen op basis van een modaal aandeel op korte termijn van 20 % fietsen en op lange termijn van 50 %

- Voorziening van plaatsen voor de kantoren, aanverwante activiteiten en werknemers op basis van een modaal aandeel van 7,5 % fietsen op korte en 20 % op lange termijn

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, rekening houdt met de toegankelijkheid van de site voor de actieve vervoerswijzen, waaronder de fiets, en hun toepassingsmodaliteiten;

Dat de grote principes van ontwikkeling van het leveringssysteem inderdaad worden ontwikkeld in het strategische principe 'Voorbehouden voor actieve vervoerswijzen';

Dat dit laatste de aanbevelingen van het MER op dit vlak volledig overneemt;

- Adapter les infrastructures piétonnes et cyclables à la demande en développant les infrastructures d'accueil sur les voiries alentours : Considérant que le PAD ...

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage les besoins de mobilité du site et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'en matière d'exploitation du réseau de voirie externe au site, divers opérateurs exercent cette compétence;

Que celles-ci ne relèvent pas du PAD;

Qu'il n'est pas possible pour le PAD de prendre en compte directement cette recommandation;

Que le Gouvernement veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

- Ne pas autoriser les livraisons via l'accès avenue de la Couronne : Considérant que le PAD ...

- La circulation en boucle devra également être garantie sur l'ensemble du site : Considérant que le PAD ...

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage l'accessibilité du site au trafic motorisé privé, les besoins de livraison et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'effectivement, les grands principes de développement du système de livraison sont définis dans le principe stratégique intitulé « un lieu réservé aux modes actifs »;

Que l'accessibilité motorisées est précisée par la prescription réglementaire PG.06;

Que cependant les recommandations relatives aux sens de circulation ne relèvent pas directement de l'aménagement du territoire mais d'autres mesures;

Qu'en matière de parcours circulé, d'emplacement de stationnement ou de bornes de recharge, le PAD propose des possibilités sans que celles-ci n'aient été objectivées au regard de l'ensemble des réglementations en vigueur;

Que les aménagements concrets seront étudiés et conçus dans cette optique et répondront aux exigences requises;

Que certains éléments relèvent du RRU qui sera applicable en l'absence de dispositions contraires du PAD;

Qu'il conviendra donc aux autorités compétentes d'organiser les accès et circulations au sein du site au regard du PAD et des éléments adéquats en temps voulu;

Qu'il n'est pas possible pour le PAD de prendre en compte directement cette recommandation;

Que le Gouvernement veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans les projets précis;

Stationnement vélos

- Création d'1 place de parking par chambre pour les logements + 1 place de parking pour 5 logements pour les visiteurs

- Création d'1 place d'emplacement par kot + 1 place pour 10 kots pour les visiteurs

- Création de 2 places par 100 m² de superficie plancher pour les commerces et équipements

- Création de places pour les auditoires et équipement universitaires basé sur une part modale à court terme de 20% de vélos et à long termes de 50%

- Création de places pour les bureaux, activités apparentées et employés basé sur une part modale à court terme de 7,5% de vélos et à long termes de 20%

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage l'accessibilité du site aux modes actifs dont le vélo et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'effectivement, les grands principes de développement du système de livraison sont définis dans le principe stratégique « un lieu réservé aux modes actifs »;

Que ce dernier reprend l'intégralité des recommandations du RIE en la matière;

- Elk lokaal voor parkeren voor de lange termijn voldoet aan de volgende voorwaarden: i) beschikken over een manoeuvreerruimte van minstens twee meter tussen de fietsen en vaste hindernissen (muren, ...); ii) gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en vanaf de woningen, waarbij erover wordt gewaakt om het aantal deuren en treden zoveel mogelijk te beperken; als de toegang gebeurt via een lift, is deze minstens 2 m diep; iii) beveiligd zijn en beschikken over rekken waarmee de fietsen ter hoogte van het frame en van het voorwiel kunnen worden vastgezet. Het gebruik van trapsgewijs geplaatste rekken is slechts toegelaten voor maximaal 50 % van het totale stallingsaanbod:

- De mogelijkheid bestuderen om een gedeelde fietsenstalling te installeren op de site in verbinding met het 'fietspunt'

- De fietsenstallingen die zullen voorzien zijn in de openbare ruimte, zullen aan de volgende aanbevelingen moeten beantwoorden (zie vademecum voor fietsenstallingen - Brussel Mobiliteit): i) zichtbaarheid: om veiligheidsredenen worden de fietsenstallingen voorzien op plaatsen waar veel sociale controle mogelijk is (drukke plaats); ii) nabijheid: de fietsenstallingen worden zo dicht mogelijk bij de ingang van de gebouwen/activiteiten geïnstalleerd - in het beste geval op minder dan 15 m en hoogstens op 50 m afstand; iii) degelijk bevestigingssysteem: systeem met twee bevestigingspunten die de fietsen op een stabiele manier vastzetten, stevig in elkaar zitten en van een universeel type zijn (d.w.z. voor elk mogelijk type fietsen)

- De aanleg van beveiligde stallingen/opbergvakken/depot (10 % van het aanbod) voor de stalling van elektrische fietsen of andere vervoermiddelen zoals een Segway, elektrische step, 10 % van de plaatsen voor 'speciale' fietsen (bakfietsen/cargo/tandem ...) binnen de fietsenstallingen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, rekening houdt met de toegankelijkheid van de site voor de actieve vervoerswijzen, waaronder de fiets, en hun toepassingsmodaliteiten;

Dat de grote principes van ontwikkeling van een massaal gebruik van de actieve vervoersmiddelen worden omschreven in het strategische principe met de titel 'Voorbehouden voor actieve vervoerswijzen';

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes, waarin plaats wordt voorbehouden voor het beheer van de fietsenstallingen;

Dat het project zal worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende normen, ook de normen die door de GSV en het vademecum van Brussel Mobiliteit worden gedragen;

Dat de specifieke technische criteria en de technische eisen op het niveau van het project zullen kunnen worden onderzocht;

Dat het daardoor niet relevant lijkt dat het RPA rechtstreeks rekening houdt met die aanbevelingen;

Dat de Regering te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de inrichting van specifieke projecten;

Bodem

- De grondverzetwerken zoveel mogelijk beperken en de uitgegraven aarde ter plaatse valoriseren

- De saneringskwaliteit van de hergebruikte aarde controleren overeenkomstig de best practices met betrekking tot het gebruik van aanvulaaarde

- De fasering van de sanerings- en de bouwwerken optimaliseren

- Saneringswerken uitstellen tot fase 4 van de bouwwerken

- De oppervlakte van de vulzone van de grondwaterlaag maximaliseren

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, rekening houdt met de duurzaamheidsprincipes, ook wat een optimaal beheer van de aarde betreft, via ambitie V 'duurzaamheid en kringlooeconomie';

Dat het RPA in zijn geheel de verbouwing en de reconversie van de bebouwing bevordert door graafwerken en grondverzetwerken zoveel mogelijk te beperken;

Dat de voorschriften E. met betrekking tot de aanleg van de wegen werd gewijzigd en dat ze de eis met betrekking tot de doordringbaarheid en de beplanting van de wegen op de site in hun totaliteit uitbreiden, waarmee de ondoordringbaarheid wordt beperkt;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes;

- Chaque local pour le stationnement longue durée réunit les conditions suivantes : i) disposer d'une aire de manoeuvre de deux mètres minimum entre les vélos et obstacles fixes (murs,...); ii) être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements en veillant à minimiser le nombre de portes et de marches à franchir; si l'accès se fait par un ascenseur, celui-ci a une profondeur d'au minimum 2m; iii) être sécurisés et disposer de râteliers permettant d'attacher les vélos au niveau du cadre et de la roue avant. Les râteliers étagés ne sont autorisés que pour maximum 50% de l'offre totale en stationnement :

- Etudier la possibilité d'implanter un parking vélos partagés au sein du site en lien avec « point vélo »

- Le stationnement qui sera prévu sur l'espace public devra suivre les recommandations suivantes (voir Vademecum Stationnement vélos - Bruxelles Mobilité) : i) Visibilité : pour des raisons de sécurité, le stationnement se situe en un lieu de fort contrôle social (lieu de passage); ii) Proximité : le support à vélos est placé le plus près possible de l'entrée des bâtiments/activités, idéalement à moins de 15m et au maximum à 50m; iii) Bon système d'attache : système avec deux points d'attache, avec une bonne stabilité du vélo, une solidité et une universalité (non dépendant du type de vélos)

- Créer du stationnement sécurisé/casier/consigne (10% de l'offre) pour permettre le stationnement de vélos électriques ou autres nouveaux moyens de transports du type SEGWAY, trottinettes électriques 10% des places pour vélos « spéciaux » - triporteurs/cargo/tandem...au sein des poches de stationnement vélos

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, envisage l'accessibilité du site aux modes actifs dont le vélo et leurs modalités de mise en œuvre;

Qu'effectivement, les grands principes de développement d'un recours massif aux modes de déplacement actif sont définis dans le principe stratégique intitulé « un lieu réservé aux modes actifs »;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics dans laquelle une place est laissée à la gestion du stationnement des vélos;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur en ce compris celles portées par le RRU et le vade-mecum élaboré par Bruxelles Mobilité;

Que les critères techniques précis et exigences techniques pourront être investigués à l'échelle du projet;

Qu'il n'apparaît pas donc pertinent que le PAD prenne en compte directement ces recommandations;

Que le Gouvernement veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Sol

- Minimiser les mouvements de terres en valorisant les terres excavées sur site

- Vérifier la qualité sanitaire des terres réutilisées conformément au code de bonne pratique relatif à l'utilisation des terres de comblement et de remblai

- Optimiser le phasage des travaux d'assainissement et de construction

- Postposer les travaux d'assainissement à la phase 4 du chantier de construction

- Maximiser les superficies de zone de recharge de la nappe

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, considère les principes de durabilité en ce compris ceux de gestion optimale des terres par le biais de son ambition V intitulée « durabilité et économie circulaire »;

Que le PAD dans son ensemble promeut la conversation et la reconversion du bâti limitant de fait les travaux d'excavation et les mouvements de terre;

Que les prescriptions E. relatives à l'aménagement des voiries a été modifiée et étendent l'exigence de perméabilisation et de végétalisation des voies et voiries du site dans leur intégralité, limitant ainsi l'imperméabilisation;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics;

Dat de uitvoering van het project de geldende normen zal naleven;

Dat de specifieke technische criteria en de technische eisen op het niveau van het project zullen kunnen worden onderzocht;

Dat de overeenkomst tussen het Gewest en BELIRIS de behandeling voorziet van aarde die door een vorig gebruik werd verontreinigd;

Dat de Regering op die manier in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot deze materie;

Dat ze te gelegener tijd zal toezien op de concrete toepassing van die aanbevelingen van het MER in de specifieke projecten;

- Vermijden om een ondergrondse parkeergarage recht tegenover de openbare parkeerplaatsen te bouwen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de plaatsen verduidelijkt van de potentiële ondergrondse parkeergarages die op de site moeten worden aangelegd;

Dat de inplantingskaart van de parkeergarages in het reglementaire luik werd vereenvoudigd en een dergelijke infrastructuur onder het Usquare parkgebied niet toelaat;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot deze materie;

Afvalwater, regenwater en leidingwater

- Zoveel mogelijk doordringbare oppervlakken creëren en de ondoordringbare oppervlakken beperken
- Voorrang verlenen aan halfdoordringbare verhardingen voor de paden om op die manier de hoeveelheid afvloeiingswater op die oppervlakken zoveel mogelijk te beperken
- De platte daken beplanten
- Voorzien in regenwaterputten. Opvangtanks bij voorkeur op de daken plaatsen. Indien nodig hydrofoorinstallaties op de tanks aansluiten om het water op de gewenste druk te brengen;
- In een regenwatercircuit in de gebouwen voorzien voor verschillende toepassingen: toiletten, schoonmaak, sproeien, wasplaatsen enz.;
- Systemen voor rationeel watergebruik installeren (spaarsystemen enz.)
- Een geïntegreerd systeem voor regenwaterbeheer op de site installeren. Dat systeem moet in de eerste plaats bovengrondse filtersystemen (kielgoten en greppels) omvatten voor water dat van de wegen afkomstig is, infiltratieputten voor water van de daken en eventueel stormbekkens. Voor courante en weinig intense regenbuien moet al het water ter plaatse kunnen insijpelen (geen afvoer van regenwater naar de riolering). In totaal moet het buffervolume dat beschikbaar is in alle bouwwerken op de site (bekkens, kielgoten, putten), aan de eisen van Vivaqua beantwoorden (d.w.z. totaal volume van 449 m³);
- Het lekdebiet van het systeem naar de riolering volgens de eisen van Vivaqua beperken tot 5 l/s/ha ondoordringbare oppervlakte, hetzij een maximum van 13,2 l/s
- Het afvoerpunt voor het regenwater naar de riolering in het laagst gelegen gedeelte van de site (kruising Kroonlaan - F. Toussaintstraat) aansluiten

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de duurzame ontwikkeling op de site heeft verduidelijkt;

Dat de algemene voorschriften AV. 07, 08 en 10 van het RPA aanzetten tot de uitvoering van het groene netwerk en de beplanting van de daken van de nieuwe gebouwen opleggen;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met de bedoeling om de inplanting van stadslandbouw op het dak van de gebouwen E, H en I toe te laten;

Dat de voorschriften E. met betrekking tot de aanleg van de wegen werd gewijzigd en dat ze de eis met betrekking tot de doordringbaarheid en de beplanting van de wegen op de site in hun totaliteit uitbreiden;

Dat het principe met de titel 'Principes voor de inrichting van de openbare ruimte' in die zin werd vervolledigd;

Dat die wijzigingen zullen bijdragen tot een beter waterbeheer op de site en stroomafwaarts ervan;

Dat het strategische luik elementen omvat die de keuze van de uitvoering tijdens het ontwerp van de openbare ruimtes en de open ruimtest geleiden;

Dat de aanbevelingen op die manier de projectdragers geleiden;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur;

Que les critères techniques précis et exigences techniques pourront être investigués à l'échelle du projet;

Que la convention entre la Région et BELIRIS prévoit le traitement des terres polluées par l'usage précédent;

Qu'ainsi le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière;

Qu'il veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans les projets précis;

- Eviter d'implanter un parking souterrain au droit du parc public

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les emplacements des potentiels parkings souterrains à construire sur le site;

Que la carte d'implantation parkings du volet réglementaire a été simplifiée et n'autorise pas une telle infrastructure sous la zone de parc usquare;

Qu'ainsi le Gouvernement a tenu compte des recommandations du RIE dans le PAD en la matière;

Eaux usées, pluviales et de distribution

- Créer le plus possible de surfaces perméables et limiter les surfaces imperméables
- Favoriser les revêtements semi-perméables pour les cheminements afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement générée sur ces surfaces
- Végétaliser les toitures plates
- Prévoir des citernes de récupération d'eau pluviale. Placer ces citernes de préférence en toiture. Si nécessaire, connecter aux citernes des groupes hydrophores pour amener l'eau à la pression souhaitée
- Prévoir un réseau d'eau de pluie dans les bâtiments pour alimenter les différents usages : WC, nettoyage, arrosage, buanderies...
- Mettre en place des systèmes d'utilisation rationnelle de l'eau (dispositifs économiseurs, ...)
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales sur le site. Ce système doit comporter en priorité des ouvrages d'infiltration en surface (type noues et fossés) pour les eaux des voiries, des puits d'infiltration pour les eaux des toitures, et éventuellement des bassins d'orage. Pour des pluies courantes et peu intenses, toute l'eau doit pouvoir être infiltrée sur le site (aucun rejet d'eau de pluie à l'égout). Au total, le volume de tamponnement disponible dans tous les ouvrages du site (bassins, noues, puits) doit répondre aux contraintes de Vivaqua, soit un total de 449 m³
- Limiter le débit de fuite du système vers l'égout selon les contraintes de Vivaqua, à 5 l/s/ha de surface imperméable, soit un maximum de 13,2 l/s
- Connecter le point de rejet d'eaux pluviales aux égouts en partie basse du site (croisement Couronne - F. Toussaint)

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de développement durable sur le site;

Que les prescriptions générales PG. 07, 08 et 10 du PAD incitent à la réalisation du maillage vert et imposent la végétalisation des toits des bâtiments neufs;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue d'autoriser l'implantation de l'agriculture urbaine sur le toit des bâtiments E, H et I;

Que les prescriptions E. relatives à l'aménagement des voiries ont été modifiées et étendent l'exigence de perméabilisation et de végétalisation des voies et voiries du site dans leur intégralité;

Que le principe intitulé « principes d'aménagement de l'espace public » a été complété en ce sens;

Que ces modifications contribueront à l'amélioration de la gestion des eaux sur le site et en aval;

Que le volet stratégique comporte des éléments guidant le choix de la maîtrise d'ouvrage lors de la conception des espaces publics et espaces ouverts;

Qu'ainsi des recommandations guident les porteurs de projet;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes, waarin veel plaats wordt voorbehouden voor het regenwaterbeheer;

Dat het project zal worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende normen, ook de normen die door de GSV en het waterbeheerplan;

Dat de specifieke technische criteria en de technische eisen op het niveau van het project zullen kunnen worden onderzocht;

Dat de Regering op die manier rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot deze materie;

Dat ze te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van specifieke projecten;

Fauna en flora

- Een beplanting van 75 % op de platte daken vastleggen
- Een doelstelling voor de beplanting op de site vastleggen op basis van de biotoop per oppervlaktecoëfficiënt (CBS)
- De natuurlijke of half natuurlijke milieus diversifiëren (inheemse soorten selecteren, open milieus aanleggen, bomenrijen aanplanten ...)

- Collectieve moestuintjes inrichten

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de vergroening van de site heeft verduidelijkt;

Dat de algemene voorschriften AV. 07, 08 en 10 van het RPA aanzetten tot de uitvoering van het groene netwerk en de beplanting van de daken van de nieuwe gebouwen opleggen;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met de bedoeling om de inplanting van stadslandbouw op het dak van de gebouwen E, H en I toe te laten;

Dat het strategische luik elementen omvat die de keuze van de uitvoering tijdens het ontwerp van de openbare ruimtes en de open ruimtest geleiden;

Dat het vastleggen van een vast percentage voor de beplanting of een CBS nadelen of contraproductieve effecten met zich kan brengen en niet verenigbaar lijkt met de flexibiliteit die wordt geboden in de reconversie of de reconstructie van sommige gebouwen;

Dat een partneruniversiteit op de site van het RPA bovendien een studie heeft uitgevoerd over stadslandbouw;

Dat de conclusies daarvan bekend zijn en dat er rekening mee werd gehouden;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes, waarin veel plaats wordt voorbehouden voor landbouw;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot deze materie;

Dat ze te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van specifieke projecten;

Energie

Voorkeur geven aan nieuwe gebouwen (keuze van variant 2), die beter presteren dan gerenoveerde gebouwen

- De dakoppervlakte maximaliseren en de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen mogelijk maken (keuze van variant 2). Er zouden 471 kWc FV-panelen moeten kunnen worden geïnstalleerd

- Platte daken uit één stuk realiseren, zodat slagschaduw kan worden voorkomen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de vergroening van de site heeft verduidelijkt;

Overwegende dat de algemene voorschriften AV. 07 en 10 van het RPA nodigen uit tot het opnemen van duurzaamheidscriteria en leggen de beplanting van de daken van de nieuwe gebouwen op, die bovendien de inplanting van systemen mogelijk maken die de milieubalans (waaronder de energiebalans) van de bebouwing kunnen verbeteren;

Dat de architecturale vrijheid en de vrijheid om milieuprestaties te maximaliseren, mogelijk is zonder dat daarbij andere voorschriften uit het oog worden verloren;

Dat het project zal worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende normen, met inbegrip van de normen die door de GSV en het EPB worden gedragen;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics dans laquelle une large place est laissée à la gestion de l'eau pluviale;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur, en ce compris celles portées par le RRU et le plan de gestion de l'eau;

Que les critères techniques précis et exigences techniques pourront être investigués à l'échelle du projet;

Qu'ainsi le Gouvernement a tenu compte des recommandations du RIE en la matière;

Qu'il veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Faune et flore

- Fixer un taux de végétalisation de 75% des toitures plates
- Fixer un objectif de végétalisation du site au travers du coefficient de biotope par surface (CBS)
- Diversifier les milieux naturels ou seminaturels (sélectionner des espèces indigènes, mettre en place des milieux ouverts, aménager des alignements d'arbres,...)

- Aménager des potagers collectifs

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de verdurisation du site;

Que les prescriptions générales PG. 07, 08 et 10 du PAD incitent à la réalisation du maillage vert et impose la végétalisation des toits des bâtiments neufs;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue d'autoriser l'implantation de l'agriculture urbaine sur le toit des bâtiments E, H et I;

Que le volet stratégique comporte des éléments guidant le choix de la maîtrise d'ouvrage lors de la conception des espaces publics et espaces ouverts;

Que la fixation d'un taux fixe de végétalisation ou d'un CBS peut présenter des inconvénients, des effets contre productifs et ne semble pas compatible avec la flexibilité laissée dans la reconstruction ou la reconstruction de certains bâtiments;

Qu'au surplus, une étude relative à l'agriculture urbaine a été conduite sur le site du PAD par une université partenaire;

Que ses conclusions sont connues et prises en considération;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics dans laquelle une large place est laissée à l'agriculture;

Qu'ainsi le Gouvernement a tenu compte des recommandations du RIE dans le PAD en la matière;

Qu'il veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Energie

Favoriser les bâtiments neufs (choix de la variante 2), plus performants que les bâtiments rénovés

- Maximiser la surface de toiture permettant l'installation de panneaux photovoltaïques (choix de la variante 2). 471 kWc de panneaux PV devraient pouvoir être installés

- Réaliser les toitures plates d'un seul tenant afin d'éviter les ombres portées

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de verdurisation du site;

Considérant que les prescriptions générales PG. 07 et 10 du PAD incitent à la prise en compte des critères de durabilité et imposent la végétalisation des toits des bâtiments neufs permettant en outre l'implantation de dispositifs améliorant le bilan environnemental dont le bilan énergétique du bâti;

Que dans le respect des autres prescriptions, la liberté architecturale et de maximisation des performances environnementales est possible;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur en ce compris celles portées par le RRU et la PEB;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

Luchtkwaliteit

- Voorkeur geven aan nieuwe gebouwen (variant 2), met een BNC ≤ 15 kWh/m².jaar

Overwegende dat het PAD, zoals het definitief wordt goedgekeurd, niet bedoeld is als vervanging van een bestaande reglementering of dwangmaatregelen die de naleving van die reglementering moeten verzekeren;

Overwegende dat het project zal worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende normen, ook de normen die door de GSV en het EPB worden gedragen;

Dat de Regering niet meer rekening met die aanbevelingen van het MER in het RPA kan houden;

- Aantrekkelijke inrichtingen voorzien die het gebruik van actieve verplaatsingswijzen op de site bevorderen (fietsenstallingen, aangepaste trottoirs, goed onderhouden groene wandelpaden enz.)

- In de installatie van stations voor gedeelde mobiliteit voorzien (Cambio, Villo of gelijkwaardig)

- Het verkeer met de site als bestemming (d.w.z. doorgaand verkeer) vermijden

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, in zijn strategische luik de grote oriëntaties verduidelijkt op het vlak van mobiliteit, en dan meer bepaald met betrekking tot de aanleg van voor het publiek toegankelijke ondergrondse parkeergarages, binnen een strategie die gericht is op de bevordering van het gebruik van actieve verplaatsingswijzen;

Dat het past binnen de visies en de projecten voor het Brussels gewest, zoals die door het GPDO en het GemOp worden bepaald;

Dat op het vlak van de mobiliteit het gewestelijk mobiliteitsplan, het GMP en de GSV de gewestelijke ambities en de ambities op het niveau van het project bepalen;

Dat het Gewest en de gemeente bovendien werken aan de heraanleg van de wegen en de verkeersvoorwaarden voor elke verplaatsingswijze in de omgeving van het RPA;

Dat het RPA overigens werd verduidelijkt in zijn grafische bepalingen om de structurerende ruimtes die de actieve verplaatsingswijzen voorbehouden zijn, uit te breiden;

Dat het PAD dat definitief wordt goedgekeurd, niet bedoeld is als vervanging van een bestaande reglementering of dwangmaatregelen die de naleving van die reglementering moeten verzekeren;

Dat de uitvoering van het project de geldende normen zal naleven;

Dat de Regering niet meer rekening met die aanbevelingen van het MER in het RPA kan houden;

- Een grote oppervlakte groene ruimtes en groendaken bevorderen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de vergroening van de site heeft verduidelijkt;

Overwegende dat de algemene voorschriften AV. 07, 08 en 10 van het RPA aanzetten tot de uitvoering van het groene netwerk en de beplanting van de daken van de nieuwe gebouwen opleggen;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met de bedoeling om de inplanting van stadslandbouw op het dak van de gebouwen E, H en I toe te laten;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

Geluidsomgeving

- Performante isolerende beglazingen installeren in de gebouwen F en G om de geluidshinder in verband met het wegverkeer zoveel mogelijk te beperken

In voorkomend geval performante isolerende beglazingen installeren in de gebouwen D en E om de geluidshinder in verband met het wegverkeer zoveel mogelijk te beperken

- Zoveel mogelijk oppervlakken met een hoge weerkaatsingscoëfficiënt (beglazing) vlakbij de openingen in de omheiningmuur langs de Generaal Jacqueslaan vermijden

- Luidruchtige installaties op het dak, op de gevels die niet naar de woningen zijn gericht of in geïsoleerde technische ruimten plaatsen

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Qualité de l'air

- Favoriser les bâtiments neufs (variante 2), avec un BNC ≤ 15 kWh/m².an

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, n'a pas vocation à se substituer à une réglementation en cours, ni à se substituer aux mesures coercitives destinées à assurer le respect de ladite réglementation;

Considérant que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur en ce compris celles portées par le RRU et la PEB;

Que le Gouvernement ne peut tenir davantage compte de ces recommandations du RIE dans le PAD;

- Mettre en œuvre des aménagements attractifs favorisant les modes actifs sur le site (parking vélo, trottoirs agréables, promenades vertes entretenues, etc.)

- Prévoir l'installation de stations de mobilité partagée (Cambio, Villo ou équivalent)

- Limiter la circulation au trafic à destination du site (éviter le trafic transitoire)

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise dans son volet stratégique les grandes orientations en matière de gestion des mobilités et notamment en matière de création de parkings souterrains accessibles au public, de stratégie pour favoriser l'usage des modes actifs;

Qu'il s'inscrit dans les visions et projets pour la Région bruxelloise tels que déterminés par le PRDD et le PCD;

Qu'en matière de mobilité, les PRM et PCM et RRU définissent les ambitions régionales et à l'échelle du projet;

Qu'en outre, Région et commune travaillent au réaménagement des voiries et conditions de circulation en tout mode aux alentours du PAD;

Que le PAD a d'ailleurs été précisé dans ses dispositions graphiques pour étendre les espaces structurants réservés aux modes actifs;

Que le PAD, tel que définitivement adopté, n'a pas vocation à se substituer à une réglementation en cours, ni à se substituer aux mesures coercitives destinées à assurer le respect de ladite réglementation;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur;

Que le Gouvernement ne peut tenir davantage compte de ces recommandations du RIE dans le PAD;

- Favoriser une grande superficie en espaces verts et en toitures vertes

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de verdurisation du site;

Considérant que les prescriptions générales PG. 07, 08 et 10 du PAD incitent à la réalisation du maillage vert et imposent la végétalisation des toits des bâtiments neufs;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue d'autoriser l'implantation de l'agriculture urbaine sur le toit des bâtiments E, H et I;

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Environnement sonore

- Installer des vitrages performants sur les bâtiments F et G afin de limiter les nuisances acoustiques liées au bruit du trafic routier

- Le cas échéant, installer des vitrages performants sur les bâtiments D et E afin de limiter les nuisances acoustiques liées au bruit du trafic routier

- Eviter au maximum les surfaces à haut coefficient de réflexions (vitrage) à proximité des ouvertures dans le mur d'enceinte le long du boulevard Général Jacques

- Placer les installations bruyantes en toiture, sur les façades non dirigées vers des habitations ou dans des locaux techniques isolés

- In de mate van het mogelijke minstens één rustige gevel waarborgen voor de woningen in de gebouwen D en E als de westelijke opening in de omheiningmuur wordt gerealiseerd

- Begeleidende maatregelen voorzien om de verspreiding van het lawaai vanaf de Generaal Jacqueslaan te beperken

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities verduidelijkt met betrekking tot de bescherming tegen hinder in verband met het wegverkeer;

Overwegende dat de algemene voorschriften AV. 06 en 07 geen permanent autoverkeer op de site toelaten en de richtlijnen op het vlak van duurzaamheid op de site bepalen;

Dat bijzonder voorschrift C.4 de voorwaarden vastlegt voor de opening van de gevel van de site langs de Generaal Jacqueslaan en de realisatie ervan ondergeschikt stelt aan de beheersing van de geluidshinder;

Dat de uitvoering van het project de mogelijkheid zal bieden om de praktische modaliteiten te verduidelijken op het vlak van de bescherming tegen lawaai ten aanzien van de kenmerken van elk gebouw;

Dat andere voorschriften, waaronder de GSV, ook van toepassing zijn;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

- De wetgeving van februari 2018 naleven met betrekking tot versterkt geluid voor alle activiteiten die open zijn voor het publiek en die versterkt geluid verspreiden, en dan voornamelijk in het geval dat de 'social court' muziek zou verspreiden of voor de filmzaal van gebouw H, maar ook voor elke andere activiteit waarvoor geluidsversterking nodig is (feest, brocante enz.);

- De wetgeving naleven die opgenomen is in het besluit van november 2002 met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen

Overwegende dat het PAD dat definitief wordt goedgekeurd, niet bedoeld is als vervanging van een bestaande reglementering of dwangmaatregelen die de naleving van die reglementering moeten verzekeren;

Dat de uitvoering van het project de geldende normen zal naleven;

Dat de Regering niet rechtstreeks rekening met die aanbevelingen van het MER in het RPA kan houden;

Schaduw en wind

- Niet hoger dan B+5 bouwen en afzonderlijke volumes behouden die door lege ruimten van elkaar worden gescheiden langs de Fritz Toussaintstraat

- Niet hoger dan B+5 bouwen recht tegenover het bestaande grote gebouw in de Juliette Wytsmanstraat

- Vermijden om de bestaande bouwprofielen in de rand van de site (B+5 of zelfs B+6 op sommige plaatsen langs de Juliette Wytsmanstraat) te overschrijden

- De bouw van uitsteeksels voorkomen

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de gewestelijke ambities met betrekking tot de bouwprofielen en de hoogtes van de gebouwen heeft verduidelijkt;

Overwegende dat het strategische luik en het reglementaire luik van het RPA de ambities omschrijven met betrekking tot het behoud en de valorisatie van de erfgoedkenmerken van de site;

Dat de meeste bestaande gebouwen ten aanzien van het inplantingsplan van algemeen voorschrift AV.05 bestemd zijn voor reconversie zonder dat ze zullen worden ontmanteld;

Dat de bijzondere voorschriften A.3, B.6 en B.8 werden verduidelijkt met het oog op de begrenzing van de totale theoretische hoogte van gebouw E tot 16,5 m, de gebouwen H en I tot hun bestaande hoogtes en de toelating van stadslandbouw op de daken;

Dat een beperking van de hoogtes overigens van toepassing is op het woongebied en op 23 m is vastgelegd;

Dat er mogelijkheden bestaan om die plafondwaarden te overschrijden middels een openbaar onderzoek, advies van de overlegcommissie en de naleving van specifieke voorwaarden;

Dat de creatie van uitsteeksels of te hoge gebouwen niet compatibel zou zijn met de behoorlijke richting van de locatie zoals de lezing van het strategische en het reglementaire luik van het RPA dit definieert;

Dat die plafondwaarden voor de bouwprofielen beantwoorden aan de wens om op de site een evenwichtige stedenbouw te ontwikkelen die inspelt op de behoeften van een drukker leven op de site, het onthaal van de functies die worden gewenst en stedelijke integratie;

- Dans la mesure du possible, garantir au minimum une façade calme aux logements des bâtiments D et E si l'ouverture ouest dans le mur d'enceinte est réalisée

- Prévoir des mesures d'accompagnement pour limiter la propagation du bruit depuis Général Jacques

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les ambitions régionales en matière de protection contre les nuisances liées au trafic routier;

Considérant que les prescriptions générales PG. 06 et .07 n'autorisent pas le trafic automobile permanent sur le site et définissent les directives en matière de durabilité sur le site;

Que la prescription particulière C.4 fixe les conditions d'ouverture de la façade du site le long du boulevard G. Jacques et conditionne leur réalisation à la maîtrise des nuisances sonores;

Que la mise en œuvre du projet permettra de préciser les modalités pratiques en matière de protection acoustique au regard des caractéristiques de chaque bâtiment;

Que d'autres réglementations, dont le RRU, sont également d'application;

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

- Respecter la législation de février 2018 ciblant le son amplifié pour toutes activités ouvertes au public et diffusant du son amplifié, principalement dans le cas où le social court diffuserait de la musique ou pour la salle de cinéma du bâtiment H mais également pour toute autre activité nécessitant une amplification (fête, brocante, etc.) :

- Respecter la législation reprise dans l'arrêté de novembre 2002 relatif aux installations classées

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, n'a pas vocation à se substituer à une réglementation en cours, ni à se substituer aux mesures coercitives destinées à assurer le respect de ladite réglementation;

Que la mise en œuvre du projet respectera les normes en vigueur;

Que le Gouvernement ne peut tenir directement compte de ces recommandations du RIE dans le PAD;

Ombrage et vent

- Ne pas dépasser le R+5 et conserver des volumes séparés par du vide le long de la rue Fritz Toussaint

- Ne pas dépasser le R+5 en vis-à-vis du grand bâtiment existant de la rue Juliette Wytsman

- Eviter de dépasser les gabarits existants en périphérie du site (R+5 voire ponctuellement R+6 du côté Juliette Wytsman)

- Eviter la construction d'émergences

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, a précisé les ambitions régionales en matière de gabarits et de hauteurs des bâtiments;

Considérant que le volet stratégique et le volet réglementaire du PAD définissent les ambitions de préservation et de valorisation des caractéristiques patrimoniales du site;

Qu'ainsi, au regard du plan d'implantation, de la prescription générale PG.05, une majorité des bâtiments actuellement construits ont vocation à être reconvertis sans déconstruction;

Que les prescriptions particulières A.3, B.6 et B.8 ont été précisées en vue de limiter la hauteur totale théorique des bâtiments E à 16,5m, H et I à leurs hauteurs préexistantes et à autoriser l'agriculture urbaine en toitures;

Qu'une limitation des hauteurs est par ailleurs d'application en zone d'habitation et fixée à 23 m;

Que des possibilités de dépasser ces plafonds sont possibles moyennant enquête publique, avis de la commission de concertation et le respect de conditions précises;

Que la création d'urgence ou de bâtiments trop élevés ne sauraient être compatibles avec le bon aménagement des lieux tel que la lecture des volets stratégique et réglementaire du PAD le définit;

Que ces plafonds de gabarits répondent au souhait de développer sur le site un urbanisme équilibré répondant aux besoins d'intensification de la vie du site, d'accueil des fonctions telles que souhaitées et d'intégration urbaine;

Dat de site overigens vlak is en dat de regels van de bouwprofielen met dat feit rekening houden;

Dat de Regering op die manier in het RPA rekening houdt met de aanbevelingen van het MER met betrekking tot de maximale toegelaten hoogtes en die beschouwt ten aanzien van het evenwicht dat in de reconversie van de site moet worden gevonden;

- De inplanting bevorderen van terrassen van horeca en vergelijkbare zaken ten westen van gebouw F

- Het vrije karakter van de bouwwerken van die ruimtes naleven

- De inplanting bevorderen van terrassen van horeca en vergelijkbare zaken in het midden van het project, op de esplanade vóór gebouw M

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de grote gewestelijke ambities verduidelijkt op het vlak van de bewoonbaarheid van de site - waaronder het commerciële aanbod - en de buurtvoorzieningen evenals het gebruik van de openbare ruimtes voor alle bewoners en gebruikers;

Dat die voorstellen in het strategische luik op het vlak van de inrichting en het gebruik van de openbare ruimtes garanties bieden met betrekking tot het samenleven van de verschillende doelgroepen, hun gebruik van de openbare ruimtes en de strategie op het vlak van animatie en sociale controle van de open locaties;

Dat ze vrij nauwkeurige aanduidingen bevatten met betrekking tot de kenmerken van de parkeerplaatsen en de inrichting van de structurerende ruimtes zonder al te zeer in detail te gaan, omdat de architecturale en integratiemogelijkheden daartoe in het gedrang zouden kunnen komen;

Dat het gebruik van de terrassen vóór de gebouwen F of M niet binnen het RPA valt;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes;

Dat de praktische details van hun inplanting per gebouw of in de openbare ruimte niet binnen het RPA valt, zodat de architecten over een analyse- en aanpassingsmarge beschikken, en dan meer bepaald met betrekking tot de erfgoedgebouwen;

Dat de bepalingen van de GSV en andere voorschriften voor de horecasector die van kracht waren bij de definitieve goedkeuring van het RPA bovendien zullen worden toegepast en de uitvoering van de werken zullen bepalen;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te gelegener tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

De mens

- Een scheiding voorzien tussen de paden voor de voetgangers en voor de fietsers

- Toegangen voor personen met beperkte mobiliteit voorzien, gescheiden van de toegangen voor fietsers

- De configuratie van de parkeerterreinen beveiligen door verborgen hoeken te vermijden

- Projecten die ontmoetingen tussen bewoners en studenten in de hand werken, bevorderen en er daarbij op toezien dat de verschillende levenswijzen elkaar respecteren

- In buurtwinkels en voorzieningen die aan de behoeften van de bewoners beantwoorden, voorzien

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de grote gewestelijke ambities verduidelijkt op het vlak van de bewoonbaarheid op de site - waaronder de inplanting van woningtypes ten opzichte van elkaar - een aanbod buurtwinkels en buurtvoorzieningen en verplaatsingen voor alle bewoners en gebruikers;

Overwegende dat het strategische luik van het RPA de belangrijkste gewestelijke ambities op het vlak van de actieve vervoersmiddelen uitwerkt (actieve diagonaal, fietsstrategie ...);

Dat die voorstellen in het strategische luik op het vlak van de inrichting en het gebruik van de openbare ruimtes garanties bieden met betrekking tot het samenleven van de verschillende doelgroepen, hun gebruik van de openbare ruimtes en de strategie op het vlak van animatie en sociale controle van de open locaties;

Dat ze vrij nauwkeurige aanduidingen bevatten met betrekking tot de kenmerken van de parkeerplaatsen en de inrichting van de structurerende ruimtes zonder al te zeer in detail te gaan, omdat de architecturale en integratiemogelijkheden daartoe in het gedrang zouden kunnen komen;

Que le site est par ailleurs plan et que les règles de gabarits tiennent compte de ce fait;

Que de la sorte, le Gouvernement prend en considération dans le PAD les recommandations du RIE en matière de hauteurs maximales autorisées et les considère au regard de l'équilibre à trouver dans la reconversion du site;

- Favoriser l'implantation de terrasses de commerces type HoReCa à l'ouest du bâtiment F

- Respecter le caractère libre de constructions de ces espaces

- Favoriser l'implantation de terrasses de commerces type HoReCa au centre du projet, sur l'esplanade devant le bâtiment M

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les grandes ambitions régionales en matière d'habitabilité sur le site - dont l'offre commerciale - et d'équipement de proximité ainsi que l'usage des espaces publics à l'ensemble des résidents et usagers;

Que ces propositions dans le volet stratégique en matière d'aménagement et d'usage des espaces publics présentent des garanties quant à la cohabitation des publics, leurs usages des espaces publics et la stratégie d'animation et de contrôle social des lieux ouverts;

Qu'elles comportent des indications assez précises en matière de caractéristiques des parkings et d'aménagement des espaces structurants sans entrer dans un détail entravant les possibilités architecturales et d'intégration;

Que l'usage des terrasses devant les bâtiments F ou M ne relève pas du PAD;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics;

Que règlementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public ne relève pas du PAD, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur et des autres réglementations applicables à l'HORECA lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'œuvre;

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Être humain

- Prévoir une séparation entre les cheminements piétons et les cheminements vélos

- Mettre en place des accès PMR séparés des accès vélos

- Sécuriser la configuration du parking en évitant les recoins

- Favoriser des projets de rencontre entre les habitants et les étudiants, en veillant à ce que leurs différents modes de vie se respectent

- Mettre en place des commerces de proximité et des équipements répondant aux besoins des résidents

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les grandes ambitions régionales en matière d'habitabilité sur le site - dont l'implantation des types de logements les uns par rapport aux autres -, d'offre commerciale et d'équipement de proximité, ainsi que de déplacements pour l'ensemble des résidents et usagers;

Considérant que le volet stratégique du PAD développe les principales ambitions régionales en matière de modes actifs (diagonale active, stratégie vélo...);

Que ces propositions dans le volet stratégique en matière d'aménagement et d'usage des espaces publics présentent des garanties quant à la cohabitation des publics, leurs usages des espaces publics et la stratégie d'animation et de contrôle social des lieux ouverts;

Qu'elles comportent des indications assez précises en matière de caractéristiques des parkings et d'aménagement des espaces structurants, sans entrer dans un détail entravant les possibilités architecturales et d'intégration;

Dat de gewestelijke beheerder van de site een studie heeft uitgevoerd over de inrichting van de openbare ruimtes en de verhouding tussen de gebouwen en de openbare ruimtes;

Dat de praktische details van hun implanting per gebouw of in de openbare ruimte niet binnen het RPA valt, zodat de architecten over een analyse- en aanpassingsmarge beschikken, en dan meer bepaald met betrekking tot de erfgoedgebouwen;

Dat de bepalingen van de GSV die van kracht waren bij de definitieve goedkeuring van het RPA bovendien zullen worden toegepast en de uitvoering van de werken zullen bepalen;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te geleger tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

Afval

- Recyclage van werfafval, bijvoorbeeld door een inventaris 'vóór sloopwerken' op te stellen

- Voorzien in locaties waar voorwerpen kunnen worden geruimd en hersteld

- Vestiging van handelszaken die weinig afval voortbrengen

- Het gebruik van oranje zakken aanmoedigen

- Valorisatie van organisch afval door de plaatsing van collectieve compostbakken (ongeveer 1,5 m³ voor 10 gezinnen)

- Afvallokalen op de benedenverdieping

- Plaatsing van een collectieve ondergrondse opslagruimte ter hoogte van de locaties waar afval wordt opgehaald

- Plaatsing van twee groepen ondergrondse glascontainers

Overwegende dat het RPA dat definitief wordt goedgekeurd, de grote gewestelijke ambities verduidelijkt met betrekking tot de duurzaamheid op de site, met inbegrip van de kringlooeconomie;

Dat in dat verband algemeen voorschrift AV.07 van het RPA de grote principes van duurzaamheid herhaalt die op de ontwerpen van RPA moeten worden toegepast

Dat het Gewest die ambities ondersteunt en samen met de partner-universiteiten hierover studies en analyses uitvoert;

Dat de uitvoering van het project de mogelijkheid zal bieden om de praktische modaliteiten met betrekking tot de vermindering van de productie, de implanting van de verzamellokalen en de uitvoering van compostering ter plaatse te verduidelijken;

Dat andere voorschriften, waaronder de GSV, van toepassing zijn en een architectuur bevorderen die die lokalen en infrastructures voorziet;

Dat de Regering in het RPA zoveel mogelijk rekening heeft gehouden met de aanbevelingen van het MER op dit vlak en te geleger tijd zal toezien op de concrete uitvoering van die aanbevelingen van het MER in het kader van de instructie van de specifieke projecten;

XIV. Samenvatting van de manier waarop rekening werd gehouden met de adviezen, bezwaren en opmerkingen die tijdens de procedure waren geformuleerd

Gelet op artikel 30/6 van het BWRO, dat bepaalt dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, in zijn besluit de manier samenvat waarop rekening werd gehouden met de adviezen, bezwaren en opmerkingen die tijdens de procedure werden geformuleerd;

Overwegende dat de Regering kennis heeft genomen van de adviezen, bezwaren en opmerkingen die tijdens de initiële voorlichtings- en participatiefase werden ingediend en vervolgens tijdens de bijzondere maatregelen van bekendmaking (openbaar onderzoek en adviesaanvraag) en daarmee rekening heeft gehouden;

Dat ze kennis heeft genomen van en rekening heeft gehouden met het advies van de Gewestelijke Commissie, dat zelf op die elementen is gebaseerd;

Dat ze het Richtplan van Aanleg volgens bepaalde aanvragen op een beperkte manier heeft laten evolueren;

Dat ze de weigering van andere voorstellen die tijdens die opeenvolgende fasen werden geformuleerd, heeft gemotiveerd;

Dat ze op die manier instemt met de bepalingen van artikel 30/6 van het BWRO;

Que le gestionnaire régional du site a entrepris une étude relative à l'aménagement des espaces publics et à la relation entre bâtiments et espaces publics;

Que règlementer les détails pratiques de leur implantation par immeuble ou sur l'espace public ne relève pas du PAD, de sorte à laisser une marge d'analyse et d'adaptation aux architectes, notamment dans les bâtiments patrimoniaux;

Qu'en outre, les dispositions du RRU en vigueur lors de l'adoption définitive du PAD trouveront à s'appliquer et guideront les maîtrises d'oeuvre;

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

Déchets

- Recyclage des déchets de chantier, par exemple en réalisant un inventaire « pré-démolition »

- Création de lieux permettant l'échange et la réparation des objets

- Mise en place de commerces produisant peu de déchet

- Encourager l'utilisation des sacs orange

- Valorisation des déchets organiques via la mise en place de composteurs collectifs (environ 1,5 m³ pour 10 foyers)

- Locaux à déchets situés au rez-de-chaussée

- Mise en place d'un stockage enterré collectif au niveau des lieux de collecte des déchets

- Mise en place de deux groupes de bulles à verre enterrées

Considérant que le PAD, tel que définitivement adopté, précise les grandes ambitions régionales en matière de durabilité sur le site en ce compris en matière d'économie circulaire;

Qu'à ce titre, la prescription générale PG.07 du PAD rappelle les grands principes de durabilité à appliquer aux projets du PAD

Que la Région porte ces ambitions et développe, en lien avec les universités partenaires, des études et analyses sur le sujet;

Que la mise en œuvre du projet permettra de préciser les modalités pratiques en matière de réduction de la production, d'implantation des locaux de collecte et de réalisation de compostage sur place;

Que d'autres réglementations, dont le RRU, sont d'application et promeuvent une architecture prévoyant ces locaux et infrastructures;

Que le Gouvernement a tenu compte au maximum des recommandations du RIE dans le PAD en la matière et veillera en temps voulu à la mise en œuvre concrète de ces recommandations du RIE dans le cadre de l'instruction des projets précis;

XIV. Résumé de la manière dont les avis, réclamations et observations émis en cours de la procédure ont été pris en considération

Vu l'article 30/6 du CoBAT qui impose que l'arrêté adoptant définitivement le PAD résume, dans sa motivation, la manière dont les avis, réclamations et observations émis en cours de la procédure ont été pris en considération;

Considérant que le Gouvernement a pris connaissance et tenu compte des avis, réclamations et observations remis lors de la phase initiale d'information et participation puis lors des mesures particulières de publicité (enquête publique et demandes d'avis);

Qu'il a pris connaissance et tenu compte de l'avis de la Commission Régionale de Développement, lui-même basé sur ces éléments;

Qu'il a fait évoluer le Plan d'Aménagement Directeur de manière mineur selon certaines demandes;

Qu'il a dûment motivé le refus d'autres propositions exprimées lors de ces phases successives;

Qu'ainsi, il s'inscrit dans les dispositions de l'article 30/6 du CoBAT;

XV. Redenen van de keuzen van het plan zoals het is goedgekeurd, rekening houdend met de andere beschouwde redelijke oplossingen

Gelet op artikel 30/6 van het BWRO, dat bepaalt dat het besluit dat het RPA definitief goedkeurt, in zijn motivatie de redenen van de keuzen van het plan zoals het werd goedgekeurd, samenvat, rekening houdend met de andere beschouwde redelijke oplossingen;

Overwegende dat het MER de volgende redelijke alternatieven voor de locatie heeft bestudeerd: site Josaphat, Reyers, voormalige kazernes van Elsene, kazernes van Etterbleek, Plaine lot 3, Deltadriehoek, en ten slotte heeft gekozen voor de voormalige kazernes van Elsene omdat ze in een gebied voor uitrustingen gelegen zijn, verbonden zijn met de stad en de universiteiten, vlot toegankelijk zijn en in het GPDO zijn ingeschreven;

Dat de voormalige kazernes van Elsene uiteindelijk werden gekozen omdat ze minder luidruchtig zijn, beter gelegen zijn, al verstedelijkt zijn, qua gronden door het Gewest worden beheerd, momenteel niet worden gebruikt en gebouwen met een sterk potentieel omvatten;

Dat de Regering die argumentatie volgt.

XVI. Opvolging van het RPA

Overwegende dat de Regering de ambtenaren benoemt van het bestuur dat belast is met de territoriale planning die bij haar om de vijf jaar vanaf de goedkeuring van het plan, een verslag voorleggen over de opvolging van de noemenswaardige effecten op het milieu van de uitvoering van het RPA teneinde meer bepaald in een vroeg stadium de onvoorziene negatieve impact en de eventuele corrigerende te treffen maatregelen te identificeren (art. 30/11 van het BWRO);

Overwegende dat een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende deze benoeming gelijktijdig met dit RPA van kracht zal worden;

Overwegende dat de identificatie van indicatoren en de opvolging ervan het mogelijk maken de ontwikkeling van het RPA te meten en te beschikken over een globale en transversale visie op de evolutie ervan;

Dat de ambtenaren belast met het milieutoezicht alle redelijke, beschikbare en best passende maatregelen zullen treffen om te zorgen voor het milieutoezicht op het plan.

Overwegende dat de Regering de keuze van de in het milieueffectenrapport voorgestelde indicatoren onderschrijft, onverminderd het eventuele gebruik van andere indicatoren door de ambtenaren belast met het toezicht op het RPA. Dat het gaat om de oppervlakte per bestemming in de zin van het RPA, van de V/T-verhouding (met inbegrip van de openbare ruimte en de landschappelijke wegen), de bouwprofielen en de architecturale kwaliteit van de nieuwe bouwwerken in de woonzone, de integratie van de nieuwe bouwwerken in de gemengde zone, het aantal gecreëerde plaatsen op het vlak van openbare voorzieningen, het aantal sociale woningen, het aantal gecreëerde woningen, het handelsaanbod, de typologie van de productieactiviteiten, de verzaaiing van voorzieningen voor alternatieve vervoerswijzen voor de auto, het aantal parkeergarages voor gemotoriseerde voertuigen, het aantal fietsparkeerplaatsen, de doorlaatbaarheid van de site voor de actieve vervoerswijzen, de beperkte toegankelijkheid van de site voor gemotoriseerde voertuigen, de verzameling van klachten van inwoners op het vlak van geluidsoverlast, het uitvoeren van akoestische maatregelen binnen het RPA in verhouding tot de toekomstige doorgangen langs de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan, de biotooppoppervlaktefactor, de oppervlakte van voor het publiek toegankelijke groendaken, de mate van ondoordringbaarheid van de site, het beheer van het regenwater en de circulaire economie.

Overwegende dat de Regering de in het milieueffectenrapport voorgestelde methodologie onderschrijft, onverminderd de toepassing van een aanvullende methodologie door de ambtenaren belast met het toezicht op het RPA. Dat de opvolging van het RPA dus in drie delen wordt georganiseerd:

- analyse van de afgegeven stedenbouwkundige en milieuvergunningen;

- de evaluatie van de evolutie van de betrokken site in overeenstemming met de doelstellingen van het strategische luik van het RPA;

- en een actualisering van de bestaande situatie om de milieueffecten op het vlak van de meest relevante thema's te kunnen beoordelen (bouw van woningen, bodemsanering, percentage aangelegde groene ruimtes en het gebruik ervan, sociale diversiteit, aanleg van lokale voorzieningen enz.).

XV. Raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées

Vu l'article 30/6 du CoBAT qui impose que l'arrêté adoptant définitivement le PAD résume, dans sa motivation les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées;

Considérant que le RIE a étudié les alternatives de localisation raisonnables suivantes : le site Josaphat, Reyers, anciennes casernes d'Ixelles, Casernes d'Etterbeek, Plaine lot 3, Triangle Delta mais a posé son choix sur les anciennes casernes d'Ixelles au motif qu'elles sont situées en zone d'équipement, connectées à la ville et aux universités, très accessibles et inscrites au PRDD;

Que les anciennes casernes d'Ixelles ont été finalement choisies car moins bruyantes, mieux localisées, déjà urbanisées, foncièrement maîtrisées par la Région, actuellement inoccupées et comportant des bâtiments à fort potentiel;

Que le Gouvernement fait sienne cette argumentation.

XVI. Suivi du PAD

Considérant que le Gouvernement désigne les fonctionnaires de l'administration en charge de la planification territoriale qui déposent auprès de lui, tous les cinq ans à dater de l'adoption du plan, un rapport sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du PAD, afin d'identifier notamment à un stade précoce les impacts négatifs imprévus et les éventuelles mesures correctrices à engager (art. 30/11 du CoBAT);

Considérant qu'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à cette désignation entrera en vigueur concomitamment au présent PAD;

Considérant que l'identification d'indicateurs et le suivi de ceux-ci permettent de mesurer le développement du PAD et de disposer d'une vision globale et transversale au regard de son évolution;

Que les fonctionnaires chargés du suivi environnemental mettront en œuvre toutes les mesures raisonnables, disponibles et les mieux adaptées pour assurer le suivi environnemental du plan.

Considérant que le Gouvernement fait sien le choix des indicateurs proposés par le rapport sur les incidences environnementales, sans préjudice de l'utilisation éventuelle d'autres indicateurs par les fonctionnaires en charge du suivi du PAD. Qu'il s'agit de la superficie par affectation au sens du PAD, du rapport P/S (incluant l'espace public et les voiries paysagères), des gabarits et de la qualité architecturale des nouvelles constructions en zone d'habitation, de l'intégration des nouvelles constructions dans la zone mixte, du nombre de places créées en matière d'équipements publics, du nombre de logements sociaux, du nombre de logements créés, de l'offre commerciale, de la typologie des activités productives, de la saturation des équipements de transport alternatifs à la voiture, du nombre d'emplacements de parcage pour les véhicules motorisés, du nombre d'emplacements de parcage pour vélos, de la perméabilité du site aux modes actifs, de l'accessibilité restreinte du site aux véhicules motorisés, de la collecte des plaintes des habitants en termes acoustiques, de la réalisation de mesures acoustiques au sein du PAD en rapport aux futures percées le long du Bld G. Jacques et de l'avenue de la Couronne, du coefficient de Biotope par Surface, de la superficie de toitures vertes accessibles au public, du taux d'imperméabilisation du site, de la gestion des eaux pluviales ainsi que de l'économie circulaire.

Considérant que le Gouvernement fait sienne la méthodologie proposée par le rapport sur les incidences environnementales, sans préjudice d'une méthodologie complémentaire à adopter par les fonctionnaires en charge du suivi du PAD. Que le suivi du PAD s'organisera ainsi en trois parties :

- l'analyse des permis d'urbanisme et d'environnement délivrés,

- l'évaluation de l'évolution du site concerné en fonction des objectifs du volet stratégique du PAD,

- et une mise à jour de la situation existante permettant d'évaluer les impacts environnementaux au niveau des thématiques les plus pertinentes (réalisation de logements, dépollution du sol, pourcentage d'espaces verts réalisés et leur utilisation, diversité sociale, création d'équipements de proximité, ...).

Overwegende dat de Regering ook de in het milieueffectenrapport voorgestelde bestaande gegevensbronnen en -soorten onderschrijft, onverminderd aanvullende gegevensbronnen en -soorten die kunnen worden verstrekt door de ambtenaren belast met het toezicht op het RPA. Dat deze bestaande gegevensbronnen en -soorten gevormd worden door de observatoria van de handel, de kantoren, de productieactiviteiten en de huisvestingsvergunningen, de toestand van het Brusselse milieu, de statistische gegevens in verband met verschillende onderzoeken die op nationaal vlak zijn verricht, de wijkmonitoring, de gegevens in het bezit van de gemeentebesturen, de verkavelings-, stedenbouwkundige en milieuvergunningen, en de openbare of parapopenbare bronnen in verband met de openbare diensten en instanties die actief zijn in de perimenter van de betrokken zone.

XVII. EFRO

Overwegende dat de herbesteding van de Kazernes van Elsene deel uitmaakt van de EFRO-projecten die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden geselecteerd voor de periode 2014-2020;

Dat de financiële EFRO-steun, die gezamenlijk aan de ULB en aan de VUB (Brussels University Alliance) werd toegekend, 11,8 miljoen euro bedraagt en zal worden gebruikt voor de inplanting van een tolken-centrum, het Brussels Institute for Advanced Studies, een internationaal onthaalhuis en een hal bestemd voor duurzame voeding;

XVIII. Evaluatierapport 'gelijkkansentest'

Gelet op de gelijkkansentest, die verplicht werd gemaakt door de ordonnantie van 4 oktober 2018, aangevuld met een uitvoeringsbesluit van 22 november 201, waarvan de Regering kennis heeft genomen op 25.06.2020;

Op voorstel van de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Het richtplan van aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' wordt bepaald,

Het bestaat uit:

1° Een informatief luik ter informatie;

2° Een strategisch luik ter informatie, waarin de grote principes en de belangrijkste gedragslijnen voor de inrichting van de betreffende perimenter worden aangeduid;

3° Een reglementair luik, met dwingende kracht, bestaand uit schriftelijke en grafische voorschriften;

4° Bijlagen;

Art. 2. Dit besluit treedt in werking 15 dagen na zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 3. De bevoegde minister voor Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit besluit.

Bijlage.

Bijlage 1. Het richtplan van aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene', bestaande uit de volgende elementen:

1° Het informatieve luik ter informatie;

2° Het strategische luik ter informatie;

3° Het reglementaire luik met dwingende kracht, bestaande uit schriftelijke en grafische voorschriften.

4° Bijlagen.

Brussel, 19 november 2020.

Namens de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

R. VERVOORT

Considérant que le Gouvernement fait également siens les sources et types de données existantes proposés par le rapport sur les incidences environnementales, sans préjudice de sources et types de données complémentaires à fournir par les fonctionnaires en charge du suivi du PAD. Que ces sources et types de données existantes sont les observatoires du commerce, des bureaux, des activités productives et des permis logement, l'état de l'environnement bruxellois, les données statistiques en lien avec diverses enquêtes réalisées à l'échelle nationale, le monitoring de quartiers, les données en possession des administrations communales, les permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement, ainsi que les sources publiques ou parapubliques liées aux services publics et organismes actifs dans le périmètre de la zone concernée.

XVII. FEDER

Considérant que la réaffectation des Casernes d'Ixelles fait partie des projets Feder sélectionnés en Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2014-2020;

Que le soutien financier Feder, attribué conjointement à l'ULB et à la VUB (Brussels University Alliance), est de 11,8 millions d'euros et sera utilisé à l'implantation d'un centre d'interprétation, du Brussels Institute for Advanced Studies, d'une maison d'accueil internationale et d'une halle destinée à l'alimentation durable;

XVIII. Rapport d'évaluation 'test égalité des chances'

Vu le test égalité des chances est rendu obligatoire par l'ordonnance du 4 octobre 2018, complétée par un arrêté d'exécution du 22 novembre 201, dont le Gouvernement a pris connaissance en date du 25/06/2020;

Sur la proposition du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale chargé de l'aménagement du territoire;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Le plan d'aménagement directeur « anciennes casernes d'Ixelles » est arrêté,

Il comporte :

1° Un volet informatif à valeur indicative;

2° Un volet stratégique à valeur indicative, qui indique les grands principes et les principales lignes de conduite pour l'aménagement du périmètre concerné;

3° Un volet réglementaire, avec force obligatoire, composé de prescriptions littérales et graphiques;

4° Des annexes;

Art. 2. Le présent arrêté entre en vigueur 15 jours après sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 3. Le membre du Gouvernement qui a le Développement territorial dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe.

Annexe 1. : Le plan d'aménagement directeur « anciennes casernes d'Ixelles », composé des éléments suivants:

1° Le volet informatif à valeur indicative,

2° Le volet stratégique à valeur indicative

3° Le volet réglementaire à force obligatoire composé de prescriptions littérales et graphiques.

4° Des annexes

Bruxelles, le 19 novembre 2020.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

R. VERVOORT



STADSPROJECTEN

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

NOVEMBER 2020

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

STUDIE UITGEVOERD DOOR

BUUR

IDE A Consult

voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

COVERFOTO

Caroline Piersotte

LAY-OUT EN DRUKWERK

Kaligram bvba

CONTACT

usquare@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Voor de algemeen directeur, Gert Nys, Adjunct algemeen directeur van perspective.brussels

Naamsestraat 59 - 1000 BRUSSEL

De hier voorgestelde informatie zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron

© 2020 perspective.brussels

D/2020/14.054/08

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

NOVEMBER 2020



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

INHOUD

HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT	6
DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT	7
Verbinding tussen het RPA en het stadsproject	7
Het RPA “voormalige kazernes van Elsene” als onderdeel van het gewestelijke stadsproject	7
LOKALE STEDELIJKE CONTEXT	9
VOORSTELLING VAN DE SITE	12
Afmetingen / hoogten	12
Functies	12
Toegankelijkheid en mobiliteit	13
Topografie	13
Ringmuur	14
Morfologie / Rol	14
GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE	16
GENESIS VAN HET PROJECT	18
BESTUUR EN BEGELEIDERS VAN HET PROJECT	19
UITDAGINGEN VAN HET GEBIED	20
Een geïdentificeerde behoefte	20
Een lokalisatiepotentieel met gewestelijke uitstraling	20
Een grote toegankelijkheid bevorderen	20
Een behoefte aan openbare ruimten	22
EEN SNELLE ACTIVERING VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK	25
VISIE: DE STAD WAARDEREN	26
Essentiële gegevens	27
GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN	29

HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT

Het Richtplan van Aanleg (RPA) is een gewestelijk planningsinstrument, dat voortvloeit uit de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 30 november 2017. Het heeft tot doel het kader voor de ontwikkeling van strategische polen of wijken van het Gewest te definiëren door tegelijkertijd een visie en de toepasselijke regels voor de aanleg van de perimeter die het behandelt, te definiëren.

Het RPA kan met name bepalingen bevatten met betrekking tot bestemming van het grondgebied, kenmerken van constructies, openbare ruimten, mobiliteit of erfgoed (art. 30/2 BWRO). De opstellings- en wijzigingsprocedure is grotendeels gebaseerd op de wijzigingsprocedure van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Het BWRO bepaalt dat het RPA een indicatieve waarde heeft, met uitzondering van de bepalingen waaraan de regering uitdrukkelijk regelgevende waarde toekent.

Het RPA bevat daarom twee soorten regels:

- De beleidsbepalingen die de richtsnoeren vormen die de autoriteiten bij de afgifte van vergunningen moeten leiden en waarvan zij alleen met een uitdrukkelijke motivering mogen afwijken;
- De regelgevende bepalingen, die de precieze regels vormen waarvan niet mag worden afgeweken.

Om de stedenbouwkundige beginselen te bepalen die van toepassing zijn op een gebied van het plan is het aangewezen de strategische en regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de hele perimeter van het plan en de bepalingen die specifiek zijn voor de betrokken zone, te vergelijken.

Het BWRO bepaalt dat de regelgevende bepalingen van het RPA binnen de perimeter waarin ze van toepassing zijn, de bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige voorschriften die daarmee in strijd zijn, opheffen.

De relatie tussen de regelgevende voorschriften van het RPA en die van de andere plannen moet daarom worden benaderd vanuit het oogpunt van het principe van impliciete opheffing. Bijgevolg blijven het GBP en de stedenbouwkundige regelgevingen van kracht, met uitzondering van de bepalingen van de laatste die in strijd zijn met die van het RPA, ook al voorziet het RPA daar niet expliciet in.

Om ervoor te zorgen dat het RPA en de bestaande plannen en regelgevingen samen leesbaar zijn, hebben twee principes als leidraad gediend bij het opstellen van de voorschriften van het RPA:

De bijzondere bestemmingsvoorschriften van het RPA zijn zo opgesteld dat ze een samenhangend geheel vormen, dat specifiek de bestemming van de verschillende gebieden van het plan regelt. De lezer hoeft de bijzondere voorschriften van het GBP dus niet meer te raadplegen.

Voor alle andere thema's die door het RPA worden behandeld, zoals bouwprofielen of plaatsingsregels, bevat het RPA alleen die regels die afwijken van de regelgevingen. Voor de andere thema's zal het daarom nodig zijn de GSV en eventuele GemSV's en andere plannen of regelgevingen te raadplegen om de regels vast te stellen die van toepassing zijn op het gebied.

DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT

Verbinding tussen het RPA en het stadsproject

Het BWRO bepaalt dat de Regering voor een deel van het Gewestelijk grondgebied een richtplan van aanleg kan aannemen dat in overeenstemming is met de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling werd goedgekeurd op 12 juli 2018 en in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 5 november 2018.

Dit plan belichaamt de visie op de ontwikkeling van het Gewest op middellange/ lange termijn en vormt dus het kader van het Brusselse stadsproject. Het wil een aantal concrete acties, initiatieven, doelstellingen of projecten samenbrengen om het gemeenschappelijke traject te vormen waarop Brussel binnen de grenzen van zijn regionale bevoegdheden kan evolueren naar een buurtstad, een duurzame stad, een moderne en tot slot een inclusieve stad, waarin elke inwoner de kans heeft om zichzelf te ontplooien.

Het door de Regering goedgekeurde Stadsproject, dat in een bepaalde socio-economische en territoriale context is opgezet, richt zijn prioriteiten op de volgende doelstellingen:

1. antwoord bieden op de bevolkingsgroei in termen van huisvesting, voorzieningen en open ruimten;
2. verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. ontwikkeling van een stedelijke economie;
4. de bouw van een rechtvaardig stedelijk mobiliteitsstelsel dat voorrang geeft aan het openbaar vervoer en actieve modi.

Transversaal is het Brusselse stadsproject gebaseerd op de volgende principes:

- > Een polycentrisch en multiscalair grondgebied,
- > Een grondgebied dat steunt op natuurlijke en landschapsstructuren,

- > Een sociaal evenwichtig grondgebied,
- > Georganiseerde multipolaire toegankelijkheid,
- > Respect voor de principes van duurzaamheid,
- > Een coöperatief bestuur.

Het grondgebied en de strategische centra van Brussel inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren, is daarom een prioriteit van het gewestelijk beleid voor de komende jaren. Sommige van deze grondgebieden zijn onderworpen aan strategische en regelgevende planning via de richtplannen van aanleg. Elk richtplan van aanleg maakt deel uit van de algemene strategie van het GPDO en stelt op zijn niveau de doelstellingen ervan vast, in aanvulling op de andere strategieën die door het Gewest ten uitvoer worden gelegd.

De ontwikkeling van nieuwe gemengde wijken is in overeenstemming met de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van het Gewest als metropool. Daarom is het noodzakelijk dat deze instrumenten het resultaat zijn van de samenwerking tussen alle actoren op het grondgebied.

Het RPA “voormalige kazernes van Elsene” als onderdeel van het gewestelijke stadsproject

De site van de voormalige kazerne van Elsene, die sinds de jaren 2000 aangeduid wordt als een gebied van gewestelijk belang, heeft het voorwerp uitgemaakt van regeringsverklaringen, akkoorden tussen het Gewest en de federale staat, tussen het Gewest en de universiteiten VUB-ULB en is opgenomen als een van de prioritaire ontwikkelingscentra van het GPDO voor 2018. Deze site maakt sinds mei 2018 het voorwerp uit van een planning via een RPA en is vastgelegd als een grondgebied waarin het Gewest, gezien het belang ervan, moet investeren volgens de Gewestelijke beleidsverklaring (zomer 2019).

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



Bron: BUUR – luchtfoto van de site vanuit het noordwesten.



Bron: BUUR – luchtfoto van de site vanuit het zuidoosten.

LOKALE STEDELIJKE CONTEXT

De site van de Kazernes vormt een coherent historisch geheel.

Historisch maakt de site deel uit van het geheel van Belgische en Brusselse kazernes die tussen het einde van de XIXe en het begin van de XXe eeuw werd ontwikkeld langs de Generaal Jacqueslaan. Vergeleken met de andere inrichtingen, die ingrijpende veranderingen en vernietigingen hebben ondergaan, is de site van de kazernes van Elsene relatief goed bewaard. Alleen de in het bombardement van 7 september 1943 verwoeste gebouwen zijn vervangen.

De site van de Kazernes: nabij en toch geïsoleerd.

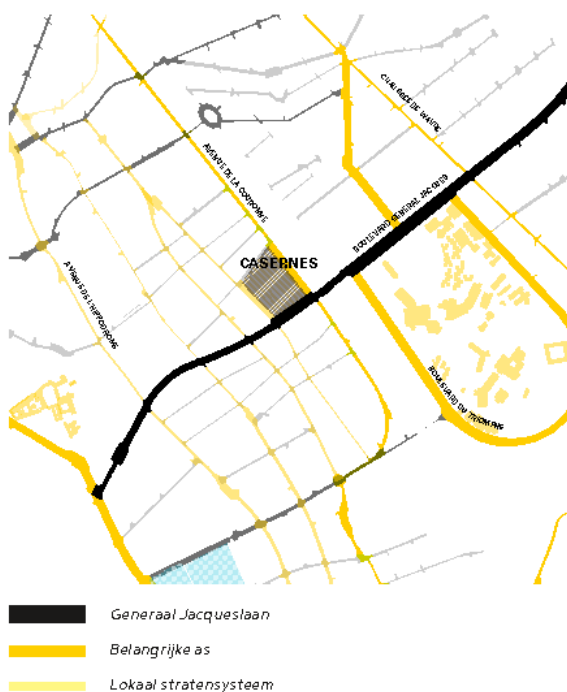
De site ligt dicht bij transportwegen, de spoorlijn 160, drukke straten zoals de Generaal Jacqueslaan of de Kroonlaan, of ook nog de tramlijn, maar paradoxaal genoeg isoleren zij haar van haar nabije omgeving. De site sluit aan bij de rand van de wijk van het ziekenhuis van Elsene, die via een rijk netwerk van lokale straten vanuit Elsene-Noord bereikbaar is. In die context vormen

de twee grote verkeersaders zowel een barrière als een lokale verbinding die de toegang mogelijk maakt vanuit de campus van de VUB, de universitaire wijk, Etterbeek enz. De heraanleg van de Generaal Jacqueslaan belooft de actieve mobiliteit en de milieu-kwaliteit van de wijk te verbeteren.

Een coherente site in een weinig homogeen gebied.

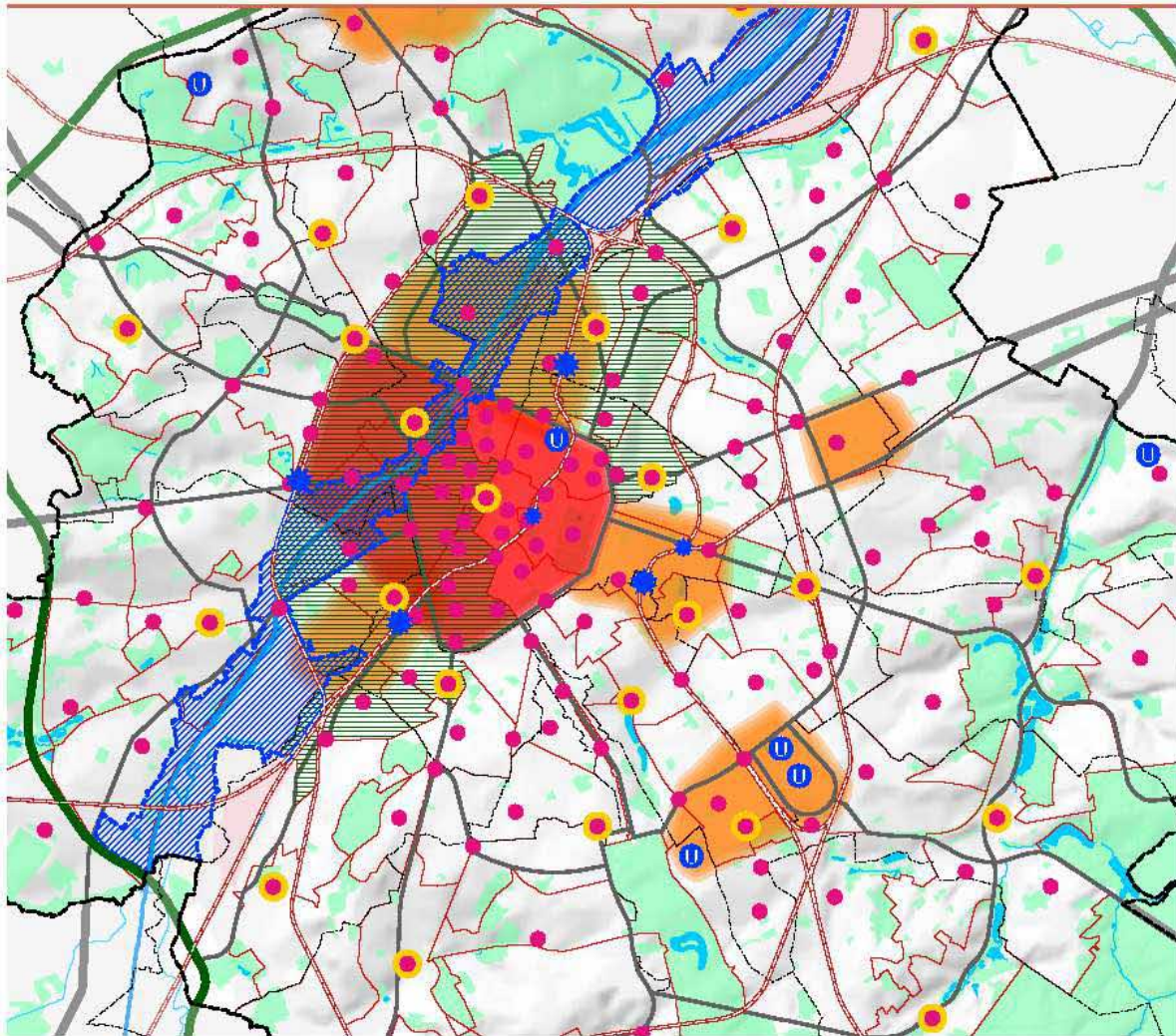
De site van de kazernes zet verschillende wijken op: het ziekenhuis van Elsene, de universiteiten de gemeente Etterbeek. De morfologie van die wijken verschilt en toont een onafhankelijke stedenbouwkundige evolutie, zowel op het vlak van de huizenblokken als op dat van de lineaire ontwikkeling van de straten en de toegangswegen.

De omgeving van de site heeft een transformatieproces ondergaan als gevolg van de nabijheid van de imposante Generaal Jacqueslaan en haar stedelijke ontwikkeling na de oorlog, maar ook van het bombardement van 1943. Dat weinig homogeen stedelijk weefsel vormt een contrast met de strakheid van de site.



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

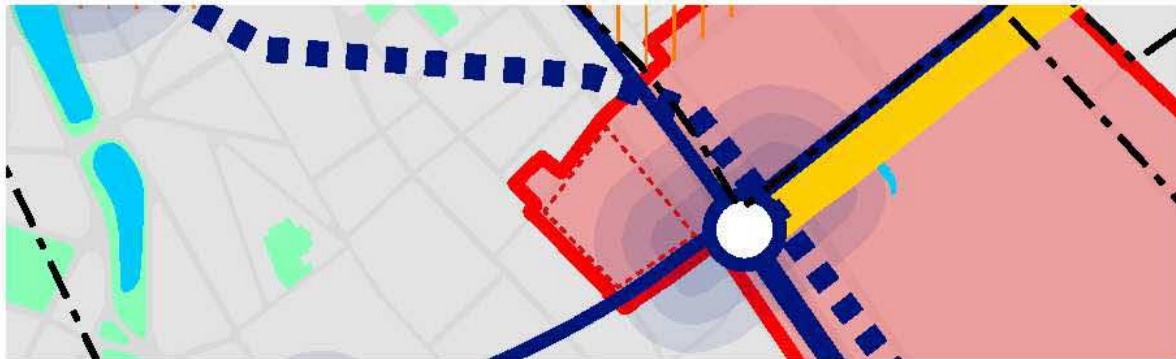
KAART1: Armature spatiale et vision pour Bruxelles



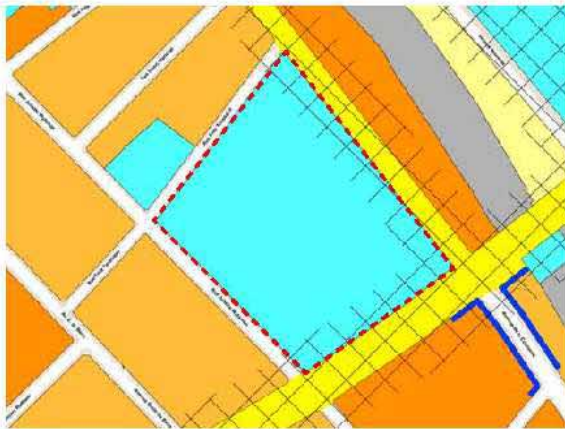
Légende		Legenda	
Echelle territoriale	Ruimtelijke schaal	Accessibilité multimodale	Multimodale bereikbaarheid
Limite régionale	Gewestsgrens	Grande voirie urbaine	Grote stedelijke weg
Limite communale	Gemeentegrens	Axe pénétrant	Invalsweg
Monitoring des Quartiers	Wijkmonitor	Ring	Ring
		Canal	Kanaal
Structure morphologique	Morfologische structuur	Ligne de chemin de fer	Spoorlijn
Natif	Natief	Grande Gare	Groot station
Vert	Groen	Gare	Station
Eau	Water		
Chemin de fer	Spoorweg		
Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat	Structure socio-géographique à développer	Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur
Centre de quartier	Wijkcentrum	Espace socio-économiquement faible	Sociaal-geografisch zwakke ruimte
Centre interquartier	Interwijken centrum	Territoire du canal	Kanaalgebied
Centre urbain	Stedelijk centrum	Pôle universitaire	Universitaire pool
Hyperscentre ville	Hypersstadscentrum		

Source : PRDD

INFORMATIEF LUIK



- GPDO**
- Economische ontwikkelingsas
 - Prioritaire ontwikkelingspolen
 - Bestaande lokale identiteitskern
 - Stadsvernieuwingsgebied 2.016 (besluit 10 november 2.016)
 - Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijne
 - Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
 - - - - - Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn



- GBP**
- Woongebieden
 - Gemengde gebieden
 - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
 - Spoorweggebieden
 - Structurerende ruimten
 - Lint voor handelskernen
 - GCHEWS



- - - - - Spoorlijn
- Station
- Gewestweg
- Zone 30
- Snelheidscamera
- Fietsroute
- Villoi-station
- Geïsoleerd rack

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

VOORSTELLING VAN DE SITE

Het ontwerp van RPA bestrijkt de perimeter van de voormalige koninklijke rijkswachtschool in Elsene. De site wordt begrensd door de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat.

De voormalige kazerne omvat 27 gebouwen uit zeer verschillende periodes. Het onderhoud van de meeste gebouwen werd al jaren geleden gestaakt.

De site beslaat ca. 39.000 m² met een huidige vloeroppervlakte van ongeveer 52.000 m².

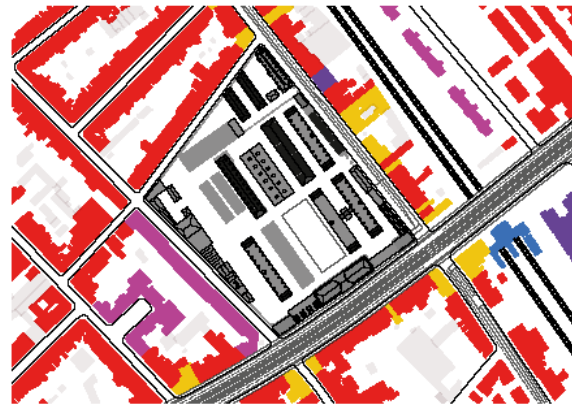
De site is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bestemd voor gebieden met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De site is gedeeltelijk omweld door een indrukwekkende ringmuur en omvat een reeks gebouwen waarvan de eerste elementen uit 1906 dateren. Ze heeft in de loop van de 20e eeuw regelmatig wijzigingen ondergaan maar heeft haar historische karakter toch in grote mate behouden. Als gevolg van haar oorspronkelijke functie is de site momenteel sterk verhard. Er werden enkele 'moderne' gebouwen opgetrokken om de activiteiten van de federale politie in onder te brengen.



Afmetingen / hoogten

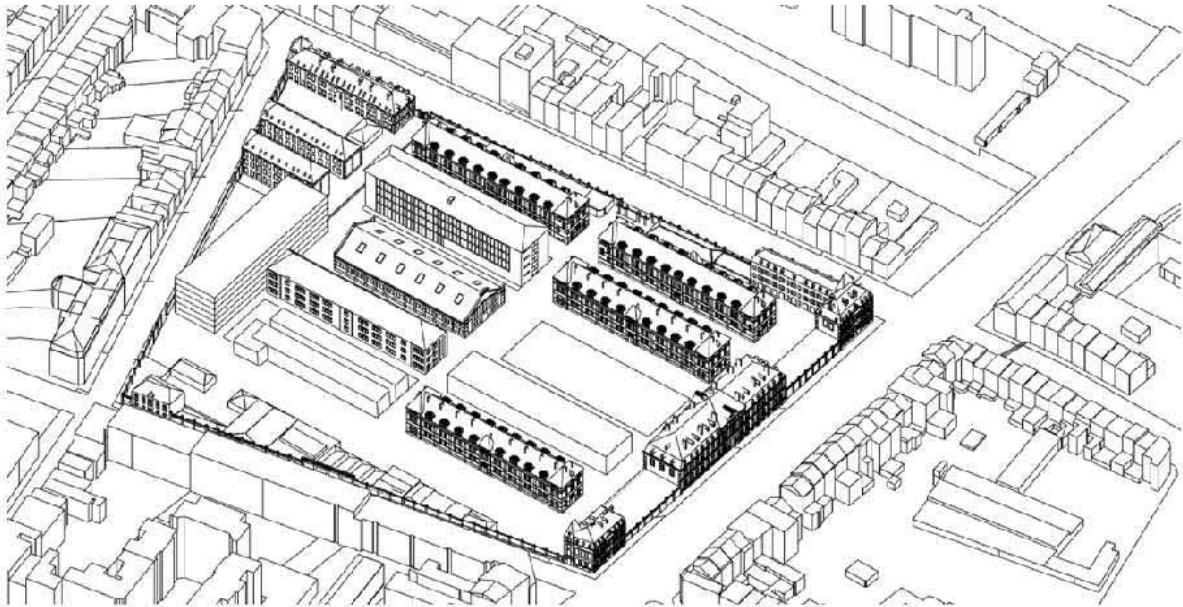
Het kazernecomplex toont een variatie van hoogten. Aanvankelijk onderscheiden alleen de representatieve gebouwen aan de Generaal Jacqueslaan zich door hun hoogte. De recentere gebouwen H en R overstijgen de aanvankelijke compositie.



Functies

De site ligt in een 'gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten' en wordt gekenmerkt door haar monofunctionele karakter. Als stad in de stad had de voormalige rijkswachtschool evenwel een rijke infrastructuur voor de diverse activiteiten en functies van de rijkswacht.

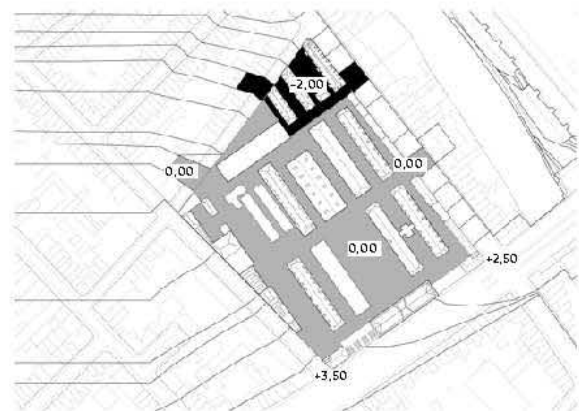




Toegankelijkheid en mobiliteit

Met haar ligging tussen twee belangrijke aders van het Brusselse wegensstelsel, dicht bij een uitgebreide infrastructuur van het openbaar vervoer en met name het station van Etterbeek, is de site buitengewoon goed bereikbaar.

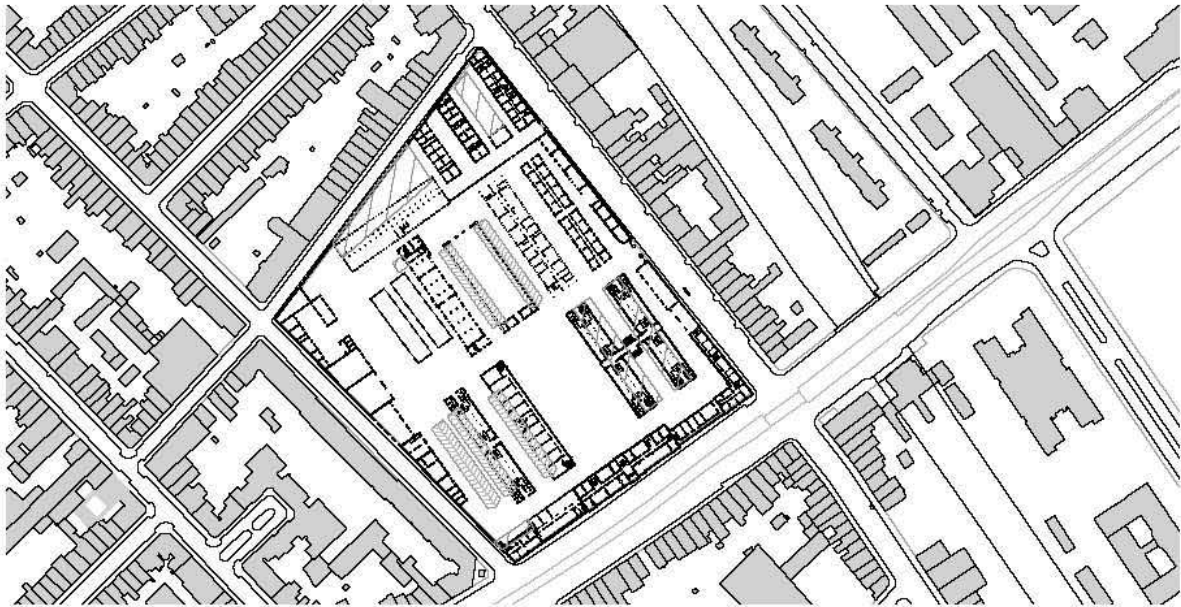
-  *Trein*
-  *Tram*
-  *Bus*
-  *Fiets (GFR)*
-  *Villol-station*



Topografie

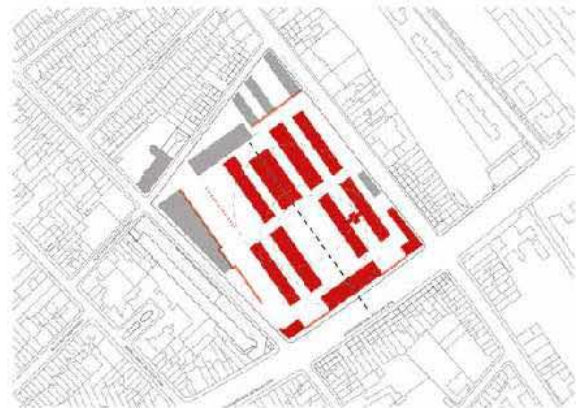
De site wordt gekenmerkt door een bijzondere topografie. Er werden grondwerken uitgevoerd om ze geschikt te maken voor militaire activiteiten en om een horizontaal vlak te scheppen. Ze ligt 2,5 m en 3,5 m onder het niveau van de Generaal Jacqueslaan. Om de te grote hoogteverschillen op de site op te vangen, liggen de gebouwen in het noorden (het paviljoen van de gehuwden) op -2,00 m ten opzichte van het centrum van de site.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



Ringmuur

- Gebouwen die de vorm van de site afbakenen
- Structurerende muur op het niveau van de wijk
- Afsluitingsmuur tussen structurerende gebouwen
- Omheining
- Gebouw buiten de compositie

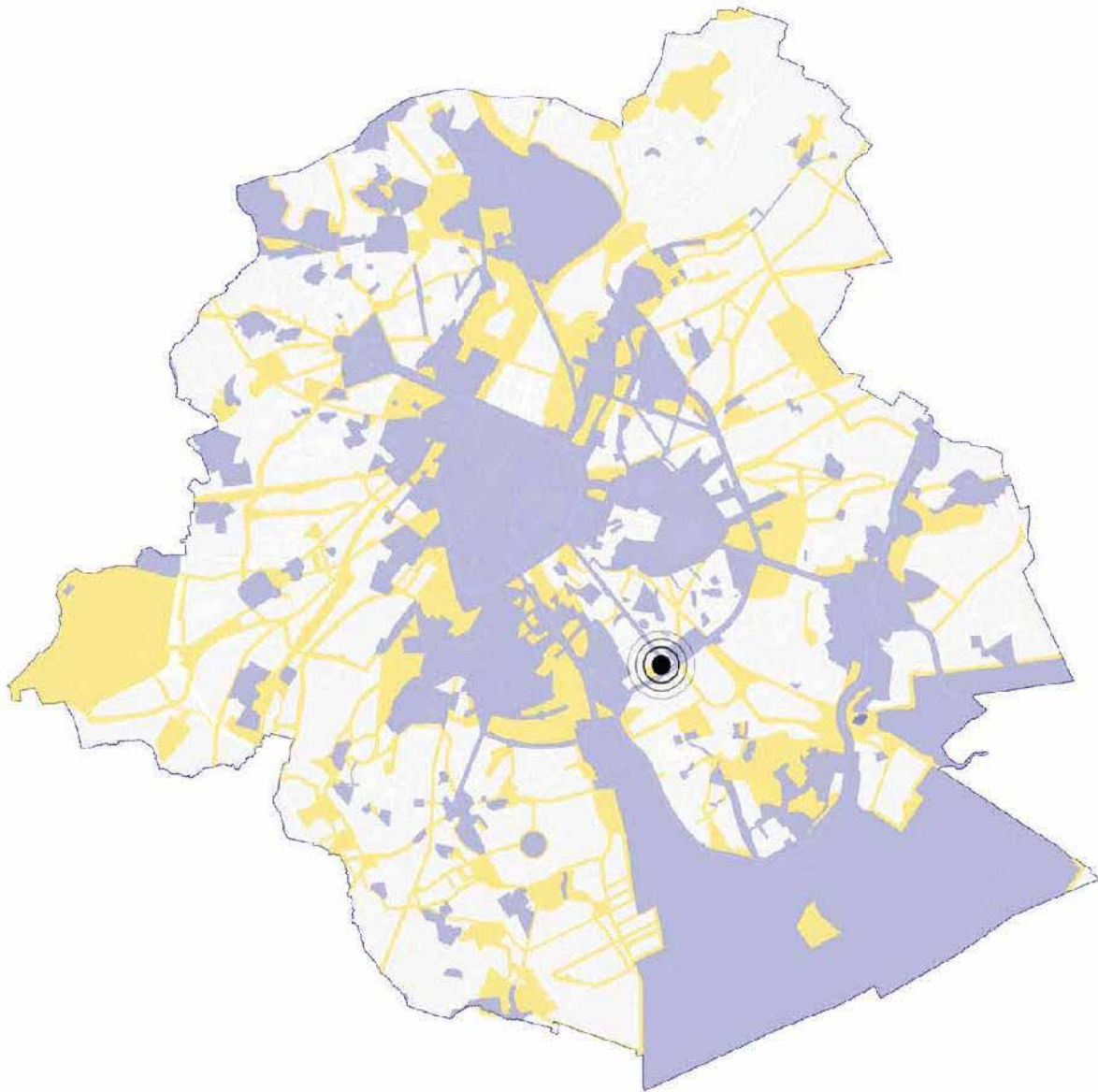





Morfologie / Rol

Het rechthoekige en geordende karakter van de kazerne wordt gevormd door:

- de gevels van de aangrenzende gebouwen (het paviljoen voor gehuuden en de bijgebouwen)
- voorzieningen zoals het hindemissenparcours

KAART 2 : GPDO – cahier des cartes – zones patrimoniales



-  *Kazernes van Elsene*
-  *Perimeter voor de verfraaiing / opwaardering van het erfgoed*
-  *Gebied van Culturele, Historische of Esthetische Waarde of voor Stadsverfraaiing (GCHES)*

Bron: GPDO

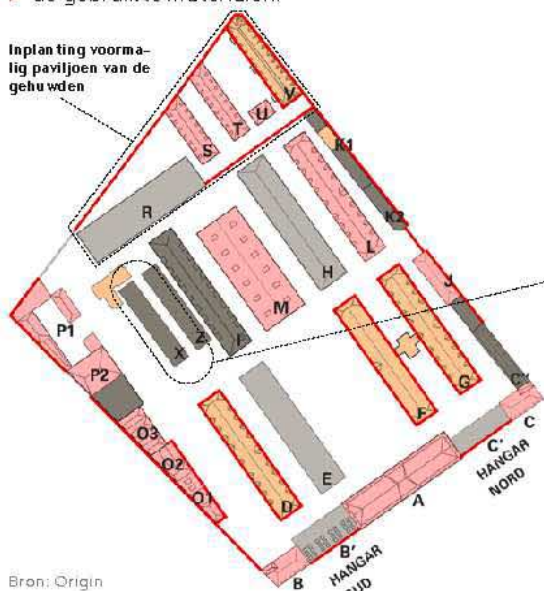
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE

De verkennende studie uit 2016 heeft het erfgoedkarakter van de gebouwen van de voormalige rijkswachtschool geanalyseerd. Het studie bureau Origin heeft een eerste overzicht gemaakt van de chronologie van de bouw- en verbouwingscampagnes en de waarde van het bebouwde terrein. De interne waarde van de gebouwen wordt evenwel als 'gedeeltelijk hypothetisch' beschouwd. De toekomstige interveniënten van het project zullen dus het interne architecturale erfgoed van de gebouwen moeten vaststellen en opwaarderen.

Het studie bureau heeft vier belangrijke elementen voor een toekomstige reconversie van de site geïdentificeerd:

- de stedenbouwkundige inplanting,
- de architectuur,
- de volumetrie,
- de gebruikte materialen.



- 1906 gebouwen
- 1906 muur en gevels
- 1940-60
- 1960-80
- Renovatie binnenzijde 1980-2015



1906
MANEGE



1906
STALLEN



1906
OFFICERSMESS



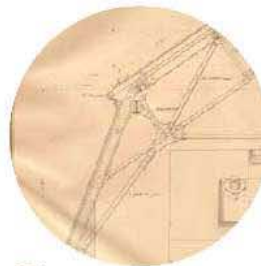
1906
MESS VAN DE MANSCHAPPEN



1906
HINDERNISSENPARCOURS



1906
VOORPLEIN



1906
HOOFDGEBOUW



1906
WOONGEBOUW VOOR
DE SOLDATEN

Hoofdgebouwen:

- A:** Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
- B:** Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (officiersmess),
- C:** Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (paviljoen van de officieren),
- C':** Benedenverdieping + 1 verdieping,
- C'':** Garages + 3 verdiepingen,

Voormalige woongebouwen:

- D:** Stallen + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
- E:** Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen,
- F, G:** Stallen + benedenverdieping + 1 verdieping onder het dak,
- H:** Benedenverdieping + 3 verdiepingen,
- I:** Stooklokaal, kleine kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (mess van de manschappen),
- L:** Kelders + benedenverdieping + 1 verdieping onder het dak,

M: Manège.

Bijgebouwen:

- J:** Fourrage,
- K:** Wachtlokaal, 2. hoogspanningscabine,

- O:** 1. Magazijnen, 2. Smederij, 3. Turnzaal,
- P:** 1. Garage, 2. Dierengeneeskunde, 3. Stallen,
- R:** Kelders + benedenverdieping + 4 verdiepingen + 1 terugspringende verdieping,

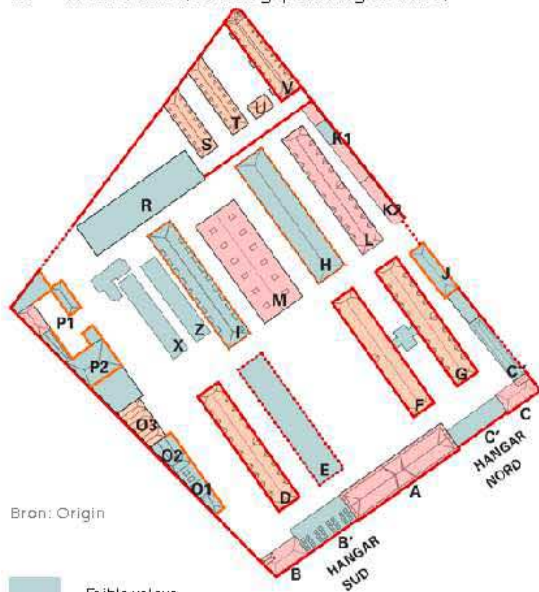
Voormalig paviljoen van de gehuwden:

- S:** Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
- T:** Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
- U:** Stooklokaal, benedenverdieping,
- V:** Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,

Bijgebouwen:

- X:** Benedenverdieping,
- Z:** Benedenverdieping.

Bron: plannen rijkswacht, 2006



Bron: Origin

- Faible valeur
- Valeur moyenne (intérieur, extérieur)
- Grande valeur (intérieur, extérieur)
- Valeur moyenne (intérieur), grande valeur (extérieur)
- Faible valeur (intérieur), valeur moyenne (façade)
- Valeur moyenne d'implantation
- Grande valeur d'implantation (visibilité du site)



1980-2015
GEBOUW F en G



1940-60
GEBOUW C'



1940-60
GEBOUW I



1960-80
GEBOUW E



1960-80
GEBOUW H



1940-60
GEBOUW

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

OORSPRONG VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschouwt de site van de kazernes van Elsene al jarenlang als een plaats van gewestelijk belang. Het geleidelijke vertrek van de federale politie uit dit complex schept immers opportuniteiten voor stedenbouwkundige ontwikkeling in een goed bediende wijk die wordt gekenmerkt door haar universitaire roeping.

Bij de ontwikkeling van het Richtplan van Aanleg (RPA) – Voormalige kazernes van Elsene heeft men verscheidene belangrijke planningsinstrumenten in aanmerking genomen:

- de Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2014–2019,
- het Ontwerp van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (goedgekeurd in juli 2018),
- de verkennende studie (2016).

De in 2019 bevestigde beleidsverklaring van juli 2014 wees op de belangstelling van het gewest voor de site en het potentieel voor de ontwikkeling van een internationale studentenstad op deze plek.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft in 2016 het studiebureau MSA-IDEA een verkennende reconversiestudie laten uitvoeren.

Dankzij deze studie kon men het maximale potentieel beoordelen van de ontwikkeling van een gemengd programma op de site van de kazernes van Elsene:

- ongeveer 770 studentenwoningen,
- ongeveer 200 gezinswoningen,
- handelszaken en horeca,
- voorzieningen van lokaal belang,
- een gedeelde voorziening in de manege,
- een Internationaal Huis,
- een onderzoekincubator, ruimten voor co-creatie en verspreiding,
- openbare ruimten.

Om het juiste evenwicht te vinden tussen deze programmatie en de creatie van een gastvrije, geïntegreerde en duurzame wijk, heeft het RPA Kazernes verscheidene scenario's bestudeerd en geobjectiveerd. Om een kwaliteitsvolle mix van bestemmingen te verzekeren, werden bepaalde plannen teruggeschroefd. De evaluatie van de milieueffecten maakte het mogelijk om het ideale scenario te voor de realisatie van de ambities van het gewest te identificeren.

Het GPDO bestempelt de site als deel van een prioritaire ontwikkelingspool en heeft er een visie voor ontwikkeld.

Aan het begin van 2018 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de site aangekocht.

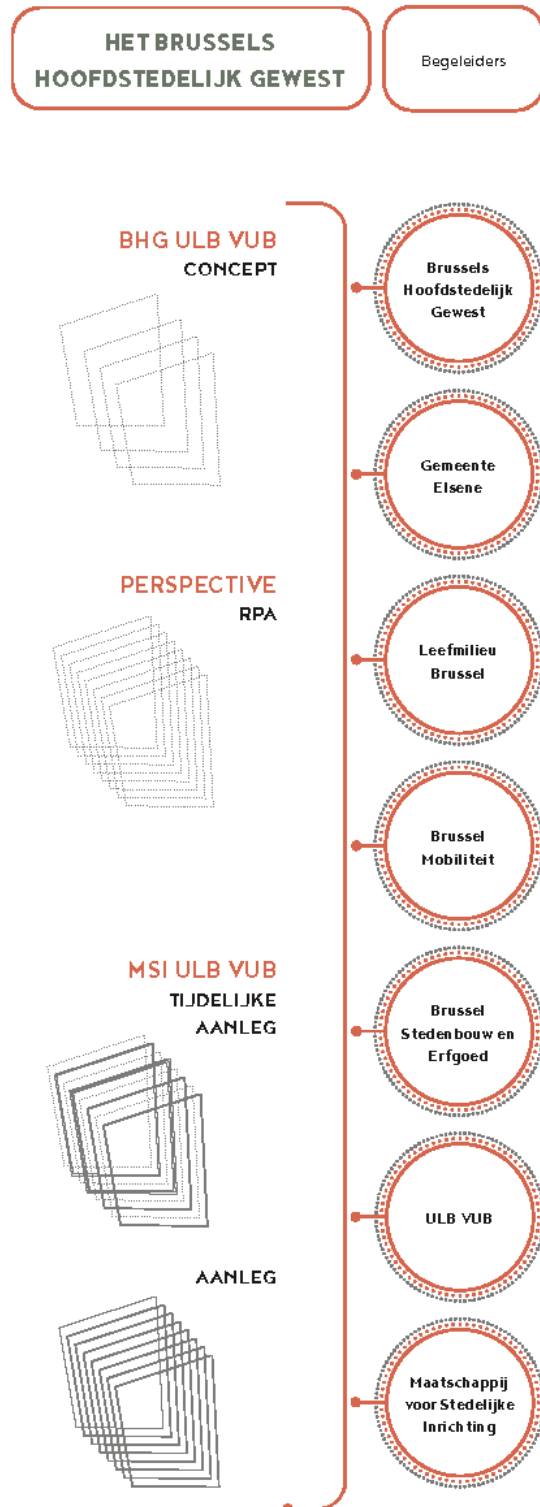
In het kader van de samenwerking Gewest–VUB–ULB hebben de universiteiten een aanvraagdossier ingediend voor het operationele programma EFRO 2014–2020 en een financiering verkregen. Het huidige EFRO-project, een evolutie van het kandidaatproject, stelt een heus universitair centrum voor dat gewijd is aan duurzame ontwikkeling, dat sensibiliseringsactiviteiten voor het publiek aanbiedt, dat fundamenteel en participatief onderzoek naar duurzame ontwikkeling, milieuvriendelijke en duurzame consumptie verricht en dat zal bijdragen tot de creatie van lokale, niet-verplaatsbare tewerkstelling en de ontwikkeling van Brusselse start-ups. Dit EFRO-project van de universiteiten past in het planningsproces van het ontwerp van RPA.

BESTUUR EN BEGELEIDERS VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is eigenaar geworden van de kazerne van Elsene met het oog op het ontwikkelen van een studentenstad, in samenwerking met de universiteiten ULB en VUB, die actief zijn in dat deel van het Brusselse gewest.

De samenwerking tussen het Gewest en de universiteiten is gebaseerd op de volgende principes:

- > De universiteiten worden betrokken bij het opstellen van de gedetailleerde programmatie van de site.
- > Men wil een reeks studentenwoningen ontwikkelen op basis van een paritair te definiëren programmatie volgens de behoeften van de universiteiten en het Gewest.
- > Om een coherente ontwikkeling van de site te waarborgen, is een globale aanpak nodig met de realisatie van een Richtplan van Aanleg.
- > perspective.brussels verzorgt de sturing van het RPA (opdrachtgever).
- > Het opstellen van het RPA en de milieueffectbeoordeling (stedenbouwkundige opdracht) zijn toegewezen aan de vereniging BUUR-IDEA Consult. Het studie bureau Aries stelt het milieueffectenrapport (MER) van de plannen op.
- > De follow-up van de implementatie van het RPA wordt verzekerd door een begeleidingscomité waarin met name perspective.brussels, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), Leefmilieu Brussel (LB), de gemeente Elsene, Brussel Mobiliteit (BM), en Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE) vertegenwoordigd zijn.
- > De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) zal namens het Gewest de operationele uitvoering van het project coördineren.



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

UITDAGINGEN VAN HET GEBIED

Een geïdentificeerde behoefte

De wens van het gewest om een universitair programma te ontwikkelen, is een belangrijk element in de besluitvorming, net als de creatie van een echte wijk via de bouw van gezinswoningen. Uit de sociaal-economische diagnose zijn twee grote uitdagingen op het vlak van huisvesting naar voren gekomen:

- > het tekort aan gezinswoningen,
- > het tekort aan studentenwoningen.

Studies van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling en de Afdeling Territoriale Kennis van perspective.brussels ramen het aantal studenten in Brussel op ongeveer 80.000. De studentenbevolking zou blijven toenemen, naar 100.000 in 2020. Het aanbod van studentenwoningen in Brussel schommelt vandaag tussen 7.000 en 9.000 woningen met een specifieke vraag naar studentenwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan 350 euro.

De vraag naar studentenwoningen op gewestelijke schaal dreigt in de voorzienbare toekomst verder te zullen groeien, met een geraamde vraag naar 6.500 tot 7.000 bijkomende woningen tegen 2025. De meeste studentenwoningen bevinden zich in de buurt van de academische instellingen met een nog grotere concentratie rond de campussen.

In dat kader heeft het gewest in 2015 een 'studentenhuisvestingsplan' goedgekeurd met tien maatregelen om de studentenhuisvesting in Brussel, waarin het RPA Kazernes kadert, te ontwikkelen.

Een lokalisatiepotentieel met gewestelijke uitstraling

Als prioritaire ontwikkelingspool bevindt de site van de kazernes zich in het hart van een dicht netwerk van universitaire centra. Gelet op het belang de universitaire pool op de schaal van het gewest, zijn de kazernes van Elsene en Etterbeek gedefinieerd als prioritair voor de ontwikkeling van studentenwoningen. In de gemeenten Elsene en Etterbeek is immers ongeveer 37% van de studentenwoningen in het Brussels gewest geconcentreerd.

De nabijheid van de site tot strategische ontwikkelingsassen rechtvaardigt haar toekomstige grootstedelijke rol.

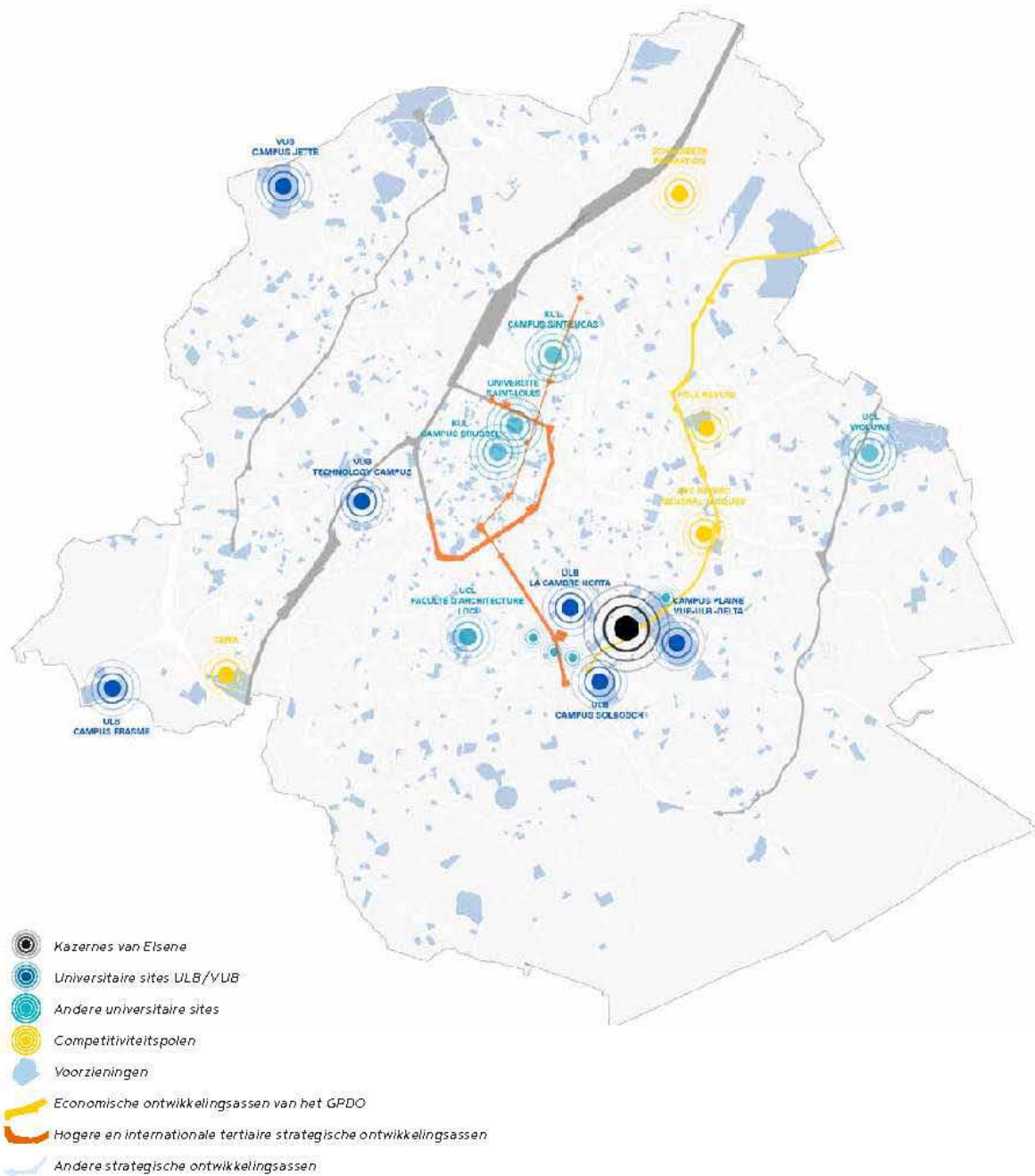
Een grote toegankelijkheid bevorderen

De site van de kazernes ligt op het kruispunt van belangrijke Brusselse verkeersaders, de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan.

Het station van Etterbeek en het dichte openbaarvervoersnet (tram, bediening door de TEC en De Lijn) maken de site zeer toegankelijk. Dat is, net als de nabijheid van de universiteiten ULB en VUB, een kritieke factor voor het succes van het programma op de site.

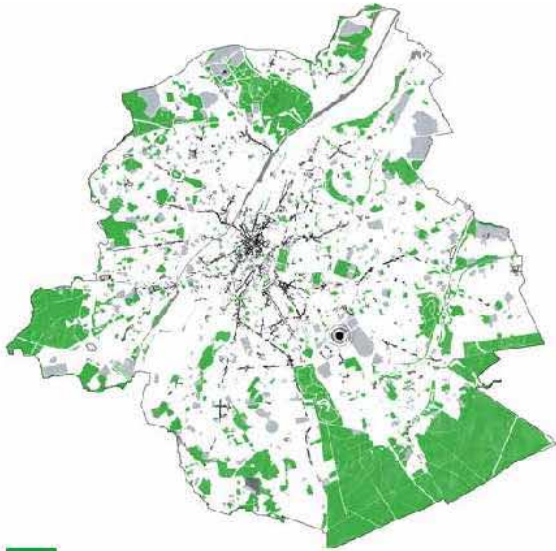
Wat de toegankelijkheid met de auto betreft, concentreert het gebied een grote verkeersstroom op de spitsuren en is de parkeergelegenheid op straat verzadigd. De voornaamste weg naar of uit de stad is de E411, die zich op 2 km afstand bevindt.

KAART 3 : Axes de developpement economique bruxellois et pôles academiques

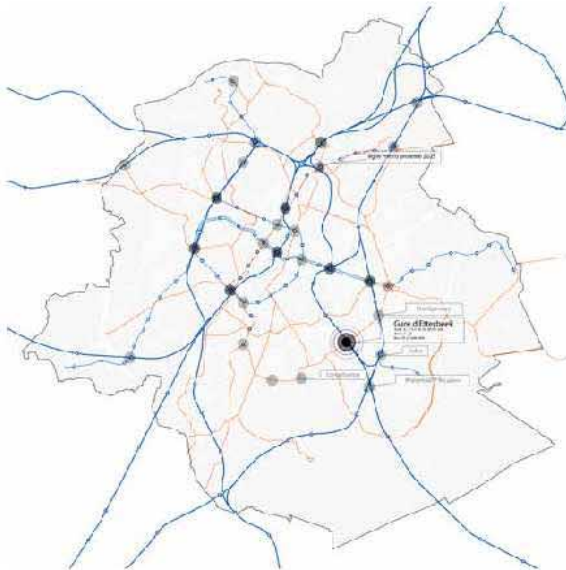


Bron: BUUR

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



- Landschappelijke groene ruimten
- Voorzieningen
- Zones met intense stedelijke activiteit

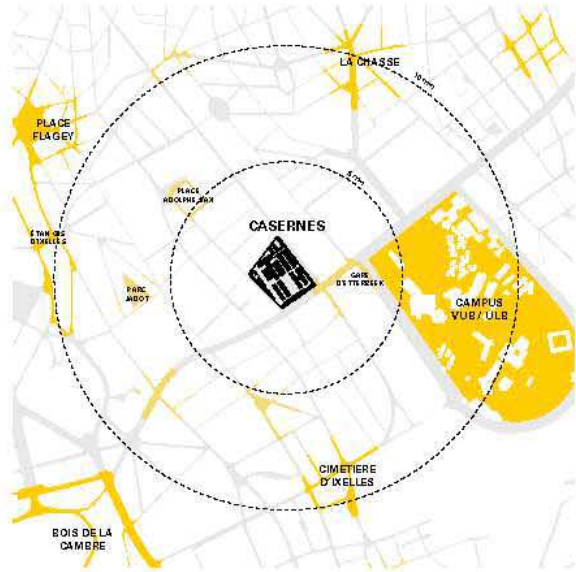


- Kazernes van Elsene
- S-net
- Metronet
- Tramnet
- Groot transportknooppunt
- Belangrijk transportknooppunt

Een behoefte aan openbare ruimten

In Elsene is de structuur van de openbare ruimten binnen het stadsweefsel momenteel geconcentreerd rond knooppunten die relatief ver van de perimeter liggen: het Flageyplein, de begraafplaats van Elsene, de Jacht. De morfologie van die twee laatste plaatsen is bovendien meer aan kruispunten en straten verwant dan aan echte voor voetgangers bestemde plaatsen.

Het ontbreekt de buurt aan groenvoorzieningen en parken in de directe omgeving.



- Stedelijke knooppunten in de omgeving van de site

Voorbeelden van openbare ruimten in Elsene / Etterbeek

De Jacht is een belangrijk kruispunt, een van de voornaamste centra van de naburige gemeente Etterbeek.



↑ De Jacht

De wijk van de **begraafplaats van Elsene**, gelegen tussen de twee grootste campussen van de ULB en de VUB en nabij het Terkamerenbos, trekt een zeer diverse populatie aan. Gezinnen, studenten en gepensioneerden ontmoeten elkaar in de vele buurtwinkels.



↑ Begraafplaats van Elsene

Het Flageyplein, in het hart van de gemeente Elsene, is een belangrijk oriëntatiepunt voor de Brusselaars. De grote, centrale ruimte zonder installaties maakt de organisatie van markten, concerten en andere eenmalige evenementen mogelijk. De site lijdt echter onder de negatieve impact van de mobiliteit.



↑ Flageyplein

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



↑ Juliette Wytsmansstraat

EEN SNELLE ACTIVERING VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK

De aanleg zal in verschillende werkfasen verlopen, afhankelijk van zowel de marktdynamiek als de vlotte ontwikkeling van de site.

Meerdere factoren zullen die fasen beïnvloeden. Sommige zijn onzekerder dan andere. Het Richtplan van Aanleg stelt daarom geen fasen stricto sensu voor. Het bepaalt enkel dat het belangrijk is om van bij het begin tijdelijke activiteiten aan te trekken die kunnen bijdragen tot de toekomstige activering.

Tijdens de werken kunnen sommige gebouwen en openbare ruimten meteen worden gebruikt om evenementen en/of tijdelijke of permanente activiteiten te organiseren. Het is de bedoeling om een zeer snelle toe-eigening en activering uit te lokken.

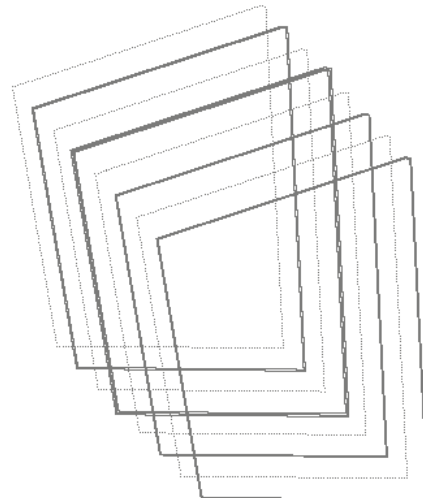
Op lokaal niveau bieden de verschillende tijdelijke bestemmingen kansen voor de wijk, nog voor de aanvang van de werken en de oplevering van de projecten.

De identiteit van de site zal geleidelijk aan worden gherdefinieerd en ze zal een magneet worden voor de actoren van haar reconversie op lange termijn.

Bepaalde aspecten zijn geïdentificeerd:

- De ambitie om de ontwikkeling van Usquare in de wijk te verankeren, kan worden getest door activiteiten in te planten die aansluiten op de behoeften en de wensen van de bewoners en gebruikers van de wijk. Dat zal het inzicht en de toe-eigening van het project door de buurtbewoners bevorderen.
- De geleidelijke investering van de site schept mogelijkheden om de toepassingen op de site te testen en het risico van verval als gevolg van de leegstand van de gebouwen te beperken. Het is bijgevolg de bedoeling om de essentiële voorwaarden voor de uiteindelijke activering van de site te identificeren.

- Om vormen van synergie en een goede communicatie te ontwikkelen, moet het geheel van de projecten voor tijdelijke benutting coherent zijn.
- Operationeel beschouwd mag de activiteit ter plekke het goede verloop van de werken niet belemmeren. Omgekeerd moet de organisatie van de werken de inrichting van activiteiten op de site mogelijk maken.



TIJDELIJKE
AANLEG

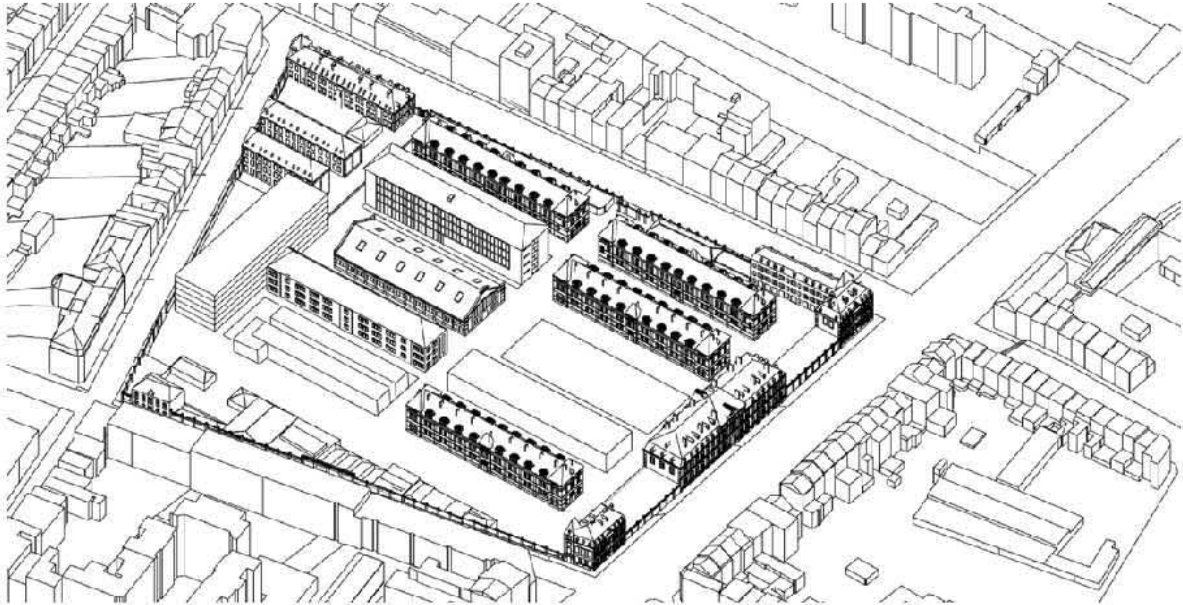
VISIE: DE STAD WAARDEREN

Het Richtplan van Aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' betreft de herbestemming van een gebouwencomplex van de voormalige rijkswachtschool (of voormalige kazernes van Elsene) met een oppervlakte van 3,9 ha. Het RPA wil de stad waarderen, nieuwe kansen creëren en nieuwe, inclusieve en duurzame levenskwaliteit bieden dat een veelvoud van mogelijkheden biedt aan een unieke wijk van Elsene. Het project heeft in die zin vijf ambities:

1. Dit is een project gericht op innovatie en academische excellentie voor Brussel. De universiteitswereld zal op de site aanwezig zijn, met name via onderzoekseenheden en apparatuur van het type FabLab.
2. De site wordt een nieuwe ontmoetingsplaats voor de buurt. Het project wil kennis, de stad en haar inwoners samenbrengen in een stedelijke omgeving die is aangepast aan de nieuwe maatschappelijke modellen van wonen, leren, werken en communiceren. Het zal de wijk, die te lang geïsoleerd was, verschillende voorzieningen en openbare ruimten bieden die voor iedereen toegankelijk zijn.
3. Het op de site voorgestelde programma is innovatief en gemengd. Het project wil enerzijds een grootstedelijke en internationale uitstraling creëren en anderzijds de lokale belangen dienen door bij te dragen van het buurtleven.
4. Het project zal in overeenstemming zijn met de historische identiteit en de toekomstige behoeften van de site. Het project wil de architecturale middelen van de site respecteren en opwaarderen. De kenmerken van de voormalige rijkswachtschool blijven behouden en worden opgewaardeerd.
5. Het project wordt ontwikkeld in een context van duurzame ontwikkeling en milieu- en landschapskwaliteit om de gebruikers een optimale levenskwaliteit te bieden. Energie-, afval-, water-, voedsel- en materiaalvraagstukken zullen op voorbeeldige wijze aangepakt worden.

Het Richtplan van Aanleg bestaat uit vier delen, waarin deze ambities worden uitgewerkt:

1. een informatiefluk, met een beschrijving van de context van het RPA, de uitdagingen en de visie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op dit gebied;
2. een strategisch luik, waarin de belangrijkste principes en oriëntaties van het project worden uitgewerkt;
3. een regelgevend luik, dat het kader vormt voor de stedelijke ontwikkeling van de site door het vaststellen van de bouwvoorschriften, de handelingen en de werken die op de site moeten worden overwogen;
4. bijlagen waarin de context en het kader van het document worden verduidelijkt.



Essentiële gegevens

Ligging:

- De site wordt begrensd door de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmansstraat.

Oppervlakten (op basis van bijgewerkte metingen):

- 3,9 ha: grondoppervlakte van de vierhoek van de voormalige kazerne
- 51.896 m²: oppervlakte van de gebouwen van de voormalige kazerne
- +/- 800 m: omtrek van de omheiningmuur van de voormalige kazerne.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN

Het gebruik van het mannelijke geslacht in de teksten moet worden opgevat als generiek en omvat alle geslachten zonder hiërarchie.

VERSCHILLENDE BENAMINGEN VAN DE SITE:

Usquare.brussels
 Rijkswachtkazerne van Elsene
 Voormalige rijkswachtkazerne van Elsene
 Voormalige koninklijke rijkswachtschool van Elsene
 Voormalige kazernes van Elsene
 Kazernes van Elsene
 Kazernes

STEDENBOUWKUNDIGE INSTRUMENTEN:

BWRO: Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
GPDO: Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GBP: Gewestelijk Bestemmingsplan
RPA: Richtplan van Aanleg
BBP: Bijzondere Bestemmingsplan
MER: Milieueffectenrapport
GSV: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

STADSACTOREN DIE DEELNEMEN AAN HET PROJECT:

perspective.brussels: Gewestelijk expertisecentrum en initiatiefnemer van de ontwikkelingsstrategie voor het Brussels grondgebied, opdrachtgever van het RPA Kazernes

BSE: Brussel Stedenbouw en Erfgoed
MSI: Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
LB: Leefmilieu Brussel
BM: Brussel Mobiliteit
ULB: Université Libre de Bruxelles
VUB: Vrije Universiteit Brussel





STADSPROJECTEN

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch & regelgevend luik

NOVEMBER 2020

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

STUDIE UITGEVOERD DOOR

BUUR

IDEA Consult

voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

COVERFOTO

Caroline Piersotte

LAY-OUT EN DRUKWERK

Kaligram bvba

CONTACT

usquare@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Voor de algemeen directeur, Gert Nys, Adjunct algemeen directeur van perspective.brussels
Naamsestraat 59 - 1000 BRUSSEL.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron

© 2020 perspective.brussels

D/2020/14.054/10

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch & regelgevend luik

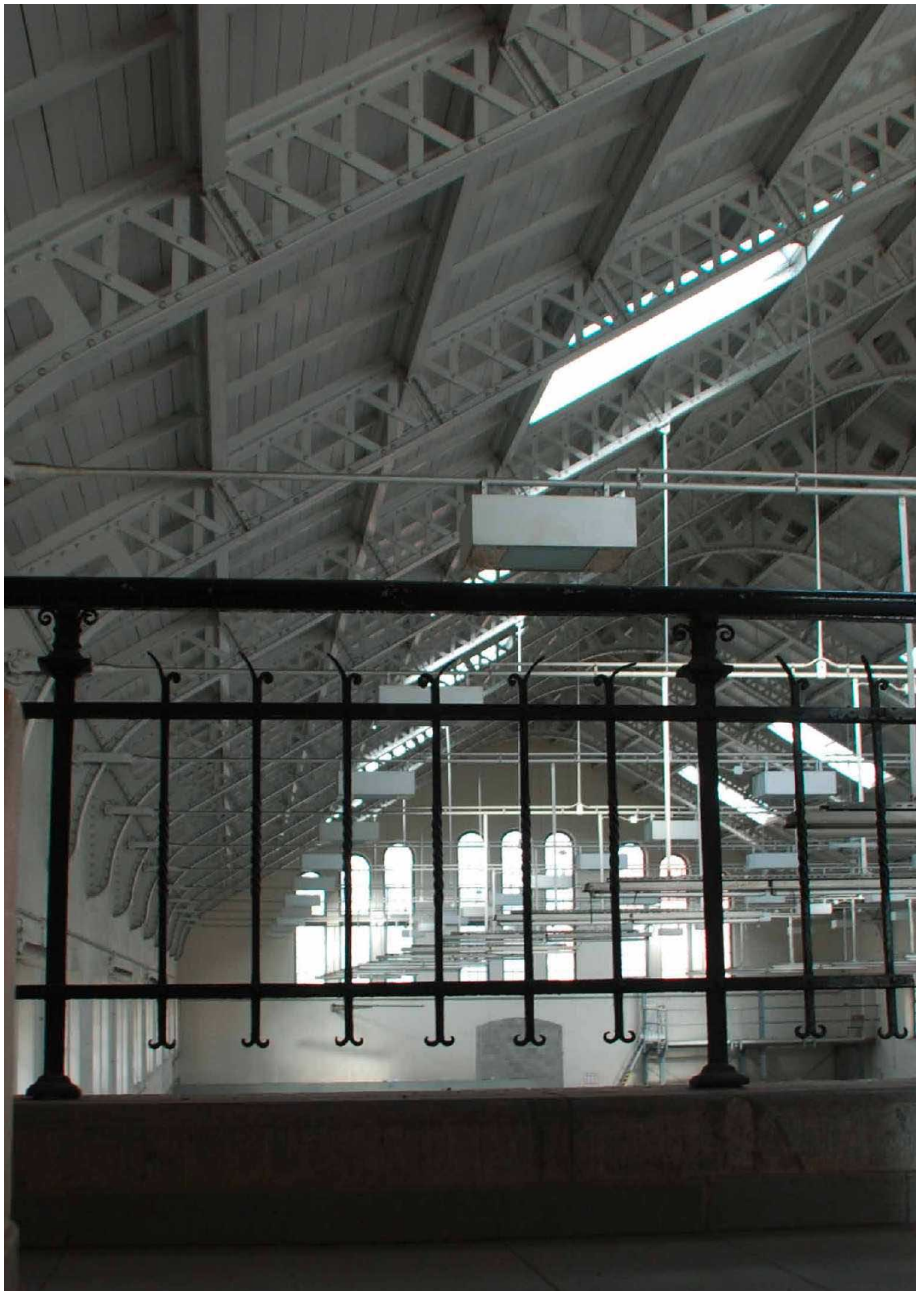
NOVEMBER 2020



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

INHOUD

Inhoud	5
01. STRATEGISCH LUIK	7
1.1 Ambities	8
Inleiding	8
Ambitie I: Een innovatief universitair project voor Brussel	10
Ambitie II: Een nieuw trefpunt voor de wijk	12
Ambitie III: Een innovatief gemengd programma	14
Ambitie IV: Een project in samenhang met de historische identiteit en de toekomstige noden van de site	15
Ambitie V: Duurzaamheid en circulaire economie	16
1.2 Stedenbouwkundige principes	18
1.2.1 Van ingesloten site naar knooppunt	20
1.2.2 Een herkenbare stedelijke vorm	30
1.2.3 Openbare ruimte als verbindende factor	50
1.2.4 Een ambitieus programma	70
1.2.5 Een plek voor actieve vervoerswijzen	82
1.2.6 Randgebied j. Wytsmanstraat: een coherent geheel	90
02. REGELGEVEND LUIK	99
Algemene voorschriften voor alle gebieden	106
Bijzondere voorschriften	108
Betreffende de woongebieden Usquare	108
Bijzondere voorschriften betreffende de gebieden met gemengd karakter Usquare	109
Bijzondere voorschriften betreffende de gebieden voor universitaire voorzieningen	110
Bijzondere voorschriften betreffende de gebieden voor groene ruimten / parkgebieden Usquare	110
Bijzondere voorschriften betreffende de landschapswegen en structurerende ruimten Usquare	111
Bijzondere voorschriften betreffende de parkings Usquare	111
BIJLAGEN	113
GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN	137



01. STRATEGISCH LUIK

Opm erking. De illustraties (axonometrie, doorsneden, perspectieven ...) in het strategisch luik van het RPA van de verschillende voorgestelde stedelijke vormen die de inrichtingen kunnen aannemen zijn louter indicatief. Ze zijn bedoeld om de lezer meer duidelijkheid te verschaffen over de geest van de tekst.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.1

AMBITIES

INLEIDING

De ambities van het gewest en de universiteiten ULB/VUB overlappen elkaar:

- > een groot aantal woningen (voor studenten en gezinnen) creëren als antwoord op het tekort aan studentenwoningen en een deel van de 'klassieke' huisvesting bezet door de studentent in de buurt van de universiteiten vrij te maken, met reële controle van de huurprijzen en de kwaliteit van de huisvesting;
- > voorzieningen creëren, met een zeer groot aandeel voorbehouden voor universitaire voorzieningen;
- > de toegankelijkheid met het openbaar vervoer bevorderen (met name van buiten het gewest);
- > de interactie van de nieuwe site met de universiteiten ULB/VUB van de Campus Oefenplein en Solbosch bevorderen;
- > de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de site garanderen door handelsfuncties in te planten.

Op basis van de beleidsverklaringen, het ontwerp van GPDO en de verkennende studie van 2016 is het ontwerp van RPA opgebouwd rond onveranderlijken als garantie van de gewenste ambities voor het gebied en flexibele elementen die innoverende architecturale vrijheid toelaten.

Volgende onveranderlijke elementen worden in acht genomen in het werkproces voor het ontwerp van RPA:

- > voorzieningen voor de 'universiteitsstad',
- > verenigende openbare ruimte als nieuwe ontmoetingsplaats,
- > programmatorische gemengdheid,
- > erfgoeddimensie,
- > stedelijke vorm.

Sommige punten vereisen meer flexibiliteit, om ze tijdens het volledige proces van het projectontwerp samen met de actoren te kunnen aanpassen:

- > de filosofie per gebouw, i.f.v. het behoud van het erfgoed,
- > precies programma,
- > de doordringbaarheid van de site en de relatie met de wijk,
- > het principe van de landschapsaanleg: de status van de openbare ruimten,
- > inplanting en afmetingen,
- > de parkeerstrategie.

Dit hoofdstuk van het RPA 'voormalige kazernes van Elsene' structureert de volgende ambities:

1. AMBITIE I:

EEN INNOVATIEF UNIVERSITAIR PROJECT VOOR BRUSSEL

2. AMBITIE II

EEN NIEUW TREFFPUNT VOOR DE WIJK

3. AMBITIE III:

EEN INNOVATIEF GEMENGD PROGRAMMA

4. AMBITIE IV:

**EEN PROJECT IN SAMENHANG MET DE HISTORISCHE IDENTITEIT EN DE TOEKOMSTIGE
BEHOEFTE VAN DE SITE**

5. AMBITIE V:

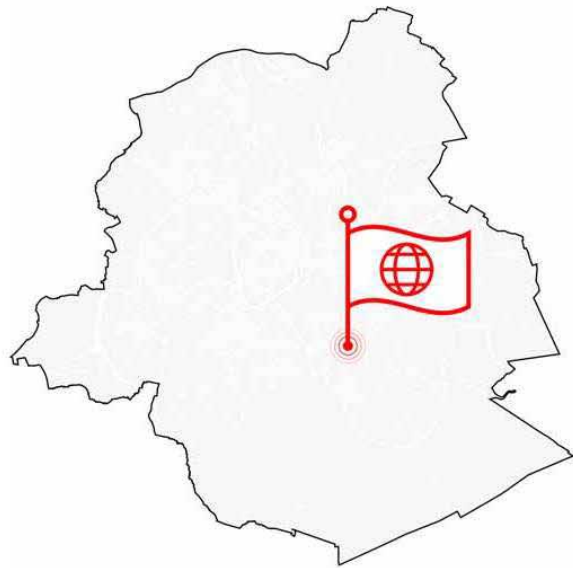
DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

AMBITIE I: EEN INNOVATIEF UNIVERSITAIR PROJECT VOOR BRUSSEL

Een voorbeeldsite als uitstalraam voor brussel

De samenwerking van de Brusselse academische wereld is een uitgelezen kans voor de stad. De realisatie van een ecosysteem dat aan de nieuwe behoeften van universiteiten voldoet, geeft de mogelijkheid om de site te transformeren in een verbindende pool op gewestelijke, grootstedelijke en internationale schaal.





Afbeelding: <http://usquare.brussels/en/ulb-vub-partnership-will-put-brussels-spotlight>

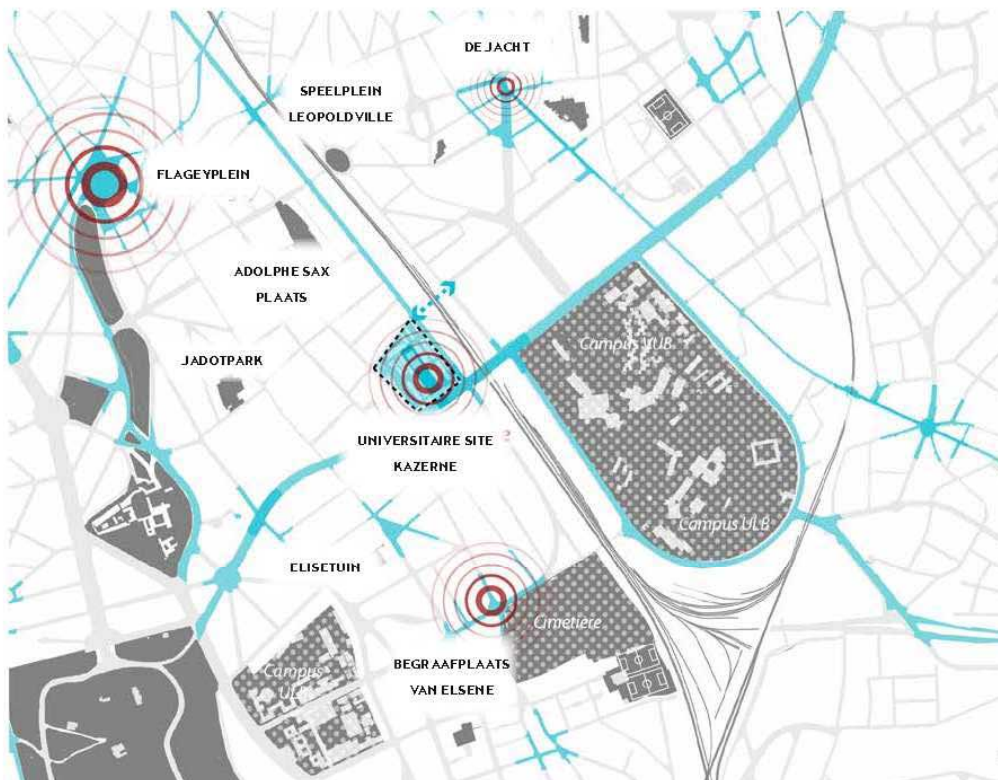
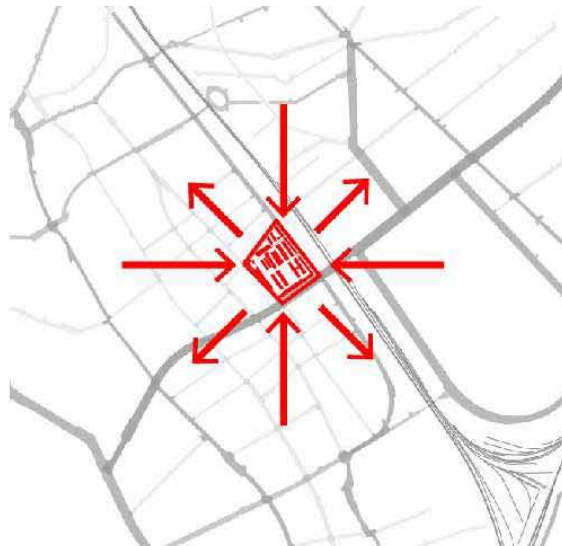
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

AMBITIE II: EEN NIEUW TREFPUNT VOOR DE WIJK

Binnen het lokale stedelijke weefsel heeft de kazerne van Elsene het potentieel om een zenuwcentrum van de wijk te worden die een harmonieuze relatie met de verschillende lokale stedelijke structuren kan aangaan. Het gebrek aan centraliteit en polariteit in dit gebied kan zo op een verantwoorde manier worden verholpen.

Nieuwe verbinding tussen wijken

De site moet een scharnierpunt tussen ruimtelijk gescheiden wijken worden.



De uitdagingen voor de reconversie van de buitenruimten van de kazernes zijn talrijk:

- > een kwaliteitsvolle stedelijke ruimte bieden die het buurtleven van de site en haar omgeving kan ontvangen,
- > de toegankelijkheid van de site en de verbindingen met de buurt verbeteren,
- > de functionele efficiëntie van de ruimten garanderen,
- > de leesbaarheid van de openbare ruimte verzekeren,
- > kwalitatieve privé buitenruimten bieden,
- > een efficiënte, comfortabele en esthetische inrichting,
- > inspelen op de duurzaamheidsproblematiek van de openbare ruimte.



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

AMBITIE III: EEN INNOVATIEF GEMENGD PROGRAMMA

De contextuele elementen van de programmatische oriëntatie het ontwerp van RPA wijzen duidelijk op de wens van het gewest en de universiteiten om een gemengd project te ontwikkelen. De verkennende studie van 2016 en de werkzaamheden van de universiteiten hebben het vraagstuk van de Internationale Universiteitsstad van de XXIe eeuw onderzocht en hebben richtlijnen voor de reconversie van de kazernes voorgesteld.

De realisatie van de lokale en grootstedelijke ambities richt zich op het creëren van vormen van programmatische synergie en complementariteit in termen van de werking en de spatialisering. Het academische, innovatieve en ondernemende karakter is essentieel. De universitaire pool en de nieuwe woonwijk moeten vertrekken van gedeelde functies, die diverse kernwaarden uitdragen.

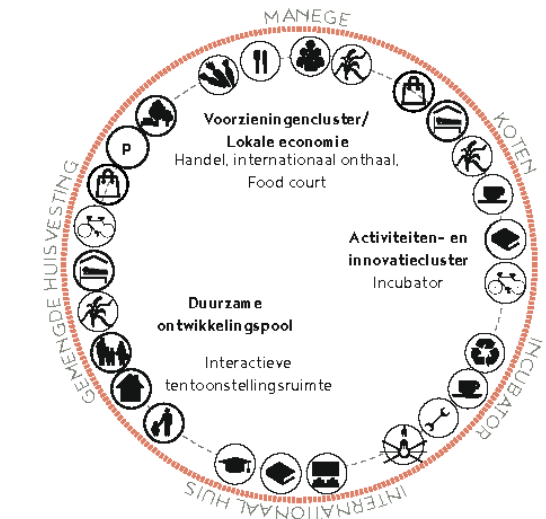
De relatie tussen de universitaire pool en de te creëren wijk wordt op twee niveaus ontwikkeld:

- > rond voorzieningen en diensten die verband houden met onderzoeks- en innovatiepool, met een studentendynamiek, rijk aan lokale interacties;
- > rond voorzieningen en diensten die voldoen aan de dagelijkse behoeften van de bewoners.

De wijk en haar faciliteiten zullen openstaan voor de stad.

De kwaliteit van de open ruimten en de programmering van de openbare ruimte zullen de dynamiek van de site katalyseren.

Zo wordt de wijk rond de kazernes een versmelting van een grootstedelijke ambitie (internationale rol van de stad en haar universiteiten) en een streven van nabijheid (sterke integratie in het lokale leven), waarbij de twee schalen elkaar aanvullen.



AMBITIE IV: EEN PROJECT IN SAMENHANG MET DE HISTORISCHE IDENTITEIT EN DE TOEKOMSTIGE NODEN VAN DE SITE

De voormalige rijkswachtschool van Elsene maakt deel uit van een geheel van Brusselse gebouwen met militaire roeping die met de consolidatie van de Belgische staat het licht zagen, op het einde van de XIXe en het begin van de XXe eeuw. Vandaag staat de site van de kazernes op de Brusselse erfgoedinventaris.



De kazernes van Elsene vulden de grote militaire projecten van de wijk aan met een school voor toekomstige rijkswachters. Het stedelijke karakter van de site draagt heldere principes uit, met een sobere en statige architectuur die de militaire aanwezigheid in de stad illustreerde.

Het Richtplan van Aanleg antwoordt op tal van uitdagingen:

- > het reconversiepotentieel van het erfgoed,
- > nieuwe toepassingen en een nieuwe stedelijkheid integreren,
- > de historische identiteit verzoenen met de toekomstige noden van de wijk



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

AMBITIE V: DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

Een duurzaam en innovatief project

De duurzame ontwikkeling en de circulaire economie vormen de transversale krachtlijnen van het universitaire programma en zijn spatialisering. Verschillende aspecten, die hierna worden belicht, moeten in overweging worden genomen.

Duurzaamheidsaspecten

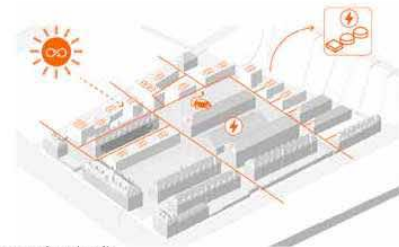
De term duurzaamheid wordt vaak als synoniem voor ecologische prestatie beschouwd. De visie die in het RPA wordt verdedigd, is breder.

De belangrijkste ambitie is de creatie van een project dat zo veel mogelijk positieve effecten heeft op de perimeter en de omgeving – het milieu, de maatschappij maar ook de economie.

Dit wordt generaliseerd door de integratie van die verschillende componenten in het globaal metabolisme van de wijk, in een zo gesloten mogelijke kring: energie, afval, water, voedsel, materialen, luchtkwaliteit, gezondheid, lokale werkgelegenheid, budget van de lokale overheden, levenskwaliteit, individuele werkkraft.

De verschillende cycli zijn onderling verbonden en voeden elkaar. Zo dragen ze bij tot de creatie van een vicieuze cirkel.

Duurzame ontwikkeling vormt een integraal onderdeel van het concept en geeft betekenis aan het leven in de wijk.



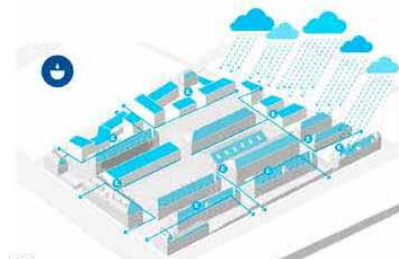
Energie

Minimaliseren van het energiegebruik



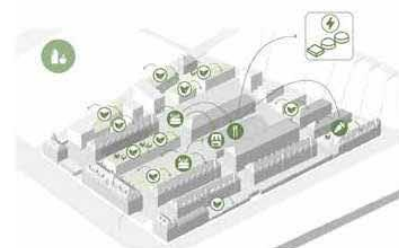
Afval

Een duurzaam afvalbeleid



Water

Een duurzaam waterbeleid



Voeding

Duurzame voeding : lokale productie en consumptie



Materialen

Gebruik van duurzame materialen, lokaal geproduceerd en flexibel



*Heropwaardering daken, Freiburg
im Breisgau*



*Fietsstalling met 'zonne-energie'
met mogelijkheid tot laden,
Haguenau, Frankrijk*



*Mogelijke zuivering van grijs water
op de site, Malmö Augustenborg,
Zweden*



*Educatie voor bewoners inzake
afvalbeheer, bron [https://
madeinmarseille.net](https://madeinmarseille.net)*



*Moestuin in een ecowijk, Senart,
Frankrijk*



*Verkoop van lokale producten,
[https://boerenenburen.be/
nl-BE/p/index](https://boerenenburen.be/nl-BE/p/index)*



*Flexibele gebouwen voor toe-
komstige programma's, MVRDV
/ ADEPT*



*Tijdelijk stedelijk meubilair met
gerecycleerde materialen, Targ
Weglowy place, Gdansk*

Aspect circulaire economie:

De globale benadering wordt gedictieerd door het GPCE (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie). Innovatieve praktijken voor het kringloopkarakter van de middelen zullen in een socio-economische benadering vormen van synergie scheppen tussen de verschillende thema's waar het project voor staat: (1) een nieuw, op delen gebaseerd economisch model, (2) een functionele economie en (3) een verlenging van de levensduur.

Het project voor de herbestemming van het terrein als universitaire site houdt rekening met:

- > de creatie van korte kringen in de gebruiksprocessen en de functionaliteit van elk programma,
- > aspecten met betrekking tot recycling, hergebruik, behoud (versus sloop en afbraak in het kader van een aanstaande sloop),
- > aspecten met betrekking tot de constructie: aanpasbaarheid, maximalisering van de middelen door het afval te beperken, voorrang voor assemblage die de gebouwen aan het einde van hun levenscyclus opwaardeert.

De site van de kazernes heeft een uniek potentieel om nieuwe benaderingen te testen voor het ontwerp en het gebruik van circulaire oplossingen voor bestaande gebouwen.

Als modelproject van de circulaire economie zal de ontwikkeling van de site de evaluatie en de minimalisering van de productie van afval en het gebruik van middelen en van grondstoffen mogelijk maken. De toekomstige projecten zullen kunnen testen in welke mate men materialen kan hergebruiken of recycleren zonder significant waardeverlies.

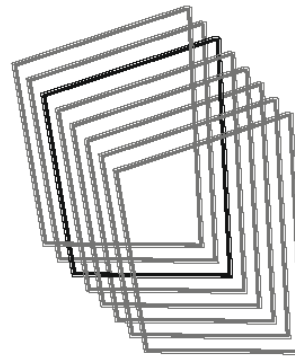
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2

STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

Op basis van de transversale diagnostische gegevens, de visie en de ambitie van de verschillende actoren van het project en de MER-analyse van de drie ontwikkelingsscenario's heeft men een reeks stedenbouwkundige principes vastgelegd.

Dit hoofdstuk behandelt het programmatische en ruimtelijke potentieel van de site. Elk thema wordt met specifieke schema's geïllustreerd, aangevuld met een beschrijving.



De stedenbouwkundige intenties hebben betrekking op de volgende principes:

1. VAN INGESLOTEN SITE NAAR KNOOPPUNT

Een geconnecteerde en doordringbare site
Een actieve diagonaal
Identificeerbare toegangen

2. EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

Een militaire morfologie
Ingrepen op het erfgoed en bestaande gebouwen
Een ringmuur
Inplantingsprincipes en afmetingen

3. OPENBARE RUIMTEN

ALS VERBINDENDE FACTOR

Complementariteit van de belangrijkste openbare ruimten

- > Een plein voor de stad
- > Een park voor de wijk
- > Een innovatief commercieel aanbod

4. EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

(LOKAAL EN INTERNATIONAAL)

Een universitaire uitrusting met uitstraling / Een internationale universiteitswijk
Een gemengde buurt

5. EEN PLEK VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

Een site voor actieve vervoerswijzen
Parkeerstrategie
Organisatie van leveringen

6. RANDGEBIED P: EEN COHERENT GEHEEL

Juliette Wytsmanstraat - een levendige straat voor Elsene

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2.1 VAN INGESLOTEN SITE NAAR KNOOPPUNT

Een geconnecteerde en doordringbare site

De transformatie van de kazernes: een vrije denkoefening

De voormalige rijkswachtschool, die historisch als een ingesloten site georganiseerd was, krijgt een nieuwe functie in de stad. De overgang naar een nieuwe bestemming roept fundamentele vragen op in verband met het gesloten karakter van de site.

Vroeger was dit een gesloten militaire kazerne, in de toekomst zal ze academische infrastructuren omvatten per definitie geopend naar de wereld. De opening van de kazernesite wordt gerechtvaardigd door haar nieuwe programma door het verlangen om ze in een bewoonde, voor het publiek toegankelijke wijk te transformeren.

Integratie in een stedelijk infrastructuurnetwerk

De spoorinfrastructuur splitst het stadsweefsel en verstoort de oost-westverbinding. De Generaal Jacqueslaan speelt een verbindende rol en overbrugt deze breuklijn. De hoek die wordt gevormd door de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan wordt het beste bediend, vooral dankzij zijn nabijheid met het station van Etterbeek. Door haar ligging op dit kruispunt zou de site een scharnier voor de omliggende wijken kunnen worden.



Integratie in een stedelijk systeem

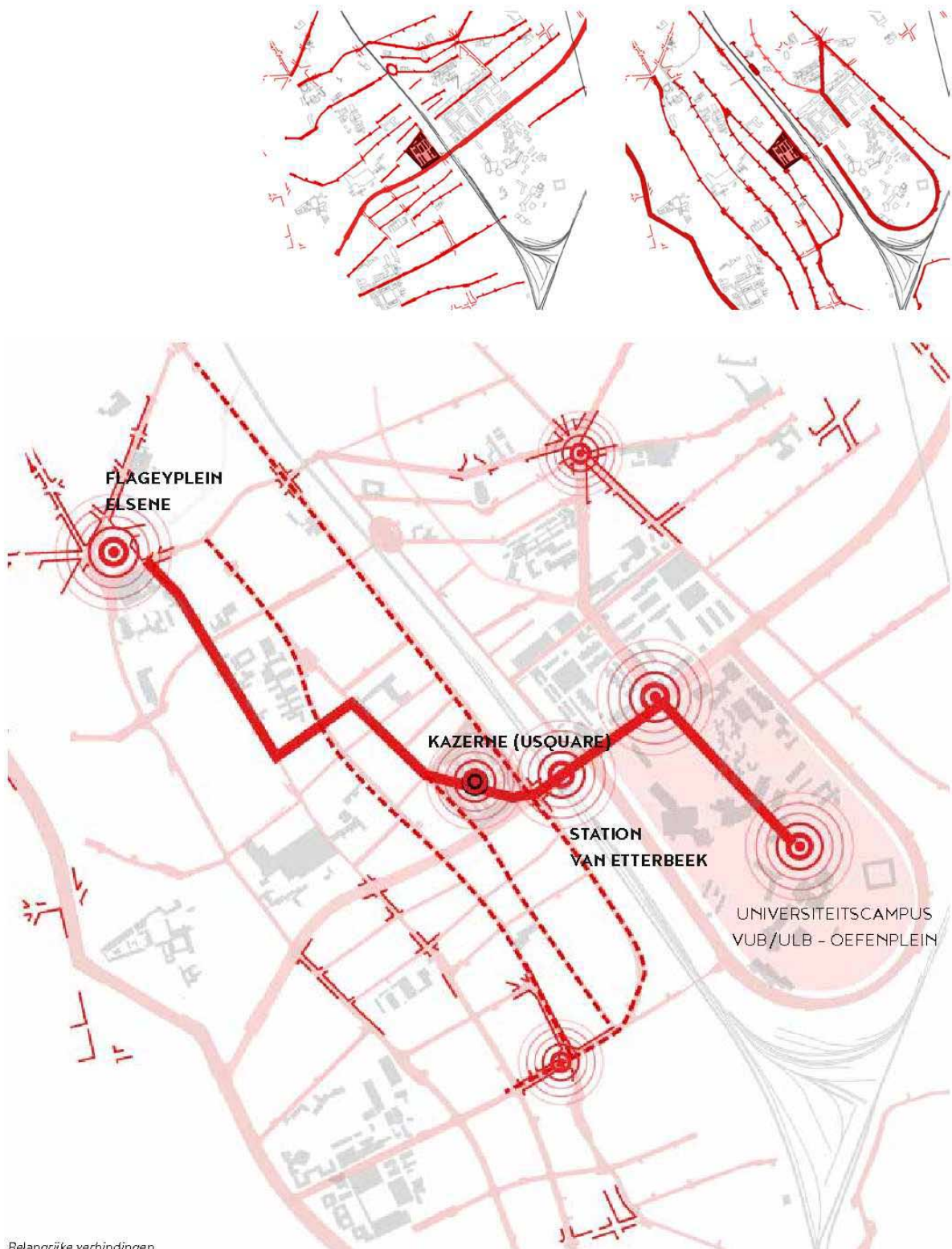
De site van de kazernes ligt in het hart van een net van belangrijke stedelijke knooppunten. Haar ontwikkeling moet de bestaande stromen integreren, het net vervolledigen en een belangrijke schakel vormen in de verbindingen tussen verschillende wijken, met name:

- > de Flageywijk en het station van Etterbeek,
- > de campus ULB-VUB en Terkameren en hun diensten,
- > De campus Solbosch en het Flageyplein.

Binnenwegen via de kazernes kunnen de inwoners, de academici en de wijk dichterbij elkaar brengen en tegelijkertijd de site tot haar recht brengen.



01. STRATEGISCH LUIK



Belangrijke verbindingen

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

‘Een actieve diagonaal’

Door de site in een doorgang gecreëerd die de sterke centrumfuncties van Elsene (Flagey, universiteitscampussen, ...) en van Etterbeek met elkaar verbindt. Hij krijgt de vorm van een diagonaal die een nieuwe logica, een nieuw parcours en een nieuwe perceptie van de strakke structuur van de site in het leven roept.

Zonder letterlijk gematerialiseerd te worden, ontstaat er een nieuwe wandeling door de stad, die tot de ontwikkeling van verschillende door het gebouw en zijn omgeving gesuggereerde programma's zal leiden.

Visuele doorsteken en openingen naar de openbare ruimte scheppen, diagonale doorgangen doorheen de stad. Dankzij deze heldere benadering zal men de toekomstige ontwikkeling van de site kunnen ontsluiten om haar poreus maken door middel van minieme strategische ingrepen op de ringmuur.

De diagonaal ontstaat door de toekomstige relatie tussen de openbare ruimten, de bebouwing en de doorgang op de begane grond.

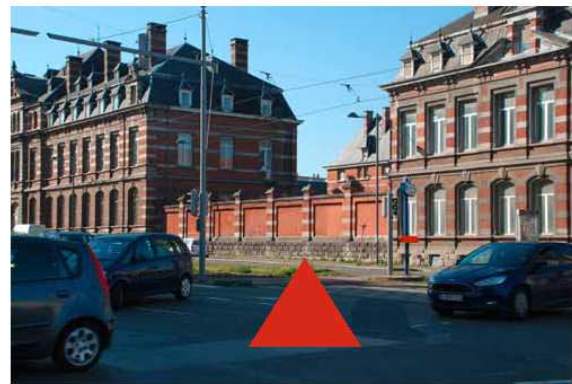
Door rekening te houden met de logica van de natuurlijke verplaatsingen zal de diagonaal een binnenweg worden voor de wijk, een plaats waar de mix in de openbare ruimte tot uitdrukking kan komen.

Door rekening te houden met de evolutie van de gewoonten van de gebruikers wanneer de site open zal zijn, zou men dezelfde benadering kunnen gebruiken om andere belangrijke punten met elkaar te verbinden. De toe-eigening van de bestaande architectuur, die openingen die de voorbijgangers levendige openbare ruimten tonen en de gebruiker naar het hart van het project leiden, zijn prioritaire criteria voor de creatie van de toegangen en van het nieuwe parcours.

Om de nodige massa te scheppen voor een goede werking van de kazernes als trefpunt wordt de toegang, de zones met een dichte bewoning, de polariteiten en de knooppunten van het openbaar vervoer bedient en met elkaar verbonden.

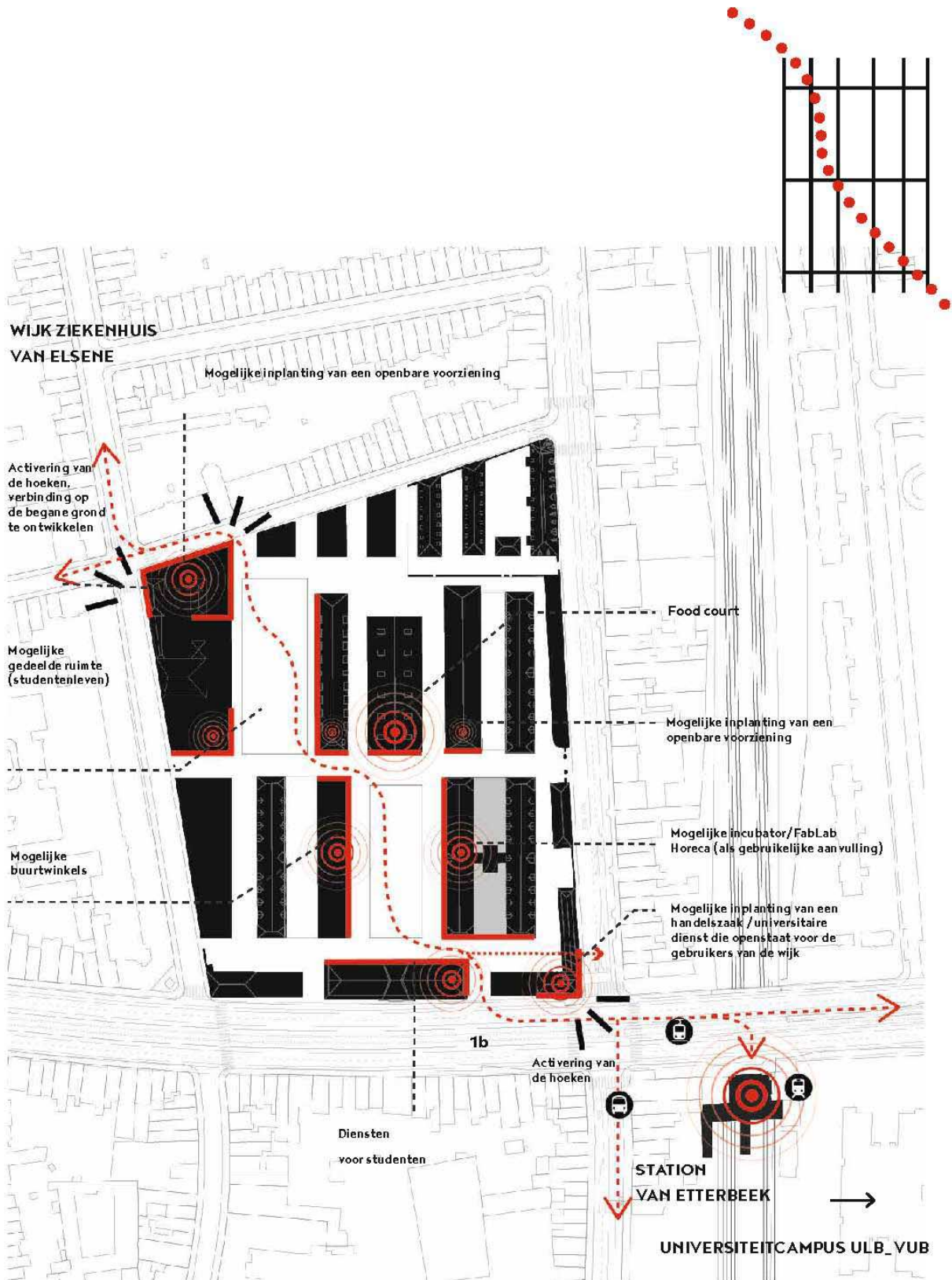


VISUELE DOORSTEEK VANOP HET VOORPLEIN



VISUELE DOORSTEEK VAN AAN HET STATION VAN ETTERBEEK

01. STRATEGISCH LUIK



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Identificeerbare toegangen

Porositeit creëren zonder inbreuk te doen op de patri-moniale kwaliteit van de site dwingt tot een specifieke benadering van de openingen in de ringmuur.

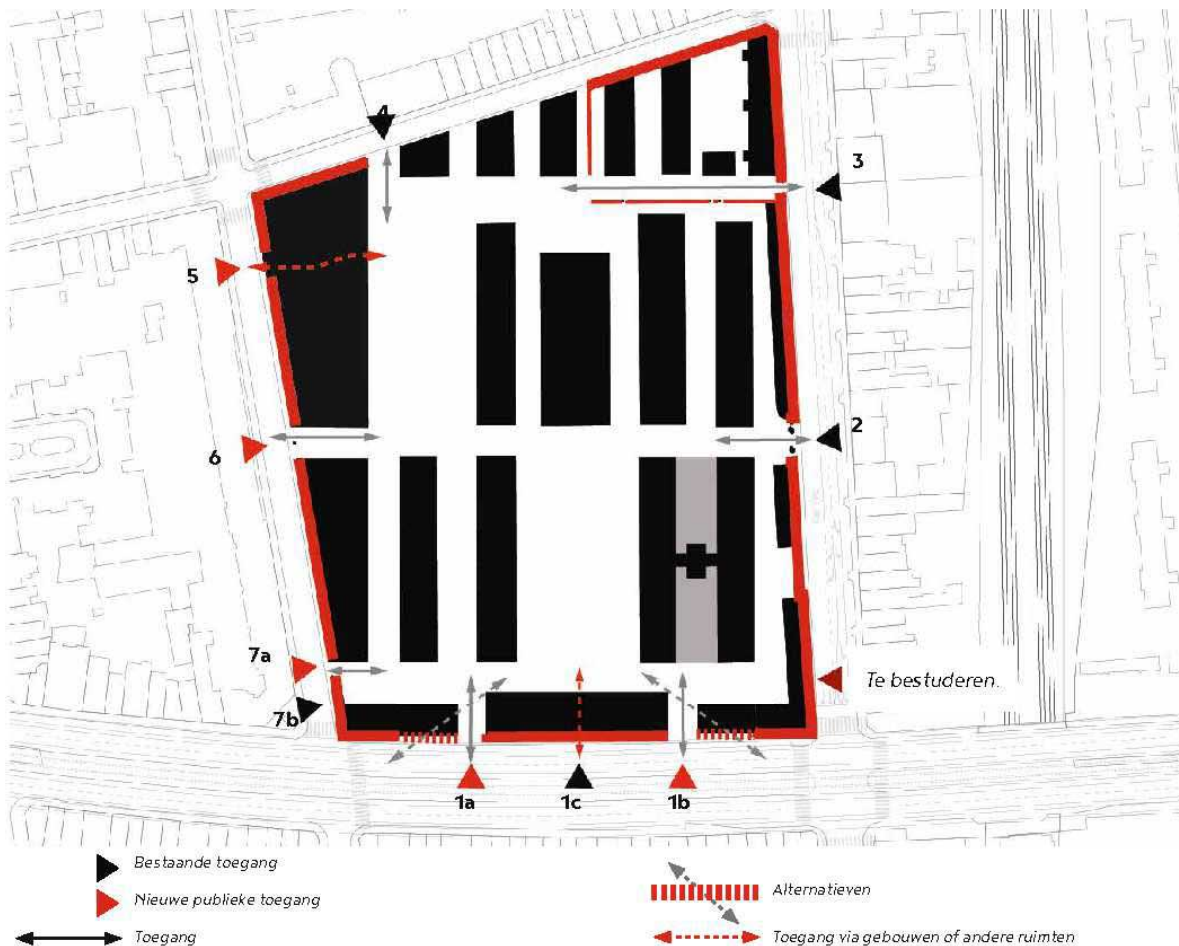
De concentratie van de stromen in identificeerbare en vloeiende bewegingen beperkt de creatie van toegangen tot bepaalde strategische punten.

Die beperking, gekoppeld aan de activering van de toegangen, geniet de voorkeur opdat er op natuurlijke wijze een sociale controle kan ontstaan.

De bestaande muur heeft al verschillende openingen.

De bestaande toegangen worden zo veel mogelijk opgewaardeerd.

De architectuur van de openingen moet zich in de muur integreren om zijn continuïteit, zijn consistentie als geheel en een toekomstige reconstructie van bepaalde gebouwen niet in het gedrang te brengen.



01. STRATEGISCH LUIK



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

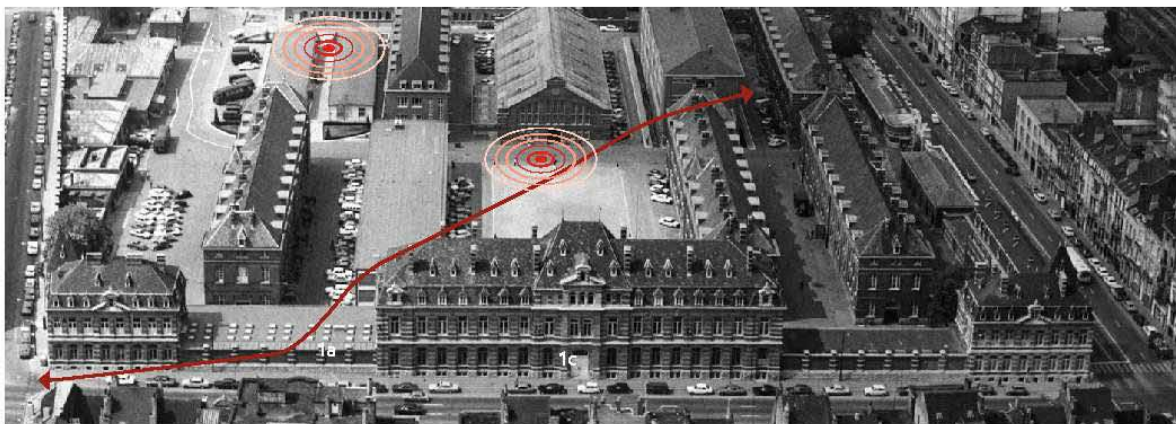
Toegang Generaal Jacqueslaan (1a, 1b, 1c)

Het Richtplan van aanleg voorziet in:

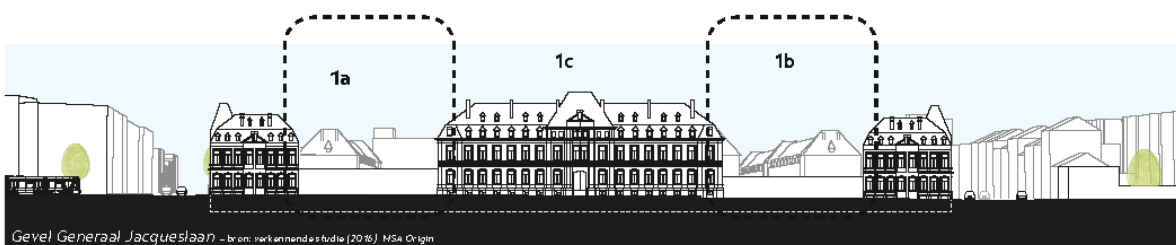
- > de creatie van nieuwe symmetrische toegangen aan weerszijden van gebouw A,
- > de mogelijkheid om de site te betreden via de hoofdeur van gebouw A (1c – gecontroleerde toegang),
- > een toegang die de toepassing van de diagonaal mogelijk maakt (zoals toegang 1b). Deze toegang moet worden voorzien tussen de kern van de site en het station van Etterbeek en is primordiaal voor de acti-

vering van de site vanwege haar positie, het active-ringspotentieel van de indrukwekkende gevel en de toe-eigening van een verleden die nieuwe waarden moet uitdragen.

Gelet op de huidige hinder in de Generaal Jacqueslaan zal opening 1a pas worden gemaakt wanneer de herinrichting van de laan voltooid is. Indien nodig gaat de aanleg van de doorgangen gepaard met maatregelen die de voortplanting van geluid tot het minimum beperken.



Voorstel nieuwe publieke toegang (1a)



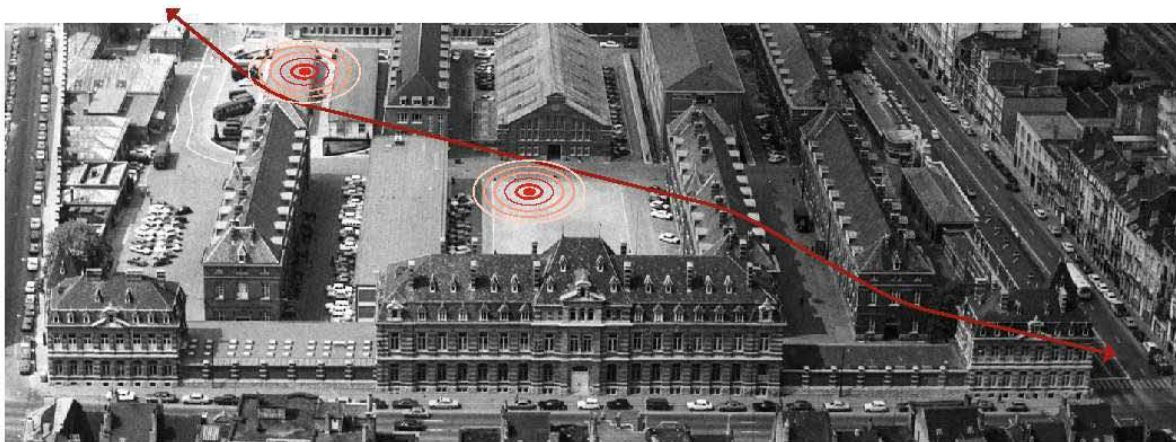
Gevel Generaal Jacqueslaan – bron: rackennordastudio (2016) MSA Origin

Toegang Kroonlaan (2, 3)

Het Richtplan van aanleg voorziet in:

- > het behoud van de historische toegangen,
- > het opwaarderen van het imposante karakter van de ringmuur (gemiddelde hoogte ongeveer 5 m) met zijn openingen. De centrale opening van de hoofdingang is monumentaal, met een royale oriëntatie naar de Kroonlaan.

Indien gebouw C" wordt gesloopt, zou men een toegang via de vrijgekomen ruimte kunnen overwegen.



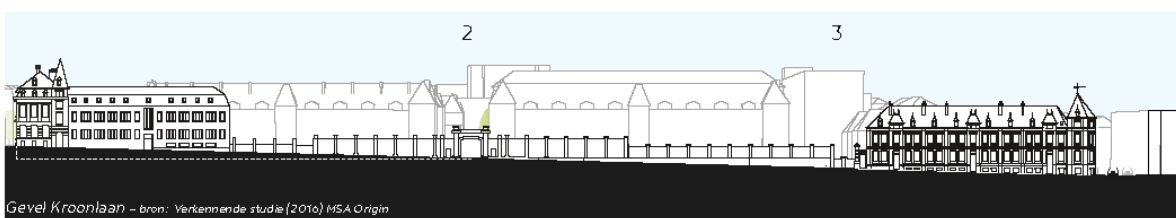
Nieuwe openbare toegang (1b)



Toegang 2



Toegang 3



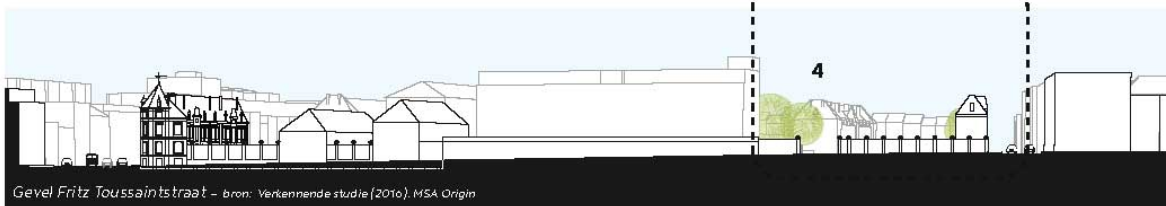
Gewel Kroonlaan – bron: Vertennende studie (2016) MSA Origin

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Toegang Fritz Toussaintstraat (4)

Het Richtplan van aanleg voorziet in:

- het behoud en het tot zijn recht laten komen van de historische hoofdtoegang naar de wijken ten noorden van de site,
- de mogelijkheid om een toegang te creëren tot de mogelijke toekomstige ondergrondse parking onder de toekomstige gebouwen aan de Fritz Toussaintstraat.



Gevel Fritz Toussaintstraat – bron: Verkennende studie (2016), MSA Origin

Toegang Juliette Wytsmanstraat (5, 6, 7a, 7b)

Het Richtplan van aanleg voorziet in:

- de centrale toegang (6) met grote opening, hij past in de stedelijke en mobiliteitslogica van de site,
- de mogelijkheid om twee bijkomende toegangen te openen (5 en 7). De voorgestelde toegangen dienen in een meer gedetailleerd ontwerp te worden bestudeerd.

Vooraf toegang nr. 5 zou de toegang voor de bewoners vergemakkelijken. Zijn strategische positie maakt het mogelijk om:

- ofwel één toegang te creëren, nuttig voor een eventuele wijkvoorziening,
- ofwel een directe toegang naar het park te maken, via een aaneenschakeling van openbare ruimten doorheen de woonzone
- de mogelijkheid om een toegang te creëren tot de mogelijke toekomstige ondergrondse parking onder de toekomstige gebouwen aan de Fritz Toussaintstraat.



Toegang 5



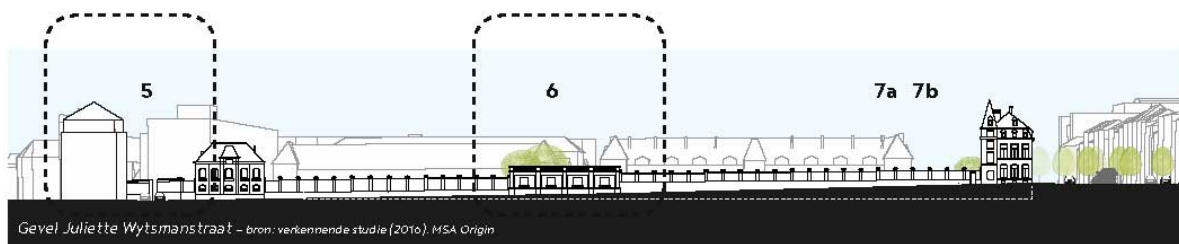
Toegang 6



Toegang 7



Toegang 7b (Bestaand)



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2.2 EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

Een militaire morfologie

Morfologie van de voormalige rijkswachtsschool.

De gebouwen en hun inplanting vormen, als erfenis van het verleden, een rechthoekige site. Die bijzondere militaire typologie is een belangrijk kenmerk van een militaire site en moet behouden blijven.

De hoekgebouwen zijn hoger dan de ringmuur en vormen een integraal onderdeel van het 'merk' van de site en het erfgoed van de stad. Net als de vorm van de andere gebouwen zijn ook hun integratie en opwaarde-ring wenselijk.

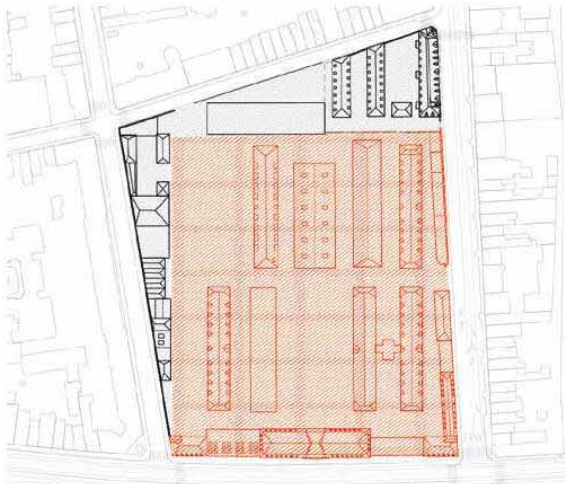
Men zou de monumentale architecturale kenmerken in de Vlaamse neorenaissancestijl van deze gebouwen in de nieuwe ontwikkelingen kunnen integreren om het geheel van de site prestige en identiteit te verlenen.



Identiteitskenmerken

Een herkenbare matrix

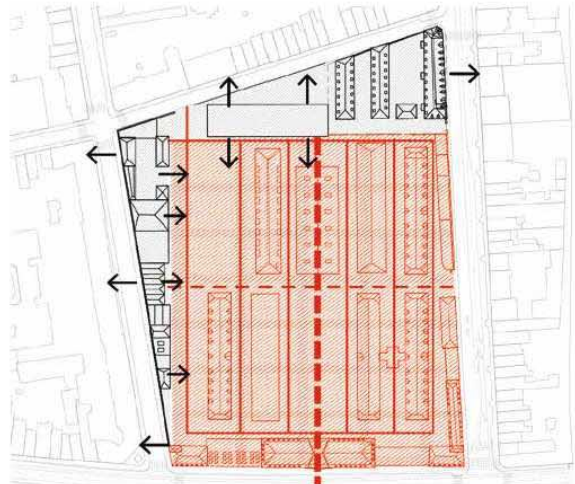
De site van de kazernes volgt een structuur die beantwoordt aan de voormalige functie van rijkswachtsschool. Een heldere, specifieke geometrie volgens het plan van alle Brusselse kazernes uit de XIXe en XXe eeuw, herkenbaar aan een rechthoekige vorm. De inplanting van de bijgebouwen en het paviljoen van de gehuwden draagt bij tot die compositie.



Twee bouwlogica's

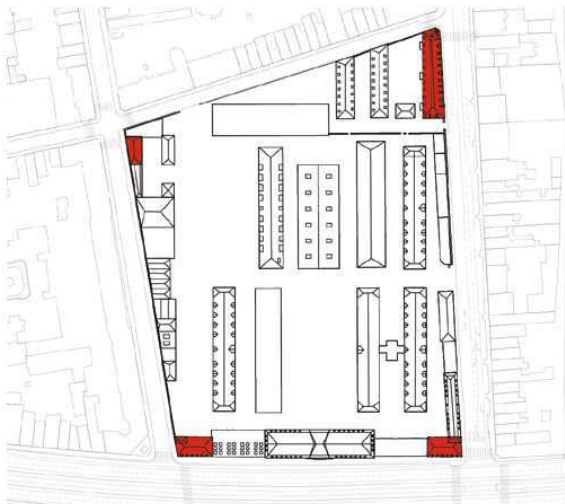
Centraal deel: de gebouwen zijn symmetrisch ingeplant en volgen heldere rooilijnen.

Randen: de gebouwen omgeven het centrale deel en grenzen aan de omliggende straten.



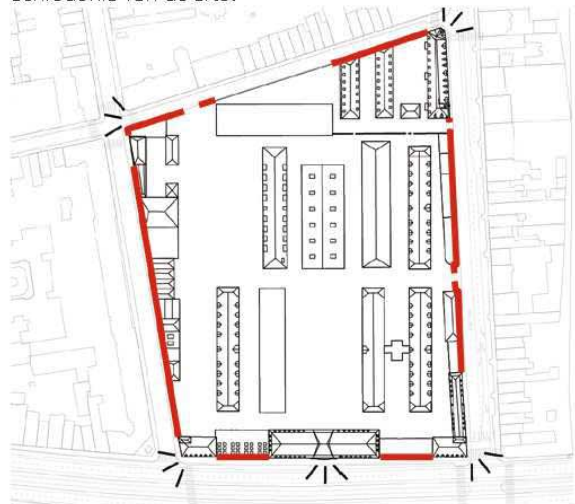
Hoekgebouwen

Gebouwen die sterk bijdragen tot het begrip en de leesbaarheid van de site in haar geheel.



De ringmuur

Garandeert de eenheid van de site, onderscheidt de binnenkant van de buitenkant en getuigt van de geschiedenis van de site.



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Ingreep op het erfgoed en bestaande gebouwen

Behoud

Het behoud van de gebouwen heeft betrekking op twee aspecten:

1. De historische gebouwen met patrimoniaal karakter in stand houden. Dit betreft de in 1906, in een herkenbare architecturale stijl, opgetrokken gebouwen. Ter hoogte van de bijgebouwen van het randgebied Juliette Wytsmanstraat komt alleen het hoekpaviljoen dat de bijgebouwen domineert in aanmerking.
2. De recentere bouwwerken die de stedenbouwkundige kenmerken van de site eerbiedigen, hergebruiken, afhankelijk van hun staat en van de ombouwplannen.

De denkoefening over het hergebruik of de afbraak van de gebouwen moet verder gaan dan de culturele en historische patrimoniale waarde. Ze moet passen in een diepgaande denkoefening over de transitie van een lineaire naar een circulaire economie, waarin de afvalproductie wordt beperkt door hergebruik en opwaardering van materialen en elementen, een oefening die verder gaat dan gewone recyclage.

Sloop / afbraak

Het RPA voorziet in de mogelijkheid om gebouwen met lage architecturale kwaliteit of op strategische locaties (een aantal gebouwen in het randgebied aan de Juliette Wytsmanstraat) te slopen of af te breken:

- > Gebouw R drukt een negatieve stempel op de site in termen van stedelijke compositie, perspectief en inbreng van licht. De afbraak ervan zal het historische stedelijke patroon herstellen en meer gebruikskomfort bieden voor het hele project.
- > De gebouwen X en Z zullen de nodige plaats vrijmaken voor het wijkpark. De bijgebouwen P zullen plaatsmaken voor nieuwe woningen en bijdragen tot de realisatie van een echte levendige straat.
- > De ligging van gebouw E, een van de gevels van het voorplein, is bijzonder interessant. Vanwege de matige kwaliteit van het gebouw en de problemen met de stabiliteit is het aangeraden het te vervangen.

Flexibiliteit

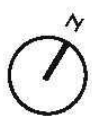
De constructies aan weerszijden van gebouw A kunnen geheel of gedeeltelijk worden gesloopt om het centrale voorplein met de buitenwereld te kunnen verbinden.

- > De gebouwen H en I werden tussen 1960 en 1980 gebouwd. Het betreft twee administratieve gebouwen die de inplanting van oude woningen die in de oorlog verwoeste volgen. Gebouw H heeft een grote projectiezaal met ongeveer 300 zitplaatsen. De integratie en de opwaardering van die projecten in de globale ontwikkeling van de site zijn wenselijk. In geval van een sloop-reconstructie mogen de nieuwe gebouwen niet hoger dan hun eigen bestaande hoogte. Om het historische stedenbouwkundige patroon te behouden, is een breedte van maximaal 14,5 m aanbevolen.
- > Gebouw C is een nieuw gebouw. Het beschermt de site tegen lawaai en scheidt een intieme zone binnen de ringmuur. De indeling ervan draagt evenwel bij tot de insluiting van de site. De originele gevel aan de Kroonlaan onthult het volle potentieel van het gebouw niet. Men zou een aanpassing of de sloop kunnen overwegen indien dit de goede werking van de locatie en het gebruiksgemak niet verstoort.

Energie

De site zal een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van energiebeheer. In aanvulling op andere toepasselijke energieregelgevingen zal worden gestreefd naar een minimaal verbruik, een maximale productie en het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen en zal de haalbaarheid van een netwerk voor verwarming/koeling/warmtekraftkoppeling worden bestudeerd.

- Oorspronkelijk gebouw (1906) waarvan de instandhouding wordt aanbevolen
- Mogelijk te slopen gebouw
- Opnieuw te ontwikkelen gebouwen (volgens de stedenbouwkundige principes van de site)



Gebouwen 1906: A, B, C, D, F, G, L, P (gedeelte), S, T, U, V, P + ringmuur
 Gebouwen 1940-1960: C', J', K (gedeelte), X, Z, I, P (gedeelte)
 Gebouwen 1960-1980: A', C', E, H, R
 Gebouwen 1980-2015: verbinding F-G + antenne

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

De ringmuur

Men voorziet drie soorten ingrepen, afhankelijk van de lokalisatie, de staat en de functie van de muur. Het historische en herkenbare karakter moet bewaard blijven. De muur is onlosmakelijk verbonden met de kazernes.

Interventieniveau 1. (Generaal Jacqueslaan, Kroonlaan)

Behoud van de muur, plaatselijke openingen tussen de pijlers. Het is de bedoeling om de monumentale muur aan de zuidoostelijke rand te behouden.

Interventieniveau 2. (J. Wytsmanstraat, hoek F. Toussaintstraat)

Het is aanbevolen om de typische kenmerken van de muur te behouden en de nieuwe ontwikkelingen te integreren in de historische muur. Mogelijkheid van doorboringen en/of openingen tussen de pijlers.

Opmerking: ringmuur F. Toussaintstraat




Aan de F. Toussaintstraat is de ringmuur niet bewaard gebleven. Aan het deel met de ontbrekende muur kan de site open blijven. Het niveauverschil tussen de site en de straat kan worden opgevangen met een sokkel of met een andere architecturale oplossing.

Interventieniveau 3. (binnen de ringmuur)

Om een eenvormige ruimte te scheppen, kan men de binnenmuur verlagen die het paviljoen van de gehuwden van de rest van de site scheidt.



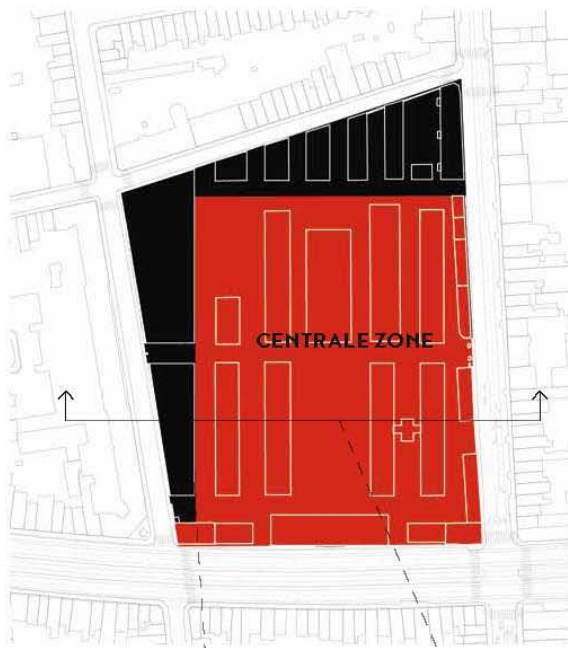
01. STRATEGISCH LUIK

-  Interventieniveau 1
-  Interventieniveau 2
-  Interventieniveau 3 (mogelijkheid om de muur te verlagen)



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Inplantingsprincipes en afmetingen



Er wordt een verschillende aanpak voorgesteld voor de centrale zone en de noordwestelijke rand:

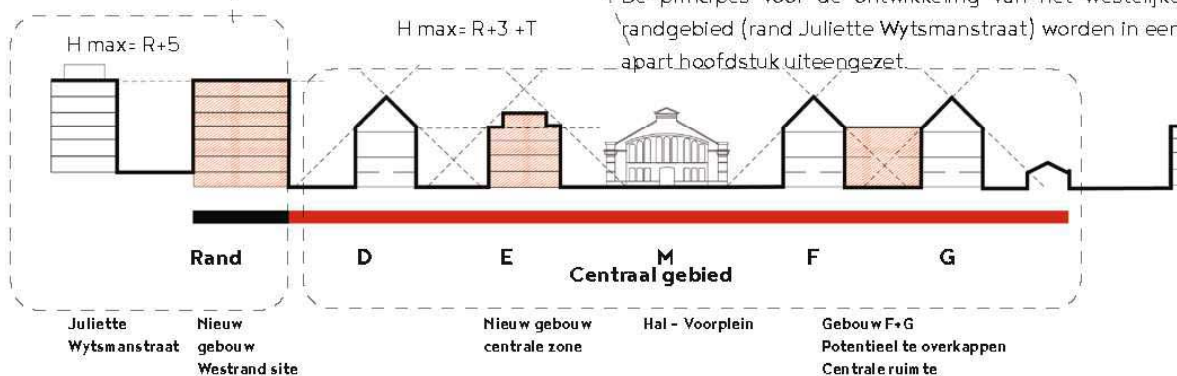
- > Om het karakter van de site te vrijwaren, moeten de afmetingen en de inplanting van de nieuwe gebouwen in het centrale deel afgestemd zijn op de afmetingen en inplantingen van de historische gebouwen of de bestaande recente gebouwen die het patroon volgen.
- > De gebouwen in het randgebied moeten een harmonieuze relatie hebben met de bestaande gebouwen aan de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat.

De daken van de nieuwe gebouwen zullen begroeid en toegankelijk zijn.

Om eventuele hinder te beperken en de integratie met de wijk te bevorderen, zou het voorzien centrale deel van de site studentenwoningen kunnen onderbrengen in het randgebied wordt in nieuwe residentiële ontwikkelingen. Men stelt voor dat het noordwestelijke randgebied (Fritz Toussaintstraat) zijn historische aanblik terugkrijgt. Het toekomstige project moet:

- > het bestaande erfgoed tot zijn recht laten komen (paviljoen van de gehuwden),
- > visuele banden scheppen tussen de Fritz Toussaintstraat en het hart van de site,
- > terugkeren naar de historische inplantingstypologie: de 'kamvormige' typologie van het paviljoen van de gehuwden verlengen om op het niveau van de straat een geritmeerd perspectief tot stand te brengen.

De principes voor de ontwikkeling van het westelijke randgebied (rand Juliette Wytsmanstraat) worden in een apart hoofdstuk uiteengezet.

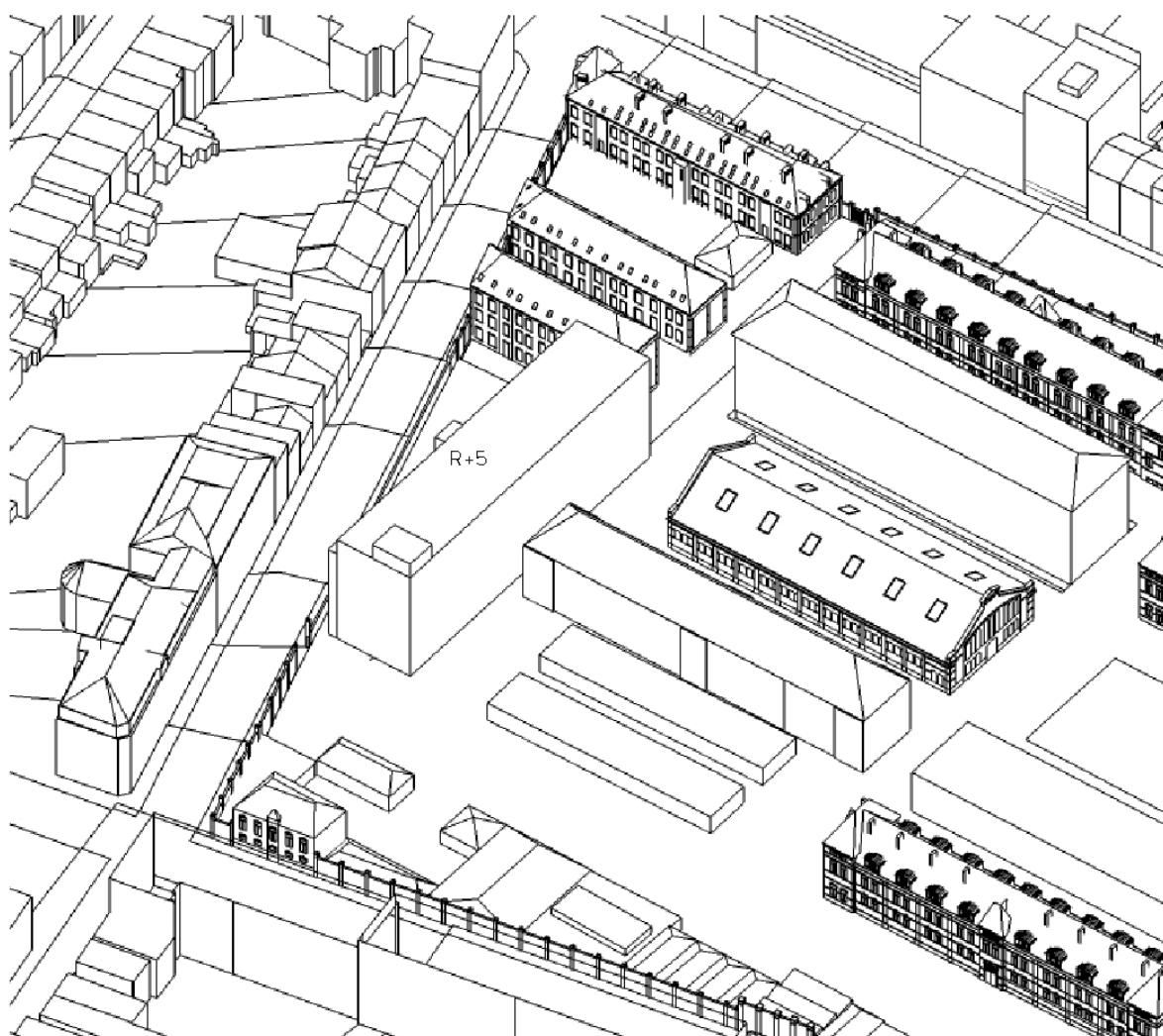




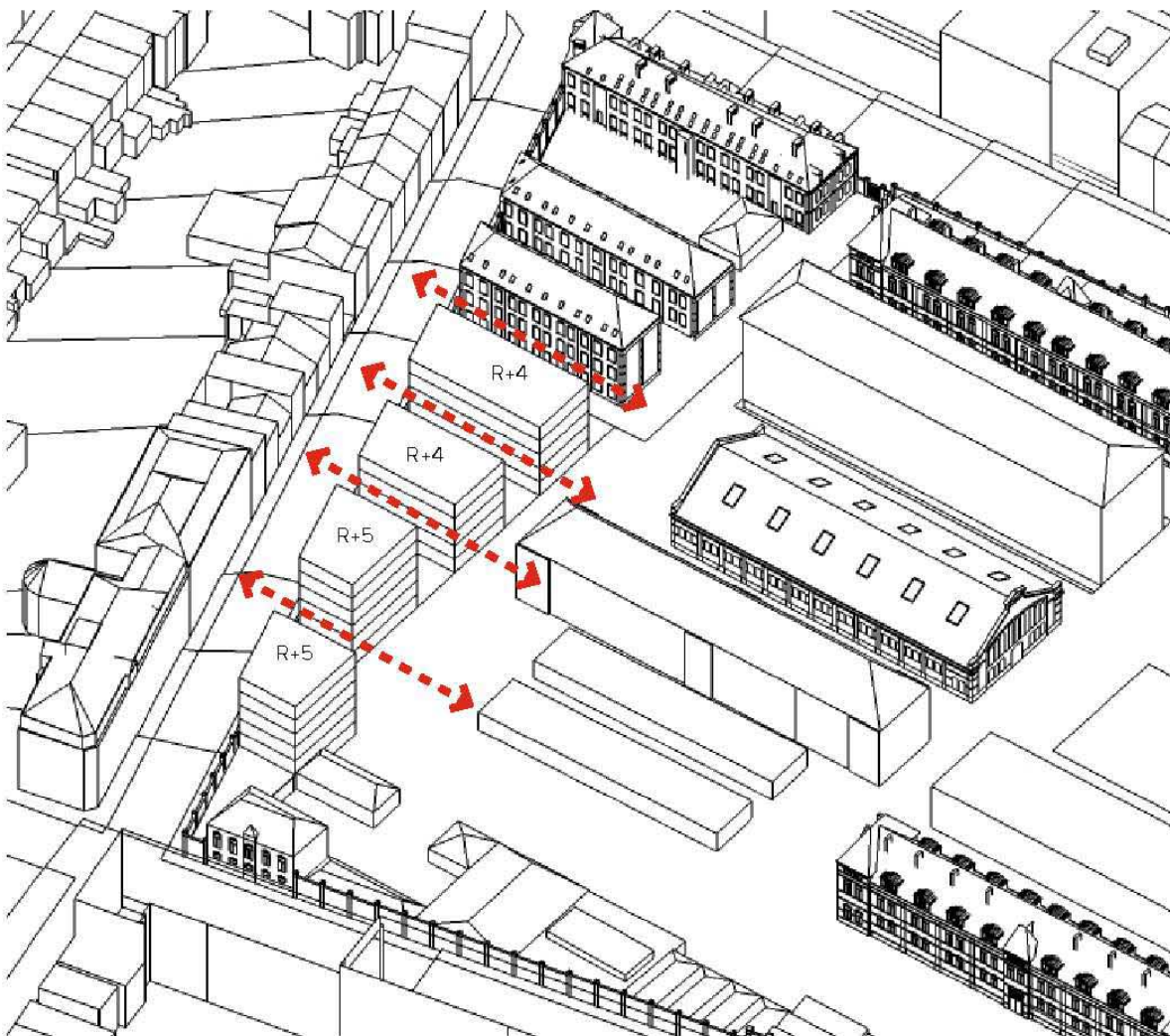
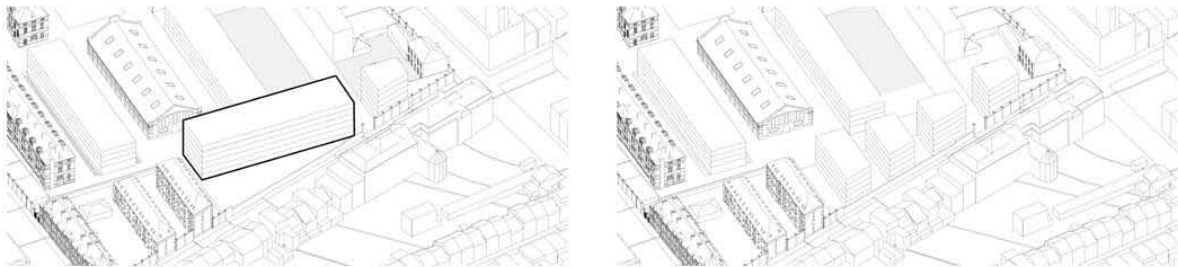
Toussaintstraat



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Ingrep op de noordoostelijke rand (F. Toussaintstraat)

Huidige situatie (gebouw R)
Totale oppervlakte gebouw R = 7.875 m²



*Principe van de spatialisering van het randgebied (maximale hoogte R+5, R+4) in de geest van de oorspronkelijke stedelijke structuur
Totale oppervlakte van de nieuwe gebouwen die gebouw R vervangen = maximaal 4.600 m²*

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Typologieën van kwaliteitsvolle huisvesting voor de volledige woonzone.

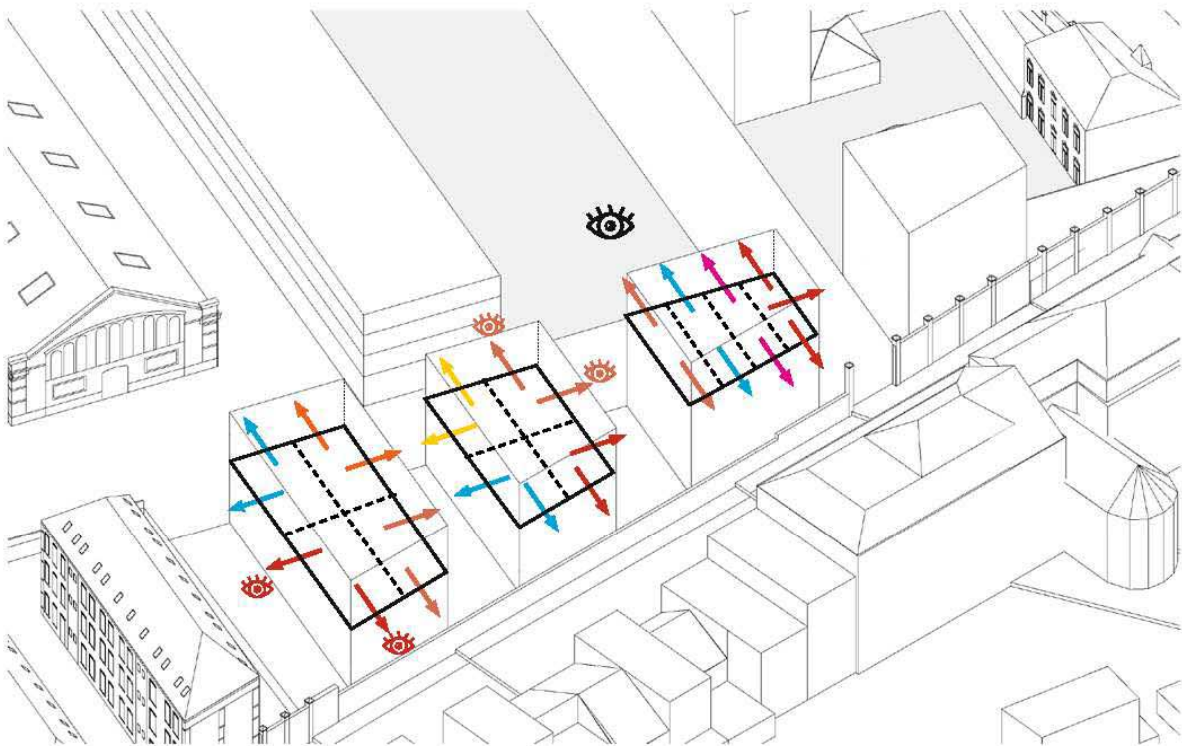
Het onderzoek naar de typologieën zal in het kader van het architecturale project moeten plaatsvinden. Toch zullen enkele principes het ontwerpproces van alle nieuwe gebouwen leiden:

- > de afstand tussen de gebouwen moet rekening houden met het comfort en de bezonning van de leefruimten,
- > de woningen moeten een dubbele oriëntatie hebben,
- > het gebruik van de daken voor moestuinen, stadslandbouw en intensieve groendaken wordt aangemoedigd en gemaximaliseerd.

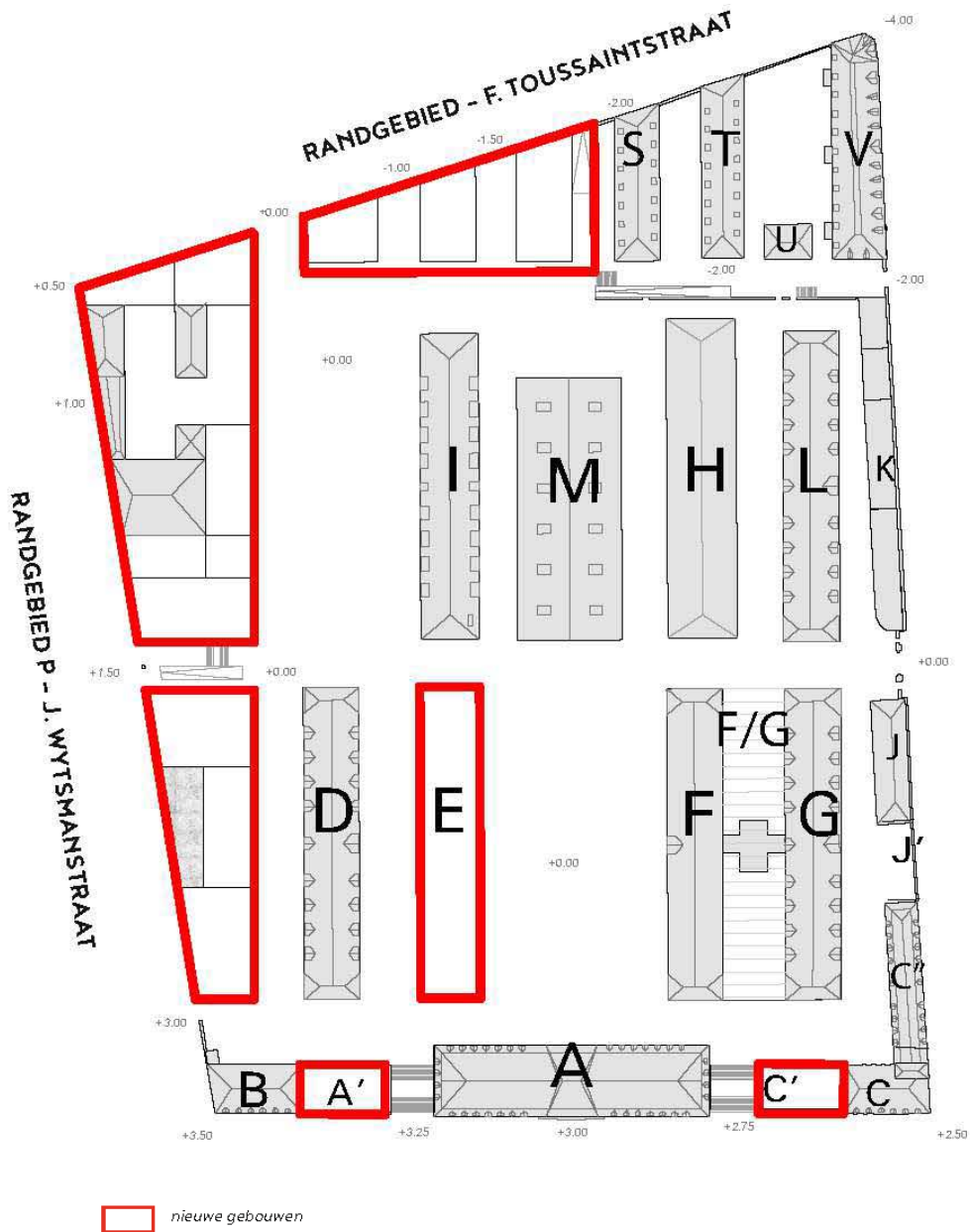
Milieuaspecten voor de volledige woonzone.

Volgende principes zullen als leidraad dienen bij het ontwerp van de nieuwe gebouwen:

- > de materiaalkeuze garandeert hoge technische en energieprestaties, de mogelijkheid van hergebruik, de beperking van de milieu-impact en de gevolgen ervan voor de gezondheid.
- > voor een optimaal regenwaterbeheer op het perceel zullen de gebouwen gebruikmaken van de meest geschikte compenserende oplossingen. Er wordt gestreefd naar optimalisatie door middel van opvang en hergebruik van het water door gebruik te maken van de daken en de groene ruimten, met de opslag en recuperatie van water van de daken.



Voorbeeld: aanzichten (dubbele oriëntatie te voorzien)



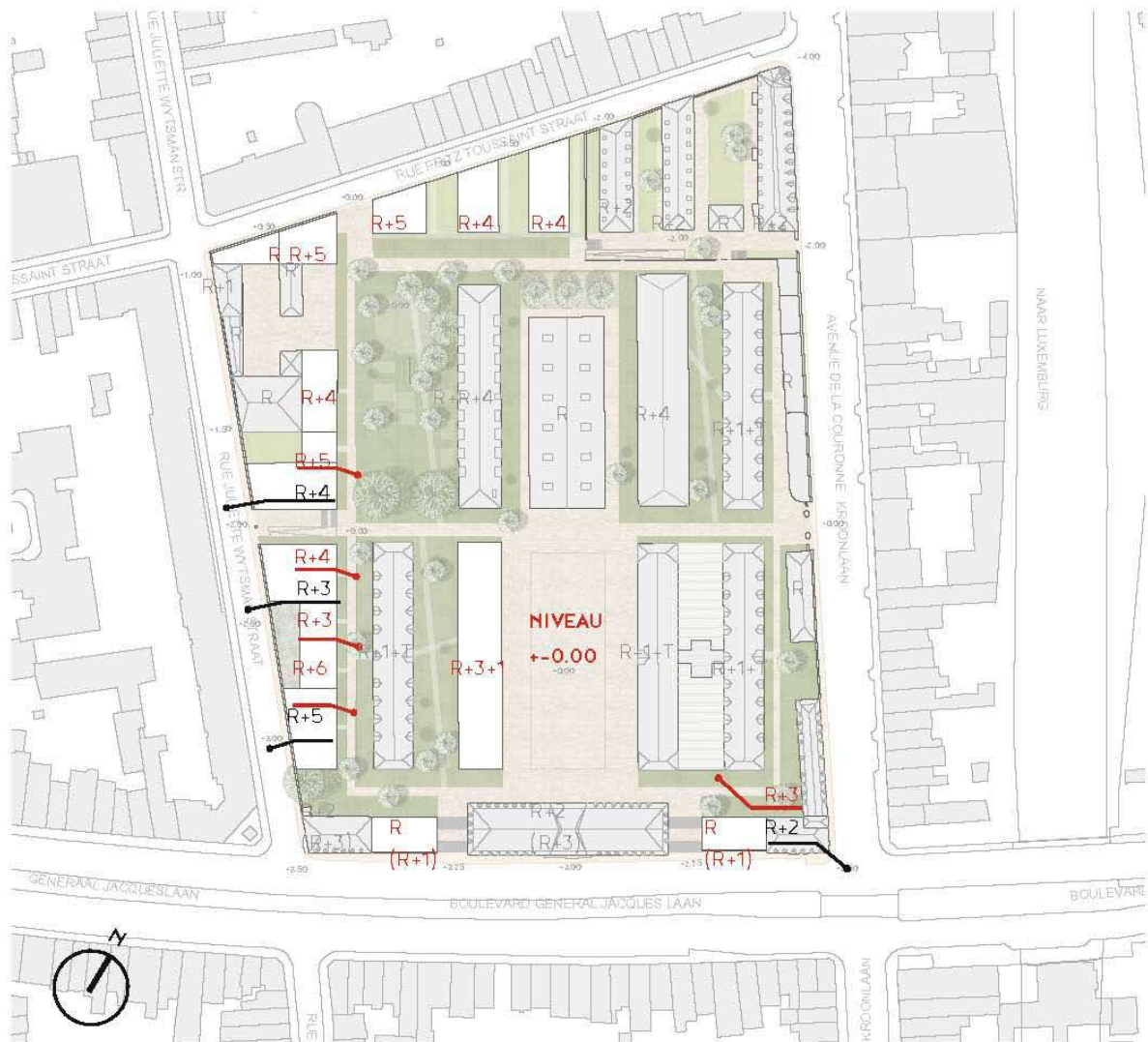
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Voorkeursscenario



Mogelijke inplanting en afmetingen met integratie van de vooropgestelde principes

01. STRATEGISCH LUIK



De referentiehoogte +0.00 vormt het referentieniveau en komt overeen met het niveau van de vloer van de centrale esplanade.

Rood : nieuwe gebouwen (aantal voorziene niveaus in het voorkeursscenario aan de binnenkant van de site)

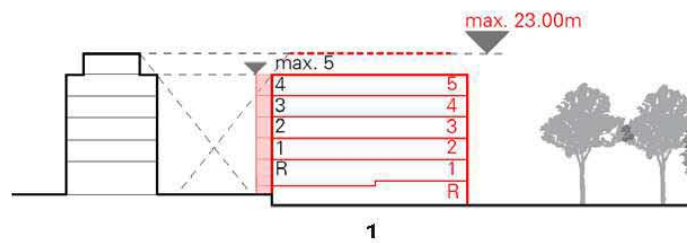
Zwart : nieuwe gebouwen (aantal voorziene niveaus in het voorkeursscenario aan de kant van de J. Wytsmanstraat)

Grijs : bestaande gebouwen (aantal voorziene niveaus in het voorkeursscenario aan de binnenkant van de site)

Mogelijke inplanting en afmetingen met integratie van de vooropgestelde principes

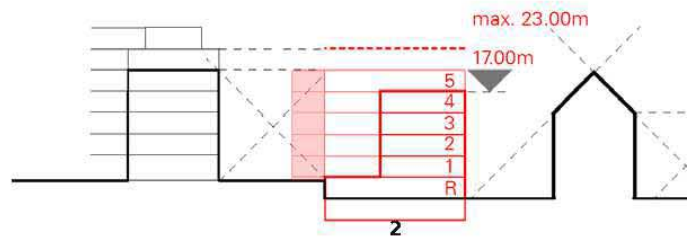
Voorkeursscenario - Afmetingen

Doorsnede AA' - Voorbeeld van de integratie van het gebouw in het door het passende volume gegenereerde profiel

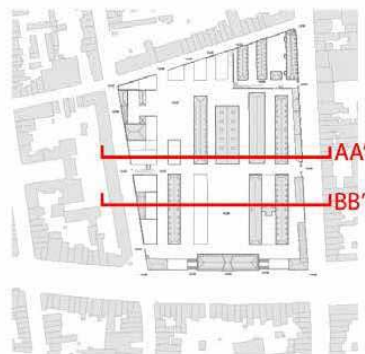


SNEDE AA' J. Wytsman-straat Gebouw P Park

Doorsnede BB' - Voorbeeld van een harmonieuze relatie met de tegenoverliggende gebouwen. De flexibiliteit van het plan van aanleg maakt de realisatie van gevarieerde profielen mogelijk binnen het passende volume.

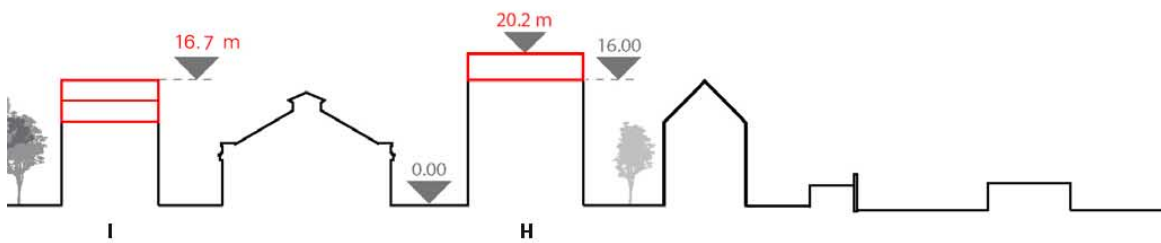


SNEDE BB' J. Wytsman-straat Gebouw P R+4 kant site Gebouw D R+1+ ruimte onder dak



Rood = nieuwe gebouwen
 Zwart = nieuwe gebouwen
 Grijs = bestaande gebouwen

De mogelijke reconstructie van gebouwen I en H



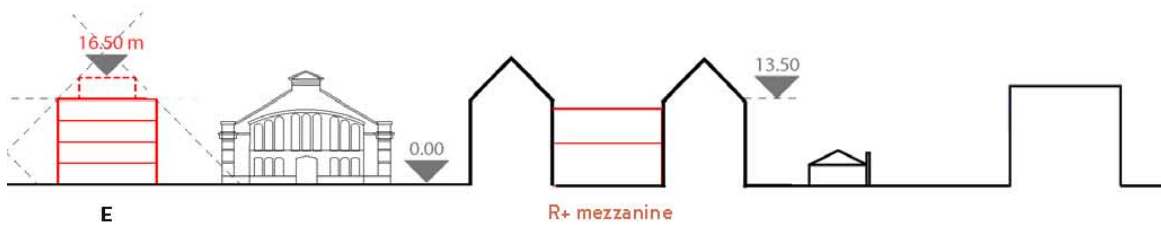
Gebouw I
R+2 bestaand
+ toevoeging 2
verdiepingen

Manege
R bestaand

Gebouw H
R+3 bestaand
+ opwaardering
ruimte onder het
dak

Gebouw L
R+1+ Bestaande
ruimte onder het
dak

Kroonlaan



Gebouw E
R+3+
teruggetrokken
verdieping

Manege
R bestaand

Gebouw F
R+3+
teruggetrokken
verdieping

Gebouw G
R+3+
teruggetrokken
verdieping

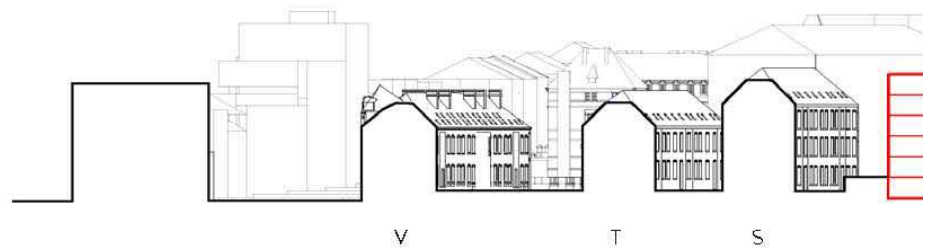
Kroonlaan

- doorsnede
- aanzicht
- - - - - maximale hoogte



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

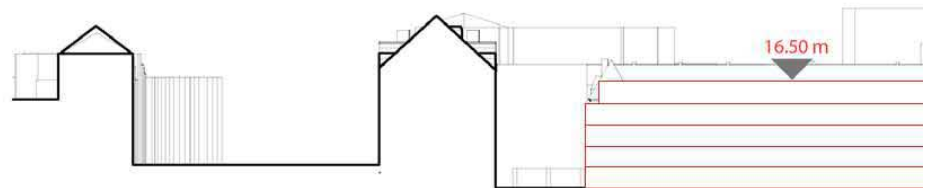
Voorkeursscenario - Afmetingen



SNEDE CC'

Kroonlaan

Paviljoen van de gehuwden

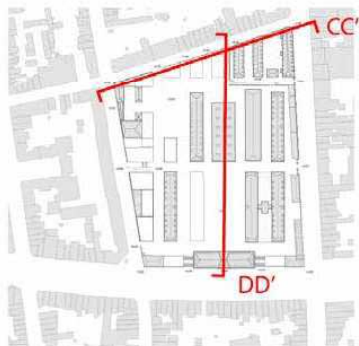


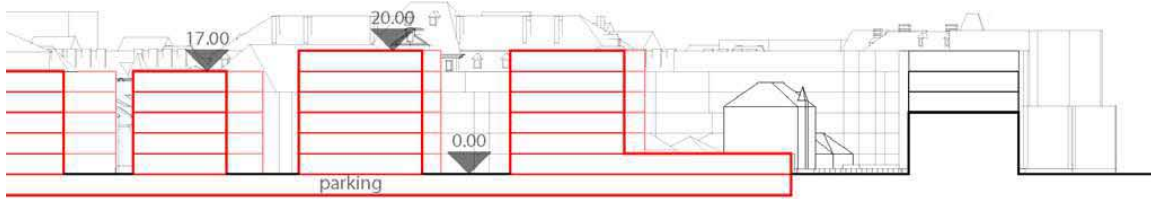
SNEDE DD'

Generaal Jacqueslaan

Gebouw A

Gebouw E

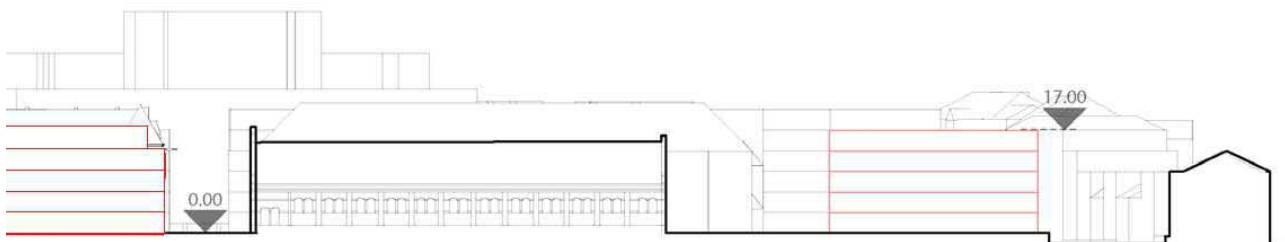




ingang

J. Wytmanstraat

Ontwikkeling woonzones (F. Touissantstraat)



M

Manege

Zone voor wonen

Fritz
Touissantstraat



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

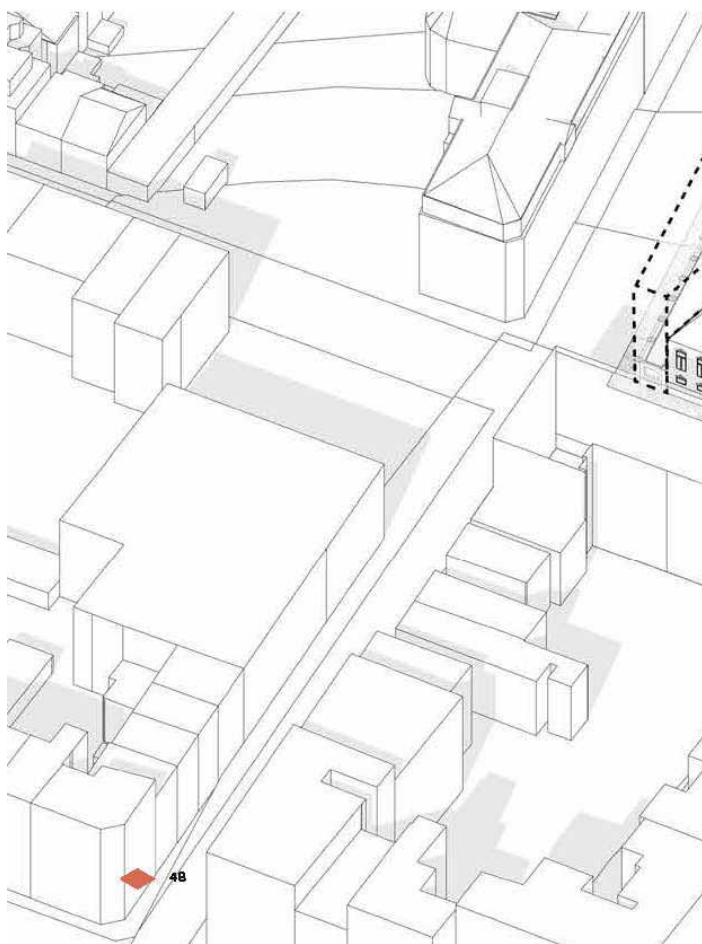
De volumes vertegenwoordigen het maximale volume waarin de architecturale projecten passen. Deze volumes hebben betrekking op de aan de J. Wytsmanstraat op te trekken gebouwen. De hoogte van het volume wordt bepaald door het huidige volume van de gebouwen van de J. Wytsmanstraat (benedenverdieping + 6 verdiepingen - referentieniveau van de site).

Naast deze volumes zullen de architecturale projecten:

- > openingen en inspringende zones t.o.v. de J. Wytsmanstraat omvatten,
- > de voorkeur geven aan alternatieve hoogten (zie hoofdstuk 6).

Opmerking: Deze spatialisering houdt rekening met het behoud van de gebouwen I en H. De architecturale kwaliteit van deze gebouwen rechtvaardigt een aanpassing. Anderzijds kan ook de sloop en reconstructie ervan worden overwogen.

 Passend volume



01. STRATEGISCH LUIK



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2.3 OPENBARE RUIMTE ALS VERBINDENDE FACTOR

Complementariteit van de belangrijkste openbare ruimte

Het plan van aanleg voorziet in een maximale beplanting van de open ruimte, zonder het bestaande karakter ervan aan te tasten.

Het is de bedoeling een geheel vergelijkbaar met een woonpark te creëren. Deze intentie bevestigt het streven om de site van de kazernes op te waarderen als satds-modelwijk in termen van de stadsecologie (biodiversiteit, hydrologie) en duurzame ontwikkeling.

Hiervoor komen twee complementaire en contrasterende ruimten naar voren:

1. Het voorplein met grootstedelijke uitstraling

Het centrale voorplein, als belangrijkste verbindende ruimte, staat symbool voor de kazernes en blijft verhard om de ruimte geschikt te maken voor de organisatie van tijdelijke evenementen.

Het moet het universitaire leven, het buurtleven en de publiekevenementen met regionale uitstraling samenbrengen.

2. Het park met lokale uitstraling

Het rijkelijk beplante park wordt een verbindende ruimte voor de wijk.

Het heeft een lokale uitstraling en moet het buurtleven verenigen met o.a. speelpleinen en rustzones.



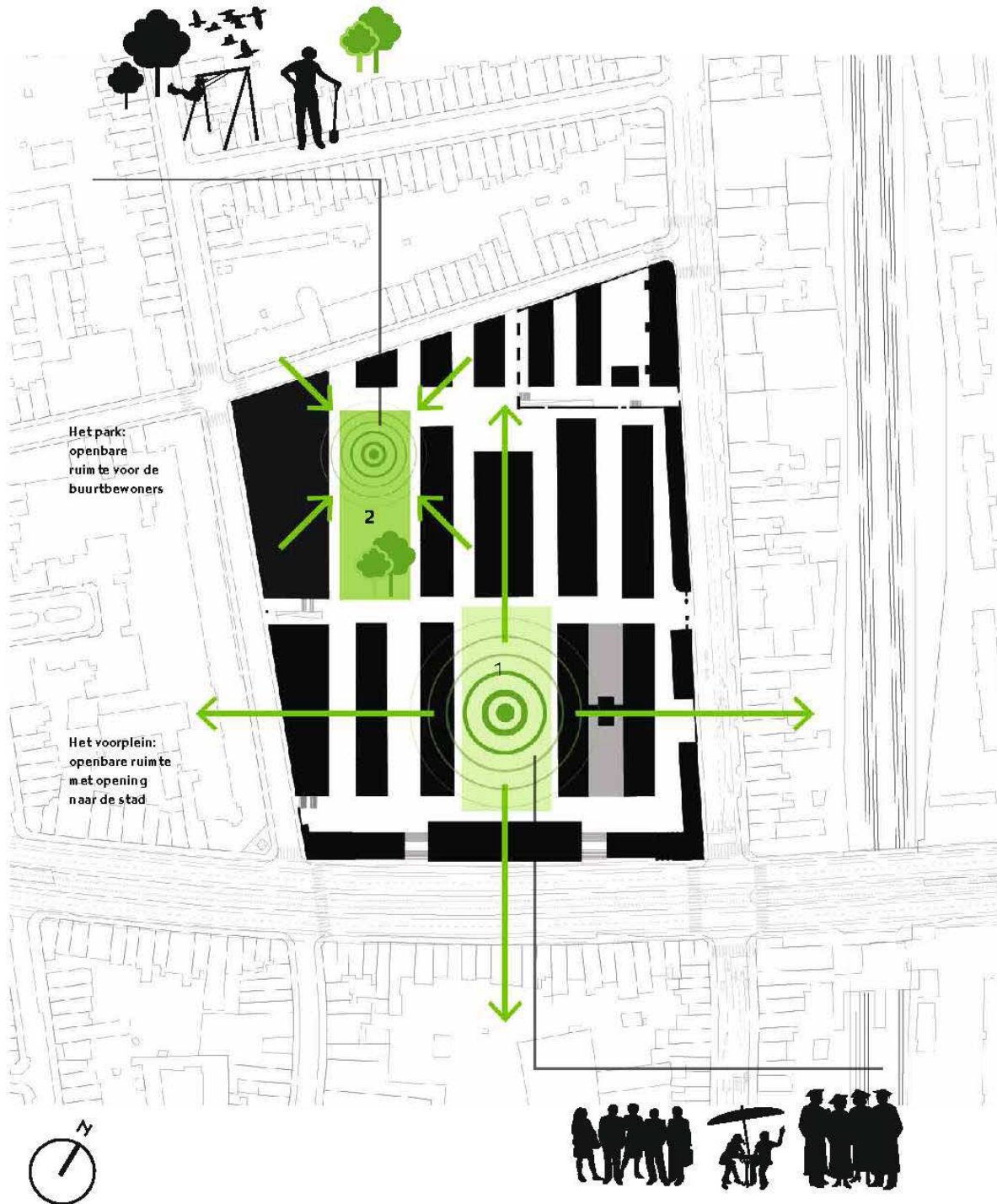
Het voorplein. Referentie: het voorplein van het station Saint-Sauveur in Rijsel, FR



Het lokale park. Referentie: Parc aux Lilas, FR (Agence TER)



Lokale groene ruimte. Referentie: Groen Kwartier, Antwerpen, BE



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



01. STRATEGISCH LUIK



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



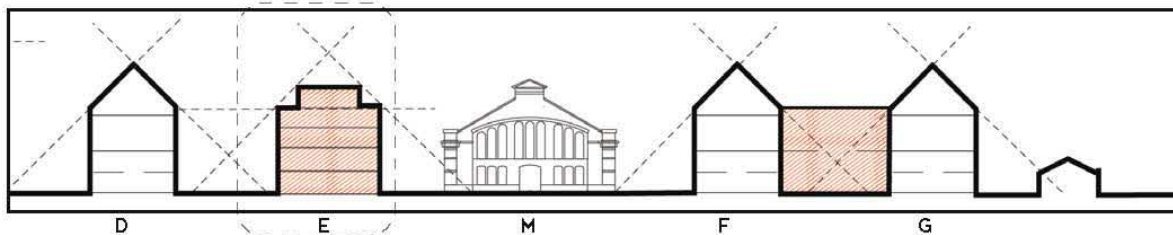
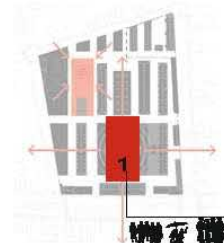


USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Het voorplein - de relatie tussen gebouwen en openbare ruimte

Stedenbouwkundige principes voor gebouw E:

Het doel is de relatie tussen het programma op de gelijkvloerse verdieping (horeca, handel, diensten enz.) en het voorplein te bevorderen. Gebouw E zal de erfgoedgeving respecteren en vanaf het voorplein uitzicht bieden op gebouw D.



Afmetingen

De hoogte van de gevel wordt bepaald door de hoogte van de twee historische gebouwen F (aan de andere kant van het voorplein) en D.

Ook het profiel van het gebouw komt overeen met de profielen van de aangrenzende gebouwen F en D. Een plat dak is evenwel toegestaan vanwege de kenmerken van het bestaande gebouw E, maar ook vanwege de geschiktheid van dit type dak voor regenwaterbeheer en stadslandbouw.

Activering van de benedenverdieping

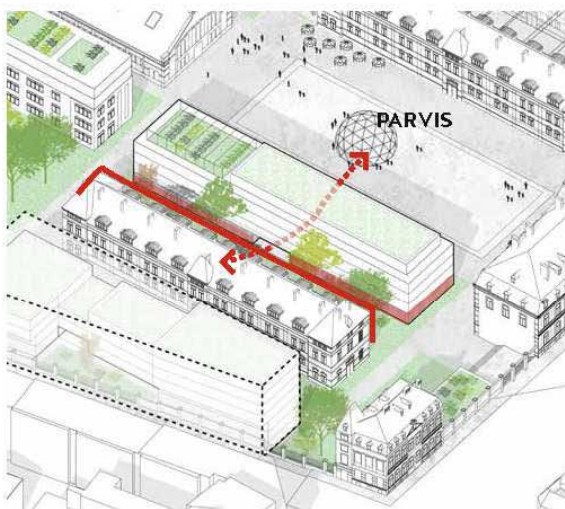
De benedenverdieping moet worden geactiveerd door programma's zoals horeca, buurtwinkels of gemeenschappelijke ruimten voor de studentenkamers.

Grote gevelopeningen zorgen voor visuele doorzichten in het gebouw. Deze 'actieve' benedenverdieping zal bijdragen tot het stedelijke leven van de site en de veiligheid ervan door de sociale controle die hij zal brengen.

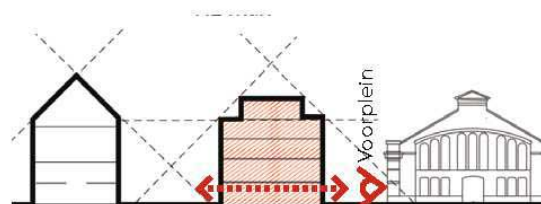
Activering van de openbare ruimte

De toegang tot de woningen zal ook het voorplein verlevendigen. Openingen zullen de toegang tot de centrale binnenplaats mogelijk maken voor de bewoners en visuele doorlaatbaarheid genereren voor het patrimoniale gebouw D.

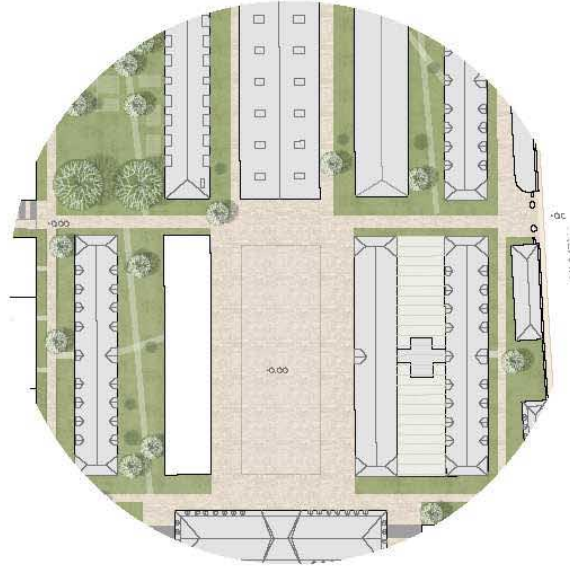
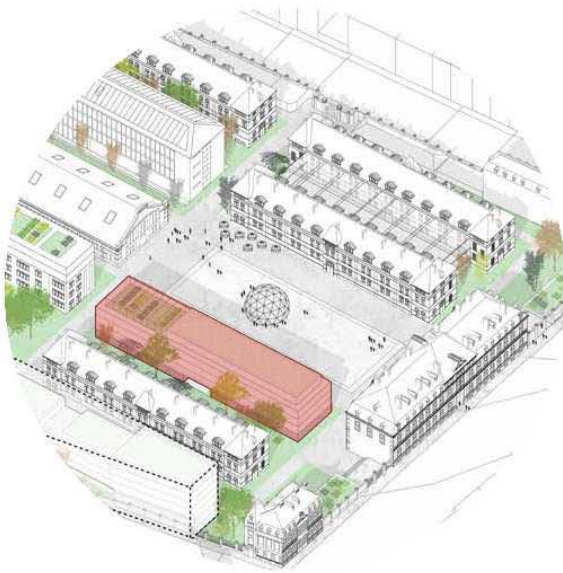
De transparantie van het gebouw op de benedenverdieping is noodzakelijk om de ruimte naar het voorplein te kunnen doortrekken en vice versa.



De historische gevel van gebouw D zou vanop het plein zichtbaar kunnen zijn



Stedenbouwkundig principe / indicatieve tekening



Mogelijke spatialisering / passend volume

Referenties:



Benutting van groendaken: terrassen, tuinen, stadsmoestuintjes enz. (Zanderroth Architekten, Berlijn, DE)



Activering van de benedenverdieping (S333, Groningen, NL)

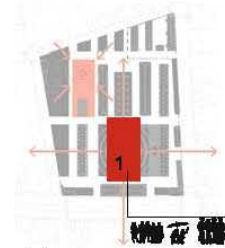


Visuele doorlaatbaarheid (Atelier Zündel Cristea, Parijs, FR)



Doorlaatbaarheid van de benedenverdieping (Balk van Beel, Leuven, BE)

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

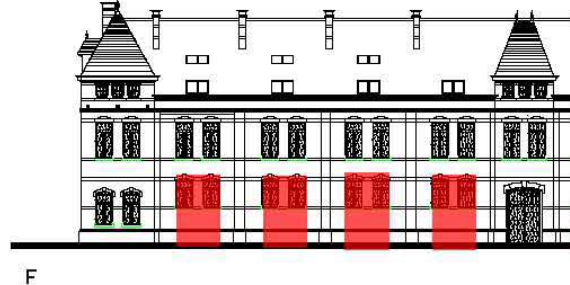
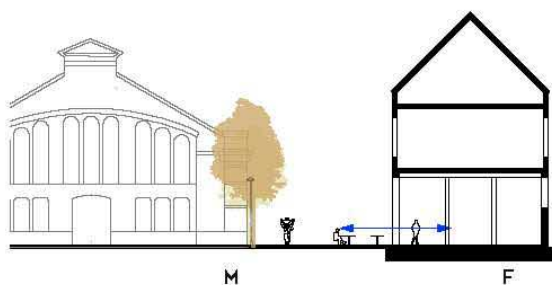
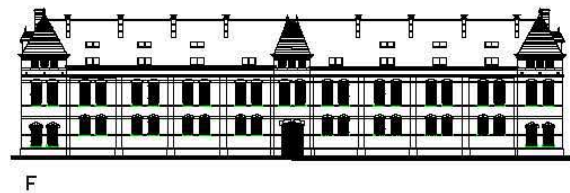
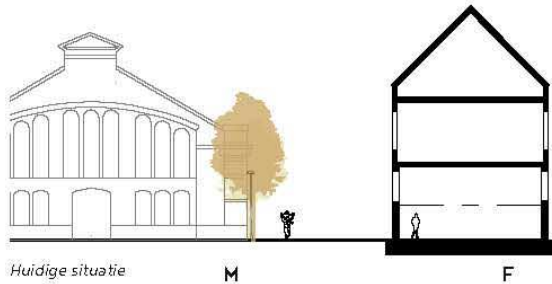
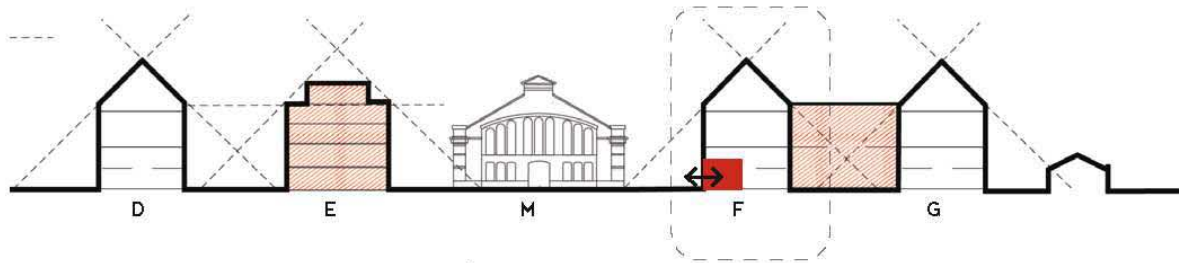


Stedenbouwkundige principes voor gebouw F:

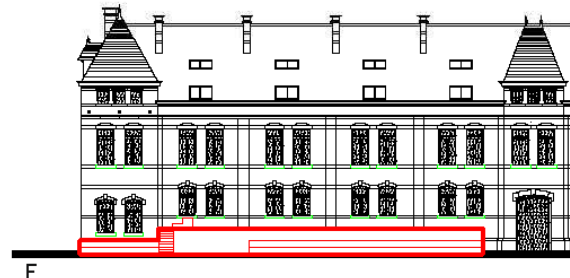
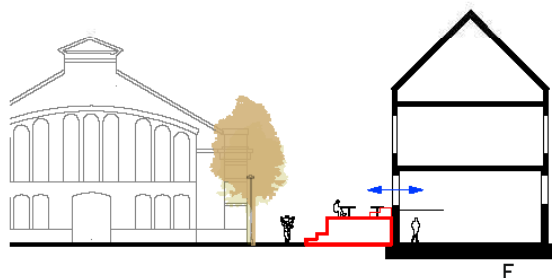
Het RPA Kazernes stimuleert de relatie tussen het programma op de begane grond (horeca, FabLab...) en het voorplein.

Vanuit dit perspectief wil het RPA het patrimoniale aspect van het gebouw en zijn vroegere functies versterken en

tegelijktijd interventies op de gevel (zoals geschematiseerd) mogelijk maken. De openingen in de gelijkvloerse verdieping zullen in harmonie zijn met de grote openingen in de gevel van het nabijgelegen gebouw A en een relatie tussen gebouw F en het voorplein mogelijk maken.

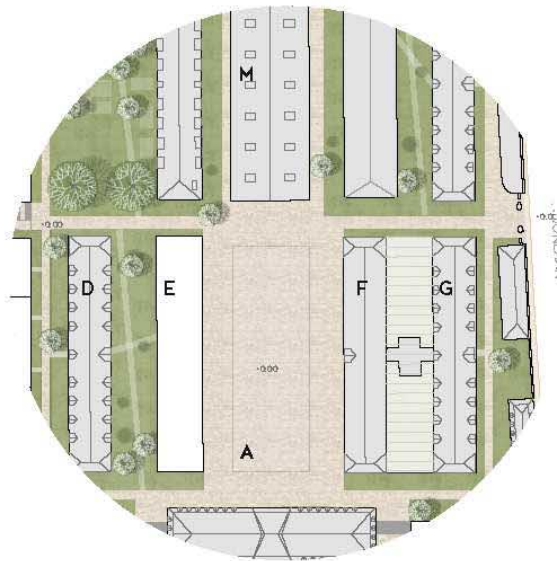
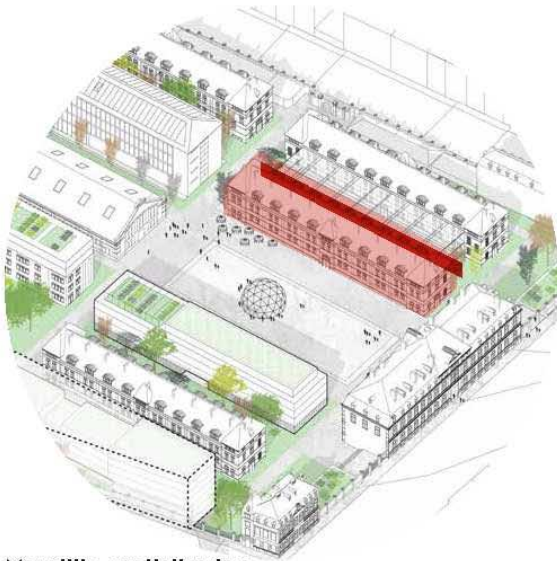


Stedenbouwkundig principe / indicatieve tekening. Mogelijke ingreep op de gevel van gebouw F met patrimoniaal karakter



Stedenbouwkundig principe / indicatieve tekening. Mogelijke toevoeging van onafhankelijke/verwijderbare structuur

01. STRATEGISCH LUIK



Mogelijke spatialisering



Huidige situatie



Openingen, interactie binnen-buiten (Jordi Garcés, Barcelona, ES)



Kazernes van Elsene



Onafhankelijke structuur voor de activering van de benedenverdieping (MuseumsQuartier Wien, AT)

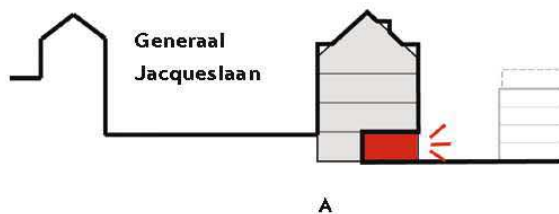
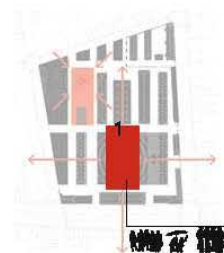


Onafhankelijke structuur voor de activering van de benedenverdieping (MuseumsQuartier Wien, AT)

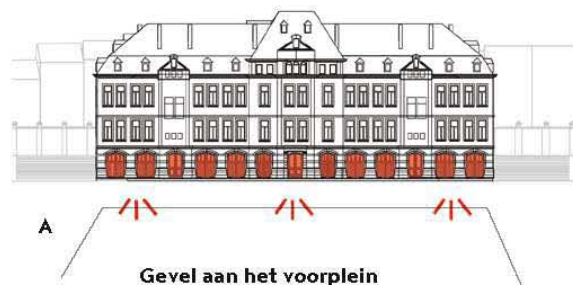
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Stedenbouwkundige principes voor gebouw A:

Het RPA Kazernes stimuleert de relatie tussen de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen op het voorplein, met inbegrip van gebouw A. Daartoe zijn programma's voorzien die kunnen openen naar de openbare ruimte, wordt het patrimoniale aspect van gebouw A behouden en kan de gelijkvloerse verdieping met uitzicht op het voorplein onafhankelijk van de andere functies van het gebouw functioneren.

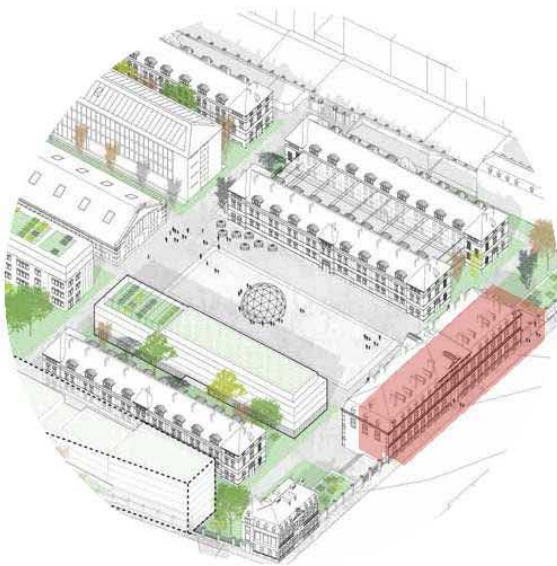


Indeling begane grond

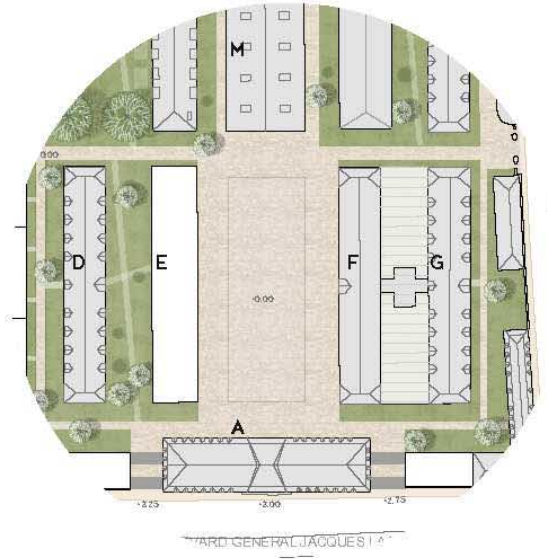


Gevel aan het voorplein





Mogelijke spatialisering



Referenties:



Huidige externe situatie



Huidige interne situatie



Verhouding gebouw/openbare ruimte (MuseumsQuartier Wien, AT)



Verhouding gebouw/openbare ruimte (MuseumsQuartier Wien, AT)

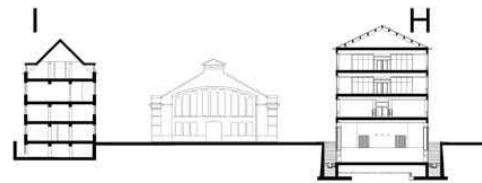
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Stedenbouwkundige principes voor gebouw H en I:

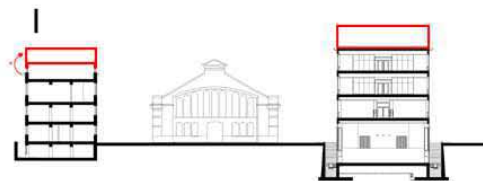
De gebouwen H en I, aan weerszijden van de manège, hebben een niet te verwaarlozen aanwezigheid tegenover het centrale plein. De nabijheid van gebouw I tot het park maakt dit gebouw strategisch. De relatie met de openbare ruimte moet daarom het voorwerp vormen aan een specifiek onderzoek in de uitwerking van het architecturale project. Het belang van gebouw H wordt versterkt door de mogelijke programmatie van de benedenverdieping voor publieksactiviteiten te worden (zie het hoofdstuk Programmatie).

Voor deze gebouwen zijn verschillende scenario's mogelijk, zoals de ontwikkeling van zolders of sloop- en verbouwingswerken. De hoogte van gebouwen H en I mag de respectieve, vooraf bestaande hoogte hebben.

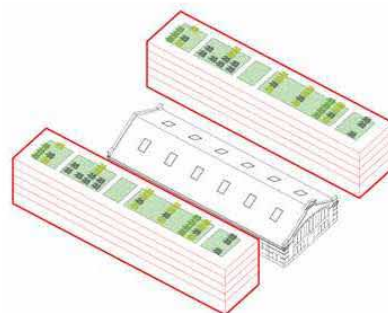
Afhankelijk van het programma kunnen tijdens de architectuurprojecten volumetrische variaties worden bestudeerd. Groene daken, zo mogelijk met stadslandbouw, verdienen de voorkeur.



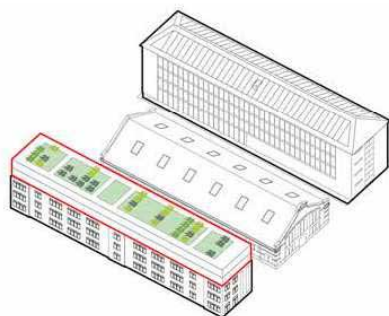
Bestaande gebouwen



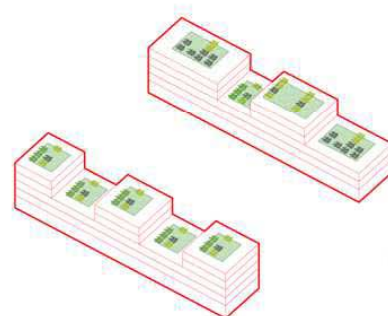
Gebouwen waarvan de zolders zijn opgeknapt



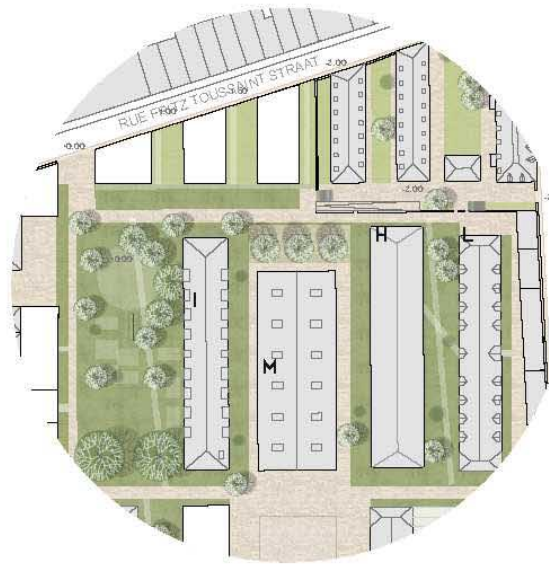
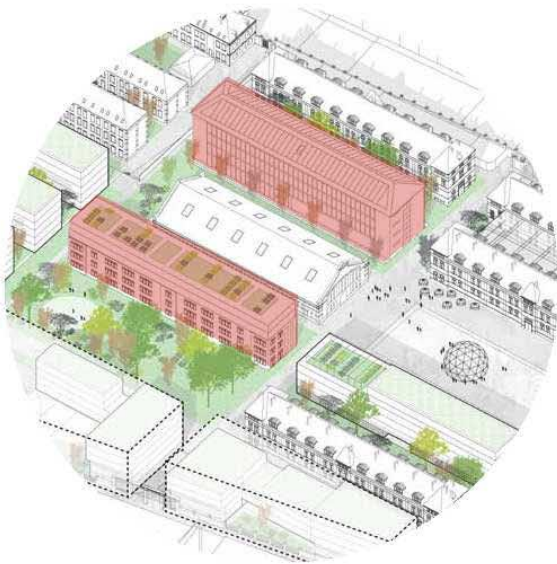
Variant, afhankelijk van de programmering



Variant, afhankelijk van de programmering



Variant, afhankelijk van de programmering



Mogelijke spatialisering

Referenties:



Huidige situatie gebouw



Renovatie van de voormalige gevangenis Saint-Anne, Avignon, FR



Uitbreiding van de oppervlakten, Groen kwartier, Antwerpen, BE



Renovatie van een voormalige gevangenis, burgerlijk centrum, Palencia, ES

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Status van de open ruimten

Relatie openbare ruimten / privéruimten

De site is grotendeels open voor het publiek, met uitzondering van enkele geprivatiseerde ruimten (zie schema):

- Op de hoek van de straten J. Wytsman - F. Toussaint: Afhankelijk van de eindbestemming ervan (mogelijke voorziening zoals een crèche) en van de beslissing om het historische gebouw op de begane grond te behouden, zou deze ruimte openbaar kunnen worden gemaakt. Ze zou in dat geval een gastvrije ingang naar het park kunnen vormen, als aanvulling op de aaneenschakeling van op de site ingerichte openbare ruimten.
- Benedenverdieping van de woongebouwen (J. Wytsman - F. Toussaint). Deze groene ruimten zijn geprivatiseerd want ze vertonen grote niveauverschillen met de straat. Deze situatie maakt moeilijk toegankelijk en weinig gebruiksvriendelijk (fysieke toegang, sociale controle). Het beheer door de toekomstige mede-eigenaren van de woningen is interessant, aangezien de woningen gemeenschappelijke privétuinen zullen krijgen.

De andere open ruimten zijn openbaar, toegankelijk zonder vooruit te open op eigendomssituatie en het effectief beheer. Dit beheer hangt af van de wijze waarop het RPA zal worden uitgevoerd en van de eigendom van de grond, twee factoren die in dit stadium nog niet zijn bepaald.



- Openbare ruimte
- Privéruimte (binnenplaats voor collectief gebruik)
- Privéruimte (voor gebruik door een eventuele voorziening)



Voorbeeld: privéruimte van een mogelijke voorziening

Principes voor de inrichting van de openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een primordiale rol in de herstructurering van de site.

Het voorplein

Het centrale plein, de katalysator van de publieksactiviteiten, zal herinneren aan de militaire sfeer van de wijk. Het behoudt zijn mineraal karakter en zal contrasteren met de intensief plantaardige site (punt 1);

Het plein is vandaag aangelegd als een oefenzone van grind. Het wordt omgegeven door een brede geplaveide rechthoekige zone.

Deze vorm is overgenomen in de schets van de inrichting. Het waterbeheer zal ter plekke gebeuren. Bepaalde zones kunnen voor de opvang en verdamping van het regenwater dienen. De oppervlakte van de oefenzone zal met gestabiliseerd grind worden afgewerkt en doorlatend zijn. De afwerking zal de installatie van tijdelijke activiteiten mogelijk maken (uitbreidingen van de markt - de food court, organisatie van voorstellingen enz.)

Het park

Het wijkpark wordt aangelegd op basis van een extensieve vegetatie (punt 2).

Men zal de voorkeur geven aan:

- > de aanplanting van hoogstammige bomen,
- > een diversiteit van lokale resistente soorten,
- > een ambitieuze aanleg die contrasteert met de strakke structuur van de voormalige kazerne,
- > paden die door een zeer groene ruimte lopen.

Het waterbeheer op de site:

Gelet op de topografische situatie en op de opportuniteiten die voortvloeien uit een in overleg opgezet project, zal de site een coherent plan voor het waterbeheer krijgen die ook oplossingen voor de gebouwen zal omvatten. Het ontwerp zal de nadruk leggen op de principes van geïntegreerd regenwaterbeheer, namelijk:

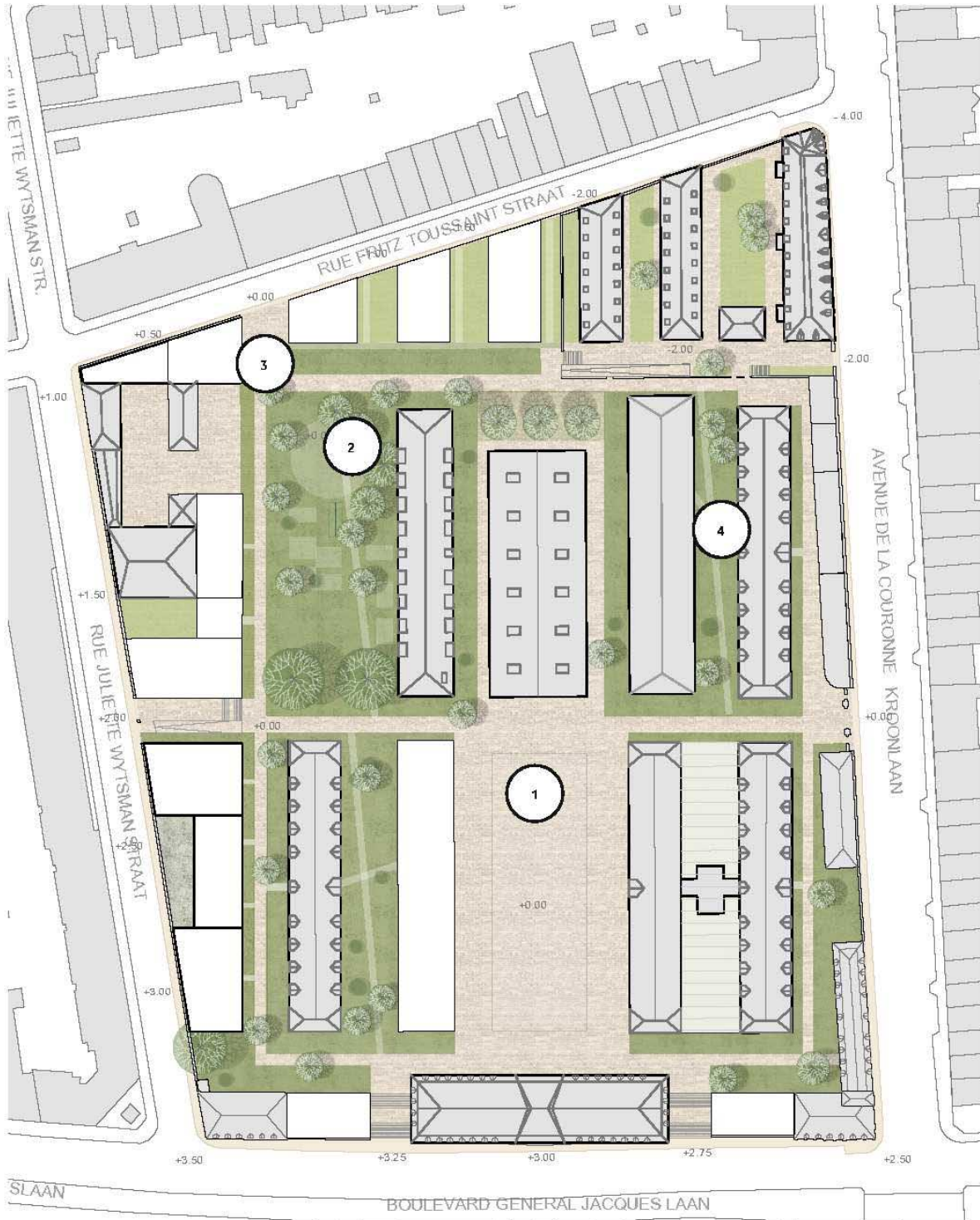
- > opvang en hergebruik van regenwater,
- > infiltratie en verdamping/transpiratie.
- > Maatregelen zoals zuivering door planten genieten de voorkeur. Elke openbare ruimte zal bijdragen tot de aanvulling van de watertafels en de strijd tegen warmte-eilanden,
- > buffers (afvoer met geregeld debiet naar het net),
- > scheiding van grijs water en helder water.

Het voorplein is een doorlatende zone. Het kan als tijdelijke opvangzone in de open lucht fungeren om het water van de zone en de omliggende gebouwen te verzamelen en regenwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en te laten infiltreren.

Het park is een doorlatende zone in volle grond, uitgerust met voorzieningen voor het beheer van het regenwater op de site. Men kan er groene opvangzones in de open lucht organiseren om het water van de zone te verzamelen en regenwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en geleidelijk te laten infiltreren.

De straten en verbindingswegen worden met drainerende verhardingen en funderingen uitgevoerd. Vanuit circulair oogpunt geniet het hergebruik van ter plekke aanwezige materialen de voorkeur.

01. STRATEGISCH LUIK



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



1

Het voorplein. Referentie: het voorplein van het station Saint-Sauveur in Rijsel, FR



2

Het lokale park. Referentie: Het Park. Referentie: Parc Lucie Aubrac, Les Lilas, FR (Agence TER)



2

Het lokale park. Referentie: Het Park. Referentie: Parc Lucie Aubrac, Les Lilas, FR (Agence TER)



1 Voorplein. Referentie: Centraal plein Vic, ES



3 De paden. Referentie: Lanen van het Groen Kwartier in Antwerpen, BE



4 Doorgang tussen gebouwen. Referentie: woonzone in Berlijn, DE (Zanderroth architecten)

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2.4 EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

Programma – ambities en vertaling

De reconversie van de site wordt gedragen door een omvangrijk programma van universitaire voorzieningen die het project zijn bijzondere karakter geven. Dit programma van voorzieningen is één van de basisprincipes van het project:

- > Een dimensie als 'internationale wijk': met woningen voor buitenlandse onderzoekers die voor langere tijd aan de Brusselse universiteiten werken en op de site huisvesting zullen vinden die bij hun behoeften past, met onder meer werkruimten en ruimten voor interactie, met de mogelijkheid tot hotelfunctie. Men zal ook onthaal voorzien voor Erasmus-studenten en buitenlandse onderzoekers en doctorandi. Gebouw H zou een openbare voorziening kunnen herbergen, zoals een internationale bibliotheek, een voorziening die, ondanks zijn kosmopolitisch karakter, momenteel in het BHG ontbreekt.
- > De opening van de universiteit naar haar omgeving en de stad en de gemengdheid van de site, met voorzieningen die nuttig zijn voor het leven in de wijk en openstaan voor het grote publiek: een 'food court' gericht op duurzame voeding (gebouw M). Het bestaande auditorium in de kelders van gebouw H kan als bioscoop/concertzaal worden ingezet. Het openbaar gebruik van dat laatste gebouw kan nog worden uitgebreid door er andere functies in onder te brengen, zoals vergader- en conferentiezalen. In het hoofdgebouw aan de Generaal Jacqueslaan zal een informatiecentrum voor duurzame ontwikkeling worden ondergebracht, voor de vulgarisatie van het lopende onderzoek m.b.t. de ecologische transitie van de maatschappij.
- > Universiteiten als actoren van economische ontwikkeling en innovatie. De site zal plaats bieden aan een onderzoekscentrum, een incubator voor digitale economie en eventueel een gemeenschappelijk FabLab voor de twee universiteiten.
- > Op de hoek Wytsman-Toussaint geniet een openbare voorziening voor lokale animatie de voorkeur. De precieze aard ervan is nog niet gedefinieerd. Hier zouden een crèche kunnen komen, een polyvalente zaal, lokalen voor gezondheidswerkers en, op de verdieping, woningen voor bejaarden...

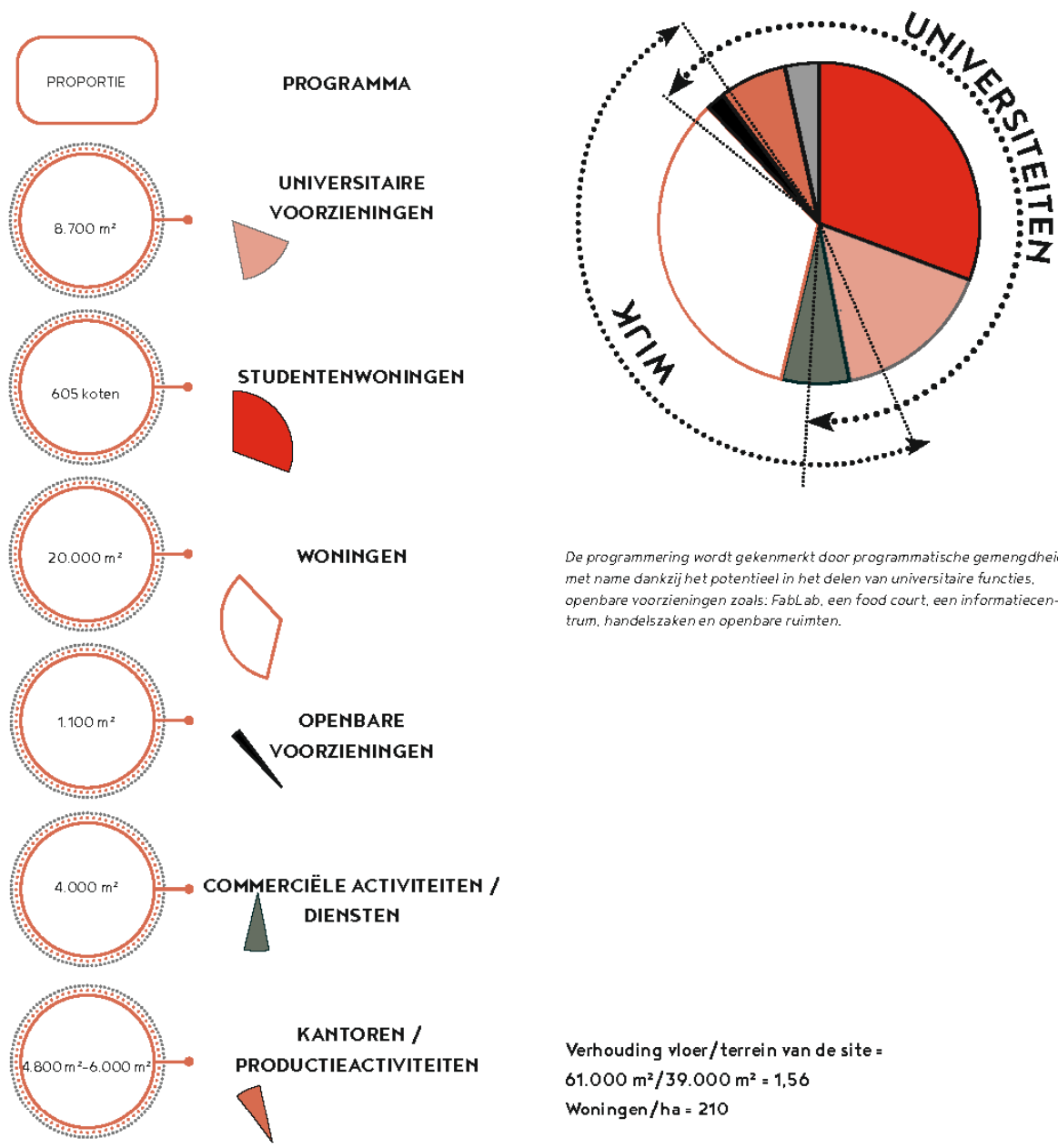
Andere openbare voorzieningen met lokale uitstraling kunnen worden overwogen na een analyse van de context, de beschikbare grond en hun verenigbaarheid met de andere aanwezige functies:

- > een basisschool, volgens de in de wijk vastgestelde tekortkomingen,
- > Speel- en/of sportruimten,
- > Infrastructuur voor bejaarden,
- > Culturele en/of internationale voorzieningen,
- > Sanitaire en/of sociale voorzieningen.

Voor de verschillende vermelde universitaire voorzieningen (met uitzondering van de incubator en het FabLab) is er, voor de programmaperiode 2014-2023, een budget van het EFRO.

Naast deze voorzieningen en universiteitswooneenheden universitaire wooneenheid voorziet de site in de inplanting van 20.000 m² woningen. Zo wordt een echte gemengde wijk tot stand gebracht.

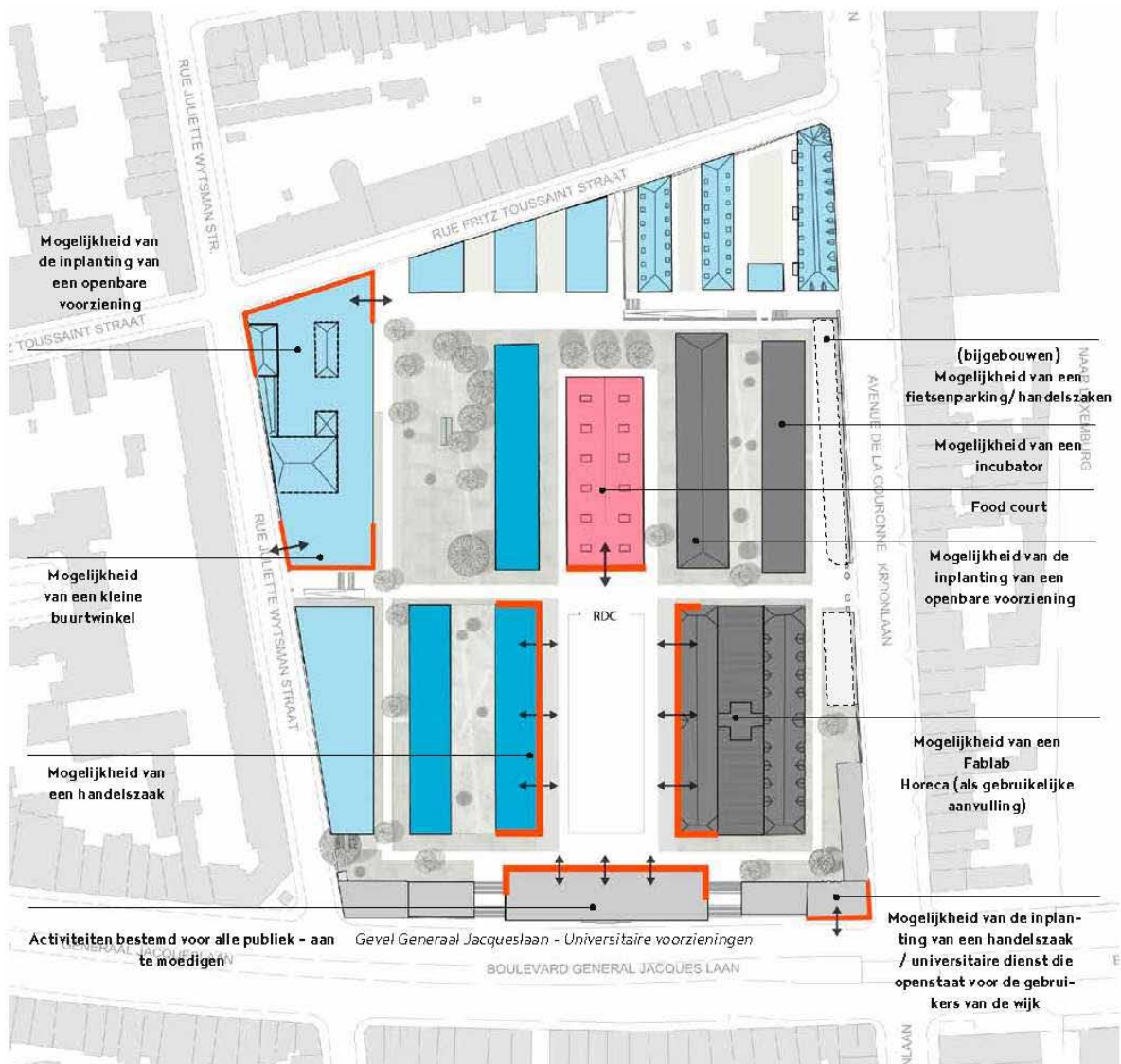
Inschatting van de mogelijke proportie



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

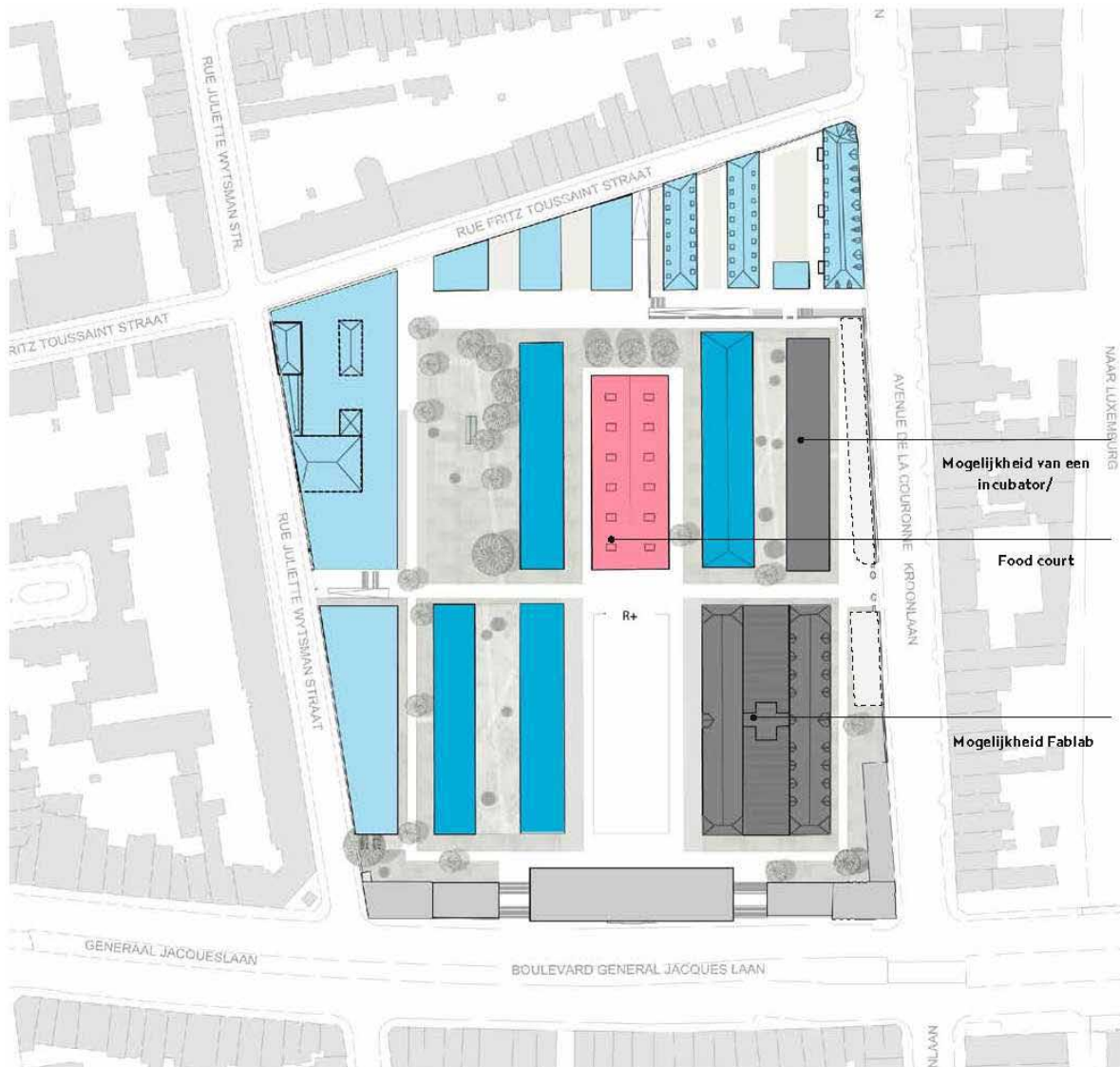
Programmatie

Simulatie / Spatialisering van het programma (begane grond)



- Gezinswoningen en studentenwoningen (kot)
- Handelszaken / Voorzieningen
- Functies in verband met universitaire activiteiten, open voor het publiek
- Universitaire voorzieningen (mogelijke integratie met activiteiten die openstaan voor het publiek)
- Geactiveerde begane grond: handelszaken, horeca, diensten voor het publiek, voorzieningen

Simulatie / Spatialisering van het programma (verdiepingen)



- Gezinswoningen en studentenwoningen (kot)
- Handelszaken / Voorzieningen
- Functies in verband met universitaire activiteiten, open voor het publiek
- Universitaire voorzieningen

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Oproepprogramma

De site van de kazernes is historisch een van de stad afgesloten, geïsoleerde site. Het project wil die situatie omkeren maar toch het patrimoniale karakter en de stedelijke vorm van de kazernes.

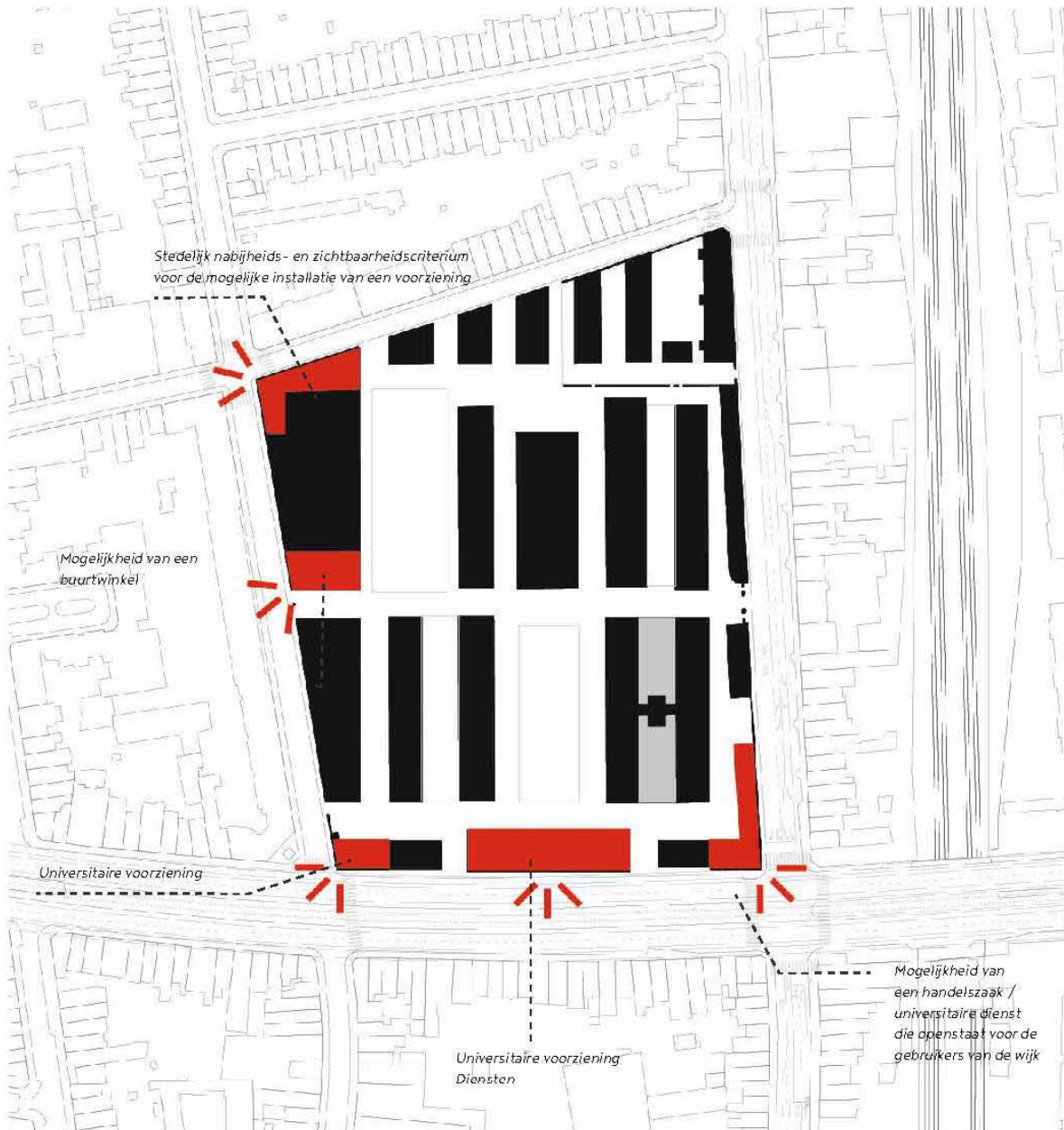
Naast de voorstellen voor fysieke en visuele openingen of ingrepen op de ringmuur wordt het programma aangewend als signaal en teken van die nieuwe openheid. Zo zullen verschillende functies in de openbare ruimte aangeven wat er binnen de site gebeurt.

Via de programmatie wordt het publiek als het ware naar binnen getrokken. Dit is bijvoorbeeld het geval met de aan de laan gevestigde universitaire voorzieningen. Andere functies begeleiden de nieuwe voetgangersverbindingen of dienen als interface met de wijken. Zo kan er op de hoek van de Kroonlaan-Generaal Jacqueslaan een commercieel of dienstenaanbod worden voorzien, in samenhang met het station van Etterbeek. Op de hoek J. Wytzman-F. Toussaint zou een openbare dienst of voorziening kunnen worden ingericht.

Tot slot zouden langs de Kroonlaan functies kunnen worden opgezet als oproepprogramma, om zowel de site binnenin als de laan te animeren, zoals kleine openbare voorzieningen of kleine handelszaken, afhankelijk van de behoeften en mogelijkheden.



01. STRATEGISCH LUIK

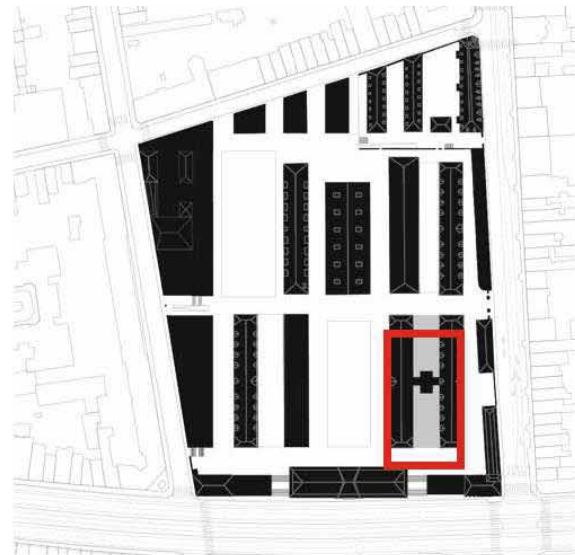


USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Potentieel programma gebouwen F+G

FabLab, horeca

De gebouwen F en G kunnen activiteiten hervullen die verband houden met de universitaire activiteiten met een opening naar de stad. Deze kunnen worden aangevuld met een cafetaria/ontspanningsruimte. De FabLabs van de twee universiteiten zouden eveneens naar de site kunnen komen. Gelet op de volumetrie van de verschillende programma's, die vanwege het rijke ecosysteem die ze kunnen genereren, beter samen worden ondergebracht, wordt een uitbreiding van de bestaande volumes overwogen.



Renovatie Architectuuruniversiteit TU Delft, NL

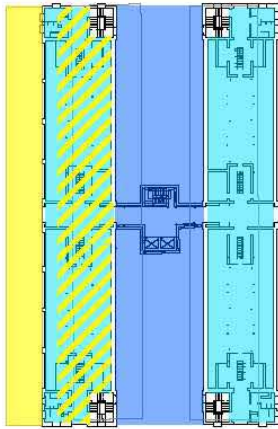


Onderzoekscentrum, Lleida, Pich Aguilera Architects

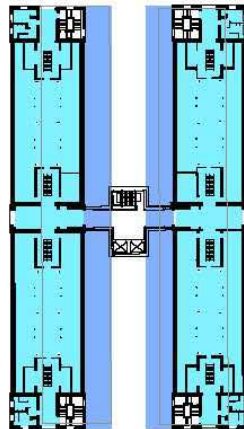


Renovatie Architectuuruniversiteit TU Delft, NL

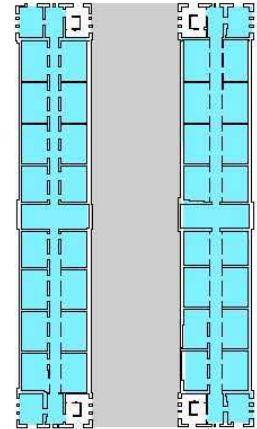
01. STRATEGISCH LUIK






Gebouwen F en G, benedenverdieping



Gebouwen F en G, eerste verdieping



Gebouwen F en G, tweede verdieping

-  De inplanting van een naar de openbare ruimte geopende activiteit aanmoedigen
-  Mogelijke bijkomende oppervlakte
-  Bestaande oppervlakte



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Een gemengd huisvestingsaanbod voor gezinnen en studenten

Er wordt maximaal 20.000 m² van huisvesting gepland (gelijk aan 200 gezinswoningen) en 605 toegankelijke studentenkotens.

Studentenwoningen

De studentenwoningen worden in het centrum van het project gepland. Op een afstand van de gezinswoningen en bestaande residentiële wijken. De studentenwoningen genieten van het voorplein dat met zijn drukte niet voor gezinswoningen geschikt is.

In die geest zou gebouw D kunnen worden ingezet voor woningen die veeleer bestemd zijn voor de gezinnen van buitenlandse onderzoekers en doctorandi op missie in Brussel. Het voorstel gaat er ook van uit dat de ontwikkelaars van de gezinswoningen niet a priori de ontwikkelaars van de studentenwoningen die een zeer specifiek beheer vereisen zullen zijn.

Gezinswoningen

In de randgebieden (F. Toussaintstraat en J. Wytsmanstraat) worden gezinswoningen voorgesteld. Bepaalde gezinswoningen (in de noordwestelijke rand) staan in verbinding met tuinen die door middel van mede-eigendom gemeenschappelijk kunnen worden gemaakt. Afhankelijk van de behandeling van de ringmuur zouden de benedenverdiepingen van de woningen aan Juliette Wytsmanstraat lokalen voor de fietsen en buggy's en gemeenschappelijke waslokalen en ruimten voor de bewoners kunnen herbergen. Zonder vooruit te lopen op de definitieve programmatie voor de gezinshuisvesting merken we op dat hier naar innovatie wordt gestreefd. Zo is een aanbod van woninggroepen en/of intergenerationale woningen wenselijk.

De overheid geeft het goede voorbeeld en zal een aandeel van 70% sociale woningen en 30% gesubsidieerde woningen voor haar rekening nemen, rekening houdend met het openbare grondbeheer van de site.

Mogelijke animatie van het voorplein, het hele jaar door

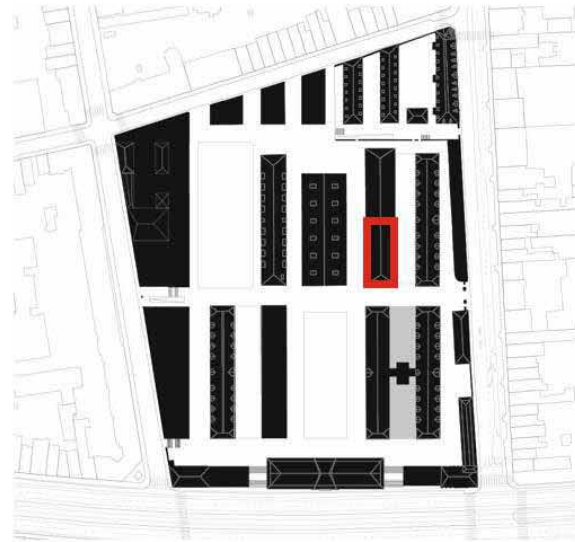
De verhuring van de studentenwoningen (ten minste die van het gebouw E aan het voorplein) aan toeristen tijdens de schoolvakanties lijkt interessant en dit om de negatieve impact van de afwezigheid van de studenten op de handelszaken en ook op de globale werking van de wijk te voorkomen.


Potentieel programma gebouw H

Bioscoop, auditorium

Op de kelderverdieping van het gebouw is een projectiezaal ondergebracht. Deze zou als auditorium kunnen worden gebruikt voor evenementen van de universitaire voorzieningen (onderzoekscentrum, incubator), van de gemeente of van lokale culturele actoren. Ze zou zich ook kunnen openen voor de wijk en haar inwoners (naar het model van de voormalige Elite-bioscoop en het Theater Scarabaeus).

De rest van het gebouw zou als vergaderzalen, lokalen voor seminars en aanvullende voorzieningen zoals een Internationale bibliotheek gebruikt kunnen worden.



 Gebouw H, locatie van de bioscoop



USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Een innovatief commercieel aanbod

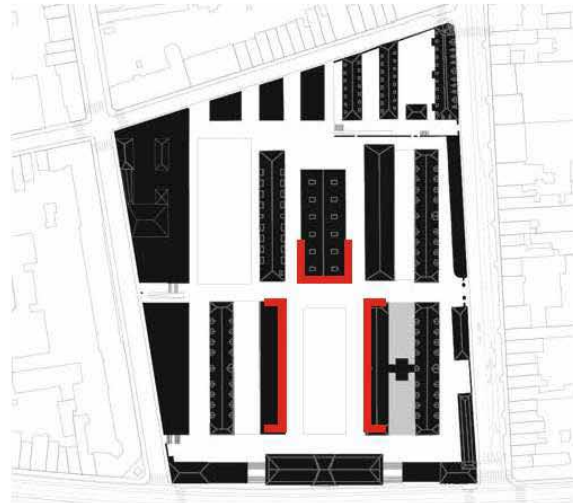
Food court

In de voormalige maëge wordt een 'food court' en een overdekte voedingsmarkt ondergebracht.

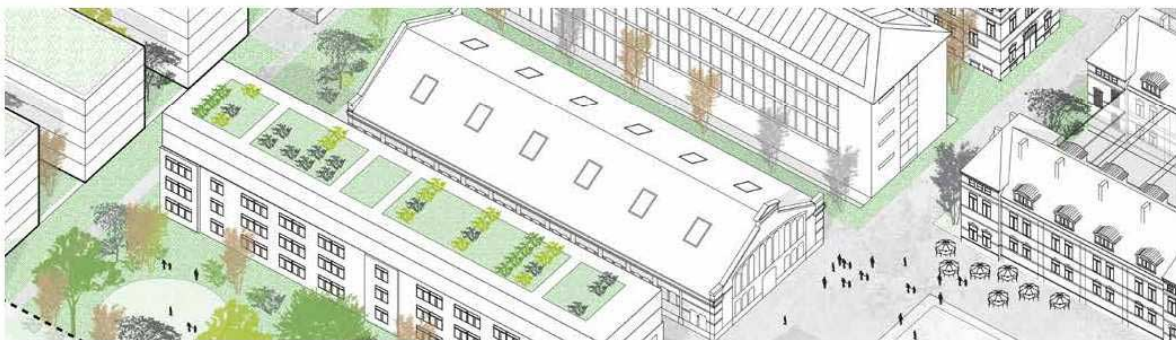
Deze twee programma's vullen elkaar aan en geven de site een regionale uitstraling. De 'food court' is een Noord-Amerikaans concept dat verschillende restaurateurs met uiteenlopende culinaire invloeden onder één dak verzamelt. Ze bereiden een eenvoudige maaltijden of snacks die aan grote gemeenschappelijke tafels worden verbruikt. Een tweede deel van de manège wordt een overdekte markt voor bioproducten, naar het voorbeeld van een aantal bestaande mooie initiatieven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de food court kunnen ook tentoonstellingen of evenementen worden gehouden in verband met de ecologische transitie, de uitdagingen van duurzame voeding, ...

Handel en horeca

Handels- en horecazaken of elk ander programma dat nodig en gepast is voor de activiteiten op de benedenverdieping worden bij voorkeur rond het voorplein of langs de rand van de actieve gevel gevestigd zijn. Het plein wordt zo het middelpunt van de nieuwe wijk, met originele handelszaken en diensten die geen concurrentie vormen met wat al in de buurt bestaat en voornamelijk inzoomen op voeding, ontspanning en recreatie.



De horeca, voorzien in gebouw F zou opgevat kunnen worden als een toegankelijke en gezellige mess. In die logica zou een handelszaak of dienst zichtbaar van aan het station van Etterbeek de voorziening kunnen aanvullen en er passant naar het binnenterrein van de site kunnen leiden. Er zijn nog andere commerciële mogelijkheden die lokale behoeften kunnen invullen en de site nieuwe leven kunnen inblazen: deze zijn dan gelegen aan de kant van Juliette Wytmanstraat, in samenhang met de mogelijke voorziening en de verbinding voor voetgangers (toegang 6) of activeren de bijgebouwen (J, K) die een verbindende factor zijn tussen binnen- en buitenkant van de site.



01. STRATEGISCH LUIK



De voormalige manege, huidige staat



Overdekte markt Huidvettersstraat, Brussel, BE



Food court, Mercato Metropolitano, Milano, IT



Food court, Hal 5, Leuven, BE



Espace culturel, Le 104, Parijs, FR

1.2.5 EEN PLEK VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

Een buitengewoon toegankelijke site, voorbehouden voor actieve vervoerswijzen

Mobiliteitsstrategie

De programmatische ambities voor de site als universiteitswijk en nieuwe met haar omgeving geïntegreerde buurt vertrekken van het idee van duurzaamheid en nabijheid. Die ambities worden ondersteund door in het ontwerp van het GDPO uiteengezette verdichtingsprincipes: De site wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer.

De nabijheid van het station van Etterbeek, de tram- en busverbindingen met andere intermodale polen en focusgebieden moeten de inwoners in staat stellen om de auto zo weinig mogelijk te gebruiken.

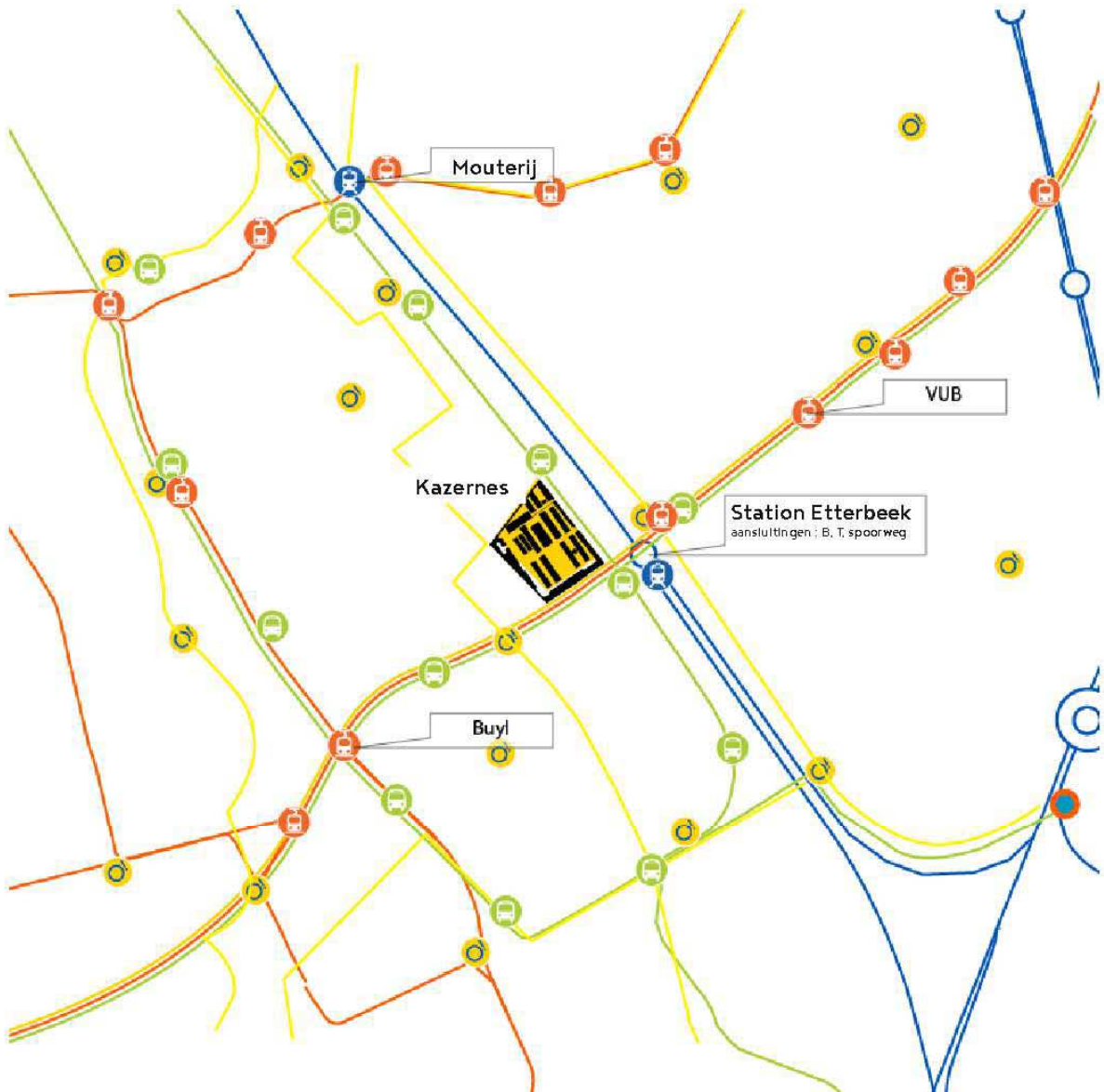
Daarnaast vormt de huidige afsluiting voor privéauto's een opportuniteit die men in de toekomst kan aanhouden. De site van de kazernes wordt een buurt waar actieve mobiliteit¹ centraal staat. De afmetingen ervan (ongeveer 200 x 200 m) is bevorderlijk voor voetgangersverkeer. Verdere verplaatsingen worden vereenvoudigd door haltes voor het openbaar vervoer aan de site.

Het streven om het gebruik van de auto overbodig te maken, kan een educatieve rol spelen en op lange termijn een weerslag hebben op een gedragsverandering bij de studenten. De site zou in dat opzicht ook een voorbeeld kunnen worden voor buurtbewoners en gebruikers.

1 Actieve vervoerswijzen zijn niet-vervuilende vervoerswijzen die een beroep doen op spierkracht, zoals wandelen, fietsen, steppen, rolschaatsen, elektrisch fietsen enz.

Legende

-  *Trein*
-  *Tram*
-  *Bus*
-  *Fiets (GFR)*
-  *Villo-station*



US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

Actieve mobiliteit

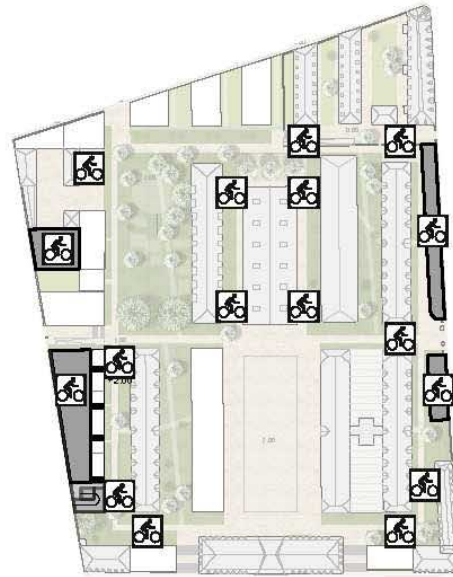
De site zal aan duurzaamheid gewijd zijn en aanzetten tot actieve mobiliteit. Het richtplan van aanleg moet daarom rekening houden met die aspecten, een voluntaristische strategie voor duurzame mobiliteit voorstellen en een infrastructuur aanbieden die aangenaam en comfortabel is voor alle soorten verplaatsingen, zoals:

- > verplaatsingen te voet stimuleren, met de nadruk op de noord-zuid diagonaal,
- > een herkenbare en zichtbare route aanleggen, zichtbaar doorheen het gebied, die het project een sterke identiteit geeft,
- > een comfortabele toegankelijkheid garanderen voor personen met beperkte mobiliteit,
- > fietsroutes duidelijk aangeven,
- > de toegang tot het station van Etterbeek en de Generaal Jacqueslaan aanleggen en het niveauverschil opvangen om de site toegankelijk te maken voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit,
- > ruime fietsstallingen voorzien.

Het gebruik van de fiets moet worden gepromoot. Dit vertaalt zich in een ruim parkeeraanbod voor fietsen in de openbare ruimte zonder de kwaliteit van de openbare ruimte in het gedrang te brengen door een te grote aanwezigheid van fietsbeugels aan de ingangen van de site, op het voorplein of in het park,

Bij de aanleg van fietspaden wordt rekening gehouden met:

- > een comfortabele breedte,
- > scheiding van de voetgangers- en de fietsstroom,
- > een beperkte snelheid.



Voorstel voor parkeergelegenheid voor fietsen in de openbare ruimte en op de begane grond

Voor de berekening van het vereiste aantal plaatsen beveelt het RPA Kazerne het volgende aan:

- > 1 fietsplaats per studentenwoning,
- > 1 fietsplaats per kamer voor de woningen (of gelijkgestelde studio's) + 1 extra plaats per 5 woningen (voor bezoekers),
- > 2 plaatsen/100 m² vloeroppervlakte voor handelszaken en voorzieningen,
- > een aantal plaatsen voor de gebruikers van de polyvalente zaal en de voorzieningen van de universiteit, gebaseerd op een modaal aandeel van 20% fietsen op korte termijn en van 50% op lange termijn,
- > Een aantal plaatsen voor de kantoren en aanverwante activiteiten, gebaseerd op een modaal aandeel van 7,5% fietsen op korte termijn en van 20% op lange termijn.



De fietspaden van het primaire net zullen 4 meter breed zijn, aangelegd met materialen van hoge kwaliteit, doorlatend en voldoende verlicht.



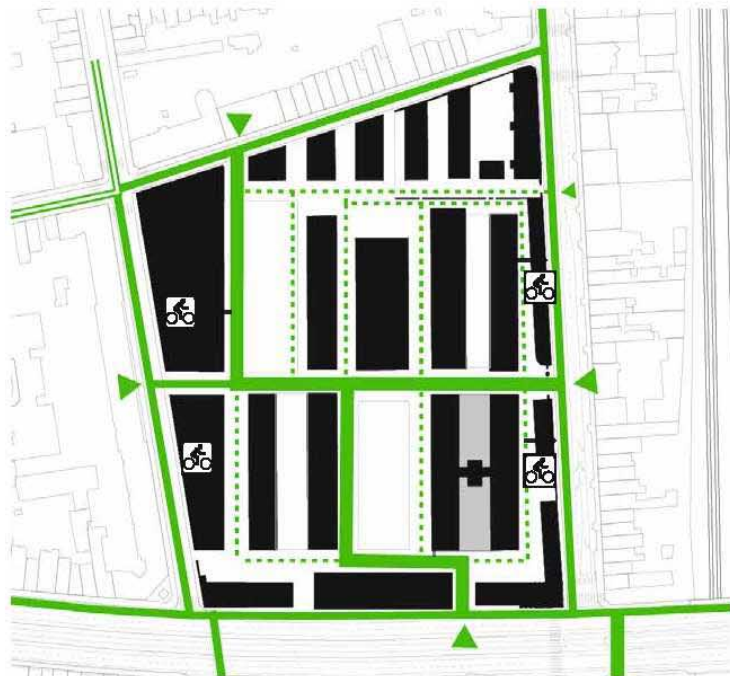
Integratie met het lokale levende weefsel en met het trage net. Vlekkeloze integratie van de route met de groene fietsstructuren van de wijk en die van de universiteiten.



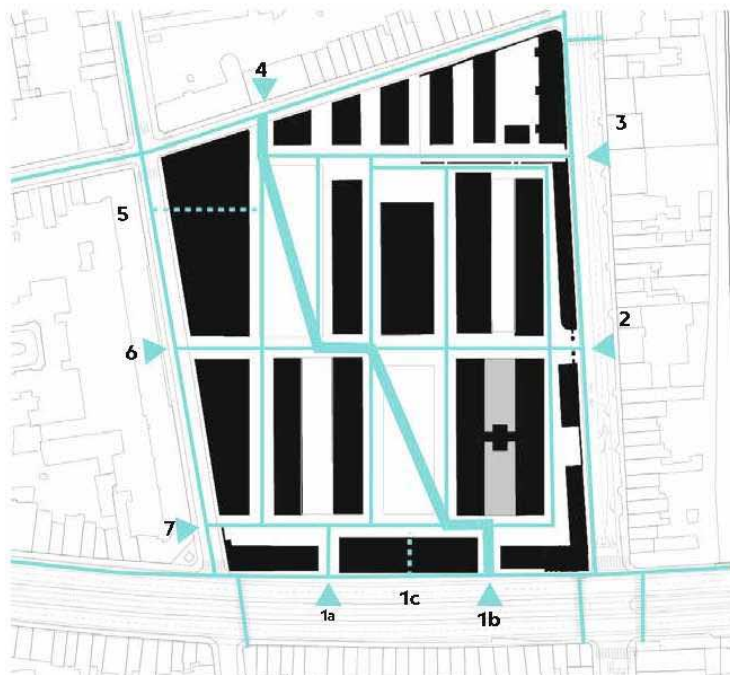
Optimale aansluiting met het openbaar vervoer en het station van Etterbeek is verzekerd.



De fietscultuur verder uitbouwen met name d.m.v. laadpunten, parkeerplaatsen voor alle soorten van fietsen, een informatie/verhuurpunt en reparatiepost voor fietsen.



Principe voor de aanleg van het fietspad: primaire en secundaire fietsnet



- Voetgangerspad
- Structurerend voetgangerspad
- - - Mogelijke toegang door het gebouw
- ▶ Openbare toegang

Parkeerstrategie

De vestiging van woningen en bedrijven met regionaal potentieel, zoals de food court, betekent dat er moet worden nagedacht over de toegankelijkheid buiten de wijkschaal. In principe is het de bedoeling gemotoriseerde privévoertuigen (doorgaand verkeer, parkeren) te verbieden. Als op termijn blijkt dat er behoefte is aan parkeergelegenheid, kan er een ondergrondse voorziening op de site worden aangelegd.

In dat geval zouden ondergrondse parkeereilanden aan de rand van de noordwestrand worden ingericht, zonder beperking van het aantal niveaus. De parkeerplaatsen zouden toegankelijk zijn via de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat, met behoud van het voetgangerskarakter van de site. Er zouden hoogstens 2 toegangen tot de parkeergarage zijn, met een breedte van 2,50 m, die de architectuur van de begane grond ongemoeid laten.

Parking voor woningen

Rekening houdend met de in de GSV voorziene verhouding van één parkeerplaats per woning (equivalent van

205 plaatsen), zou het project een gereduceerde verhouding kunnen behouden, bv. een maximum van **0,77 plaatsen/woning** en het theoretisch resterende strefsaldovan **0,23 plaatsen/woning** aan de omwonenden van de site en deelnemers aan de buurtactiviteiten kunnen toewijzen.

Openbare parking

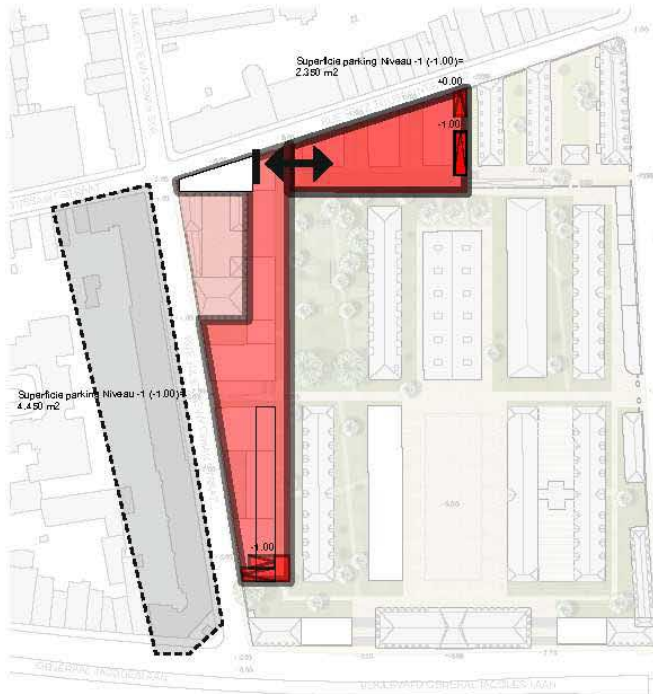
Een deel of een van de twee parkings zou dus kunnen worden toegewezen aan de behoeften van de gebruikers van de site: overdag voor activiteiten (onderzoekscenarium, innovatiecentra, markt), 's avonds voor de horeca en potentiële culturele activiteiten. Leveringsvoertuigen of professionals hebben toegang tot een deel van de parking.

Als het aanbod aan parkeerplaatsen ontoereikend blijkt, moet er worden gestreefd naar gemeenschappelijk gebruik van naburige parkings.

Om de gewestelijke doelstellingen voor het terugdringen van het bezit van privéwagens te halen, zal de aanleg van parkeerplaatsen voor gedeelde auto's worden onderzocht.



Voorstel voor de toegang tot de parking in de huidige situatie



Parking -1, vorm en inplanting van de parking als de oorspronkelijke gebouwen worden opgevaardeerd

De parkings kunnen zoals in dit voorbeeld worden georganiseerd:

P1niveau -1 = 4450 m² = 161 plaatsen

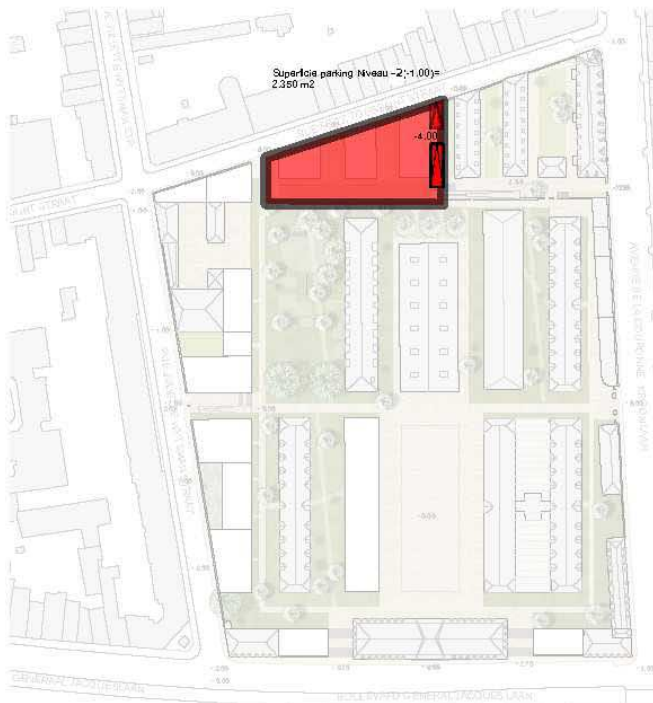
P2niveau -1 = 2350 m² = 85 plaatsen

P2niveau -2 = 2350 m² = 85 plaatsen

Totaal = 9150 m² = 331 parkeerplaatsen
 (uitgaand van 27,5m²/auto, te verifiëren met het architectuurproject)

Opmerking: als de oorspronkelijke gebouwen niet heropgebouwd worden, kan parking P1 een oppervlakte van 5600 m² beslaan, goed voor 203 plaatsen. In dat geval kan de capaciteit van de parking op 383 plaatsen worden gebracht.

- Parking -1 (onder het niveau ±0.00)
- Mogelijke uitbreiding van de parking (afhankelijk van het ontwerp)
- De in de omgeving aanwezige mogelijkheden voor gedeeld parkeren onderzoeken.



Parking -2, vorm en inplanting van de parking

Leveringen

De belangrijkste toegang voor leveringen is via de F. Toussaintstraat, die breed genoeg is om een maximaal aantal voertuigformaten aan te kunnen.

Het verkeer van zware voertuigen zal verboden zijn ten gunste van lichte voertuigen die meerdere afleverpunten bedienen.

Om de impact op verplaatsingen via actieve vervoerswijzen en in de openbare ruimte tot een minimum te beperken, zullen bij de organisatie van de leveringen meerdere eenrichtingsroutes worden gevolgd, waardoor de rijstroken minder breed moeten zijn. De leveringszones zullen zich bevinden op plaatsen die bestemd zijn voor tijdelijk parkeren en geen invloed hebben op het logistieke verkeer.

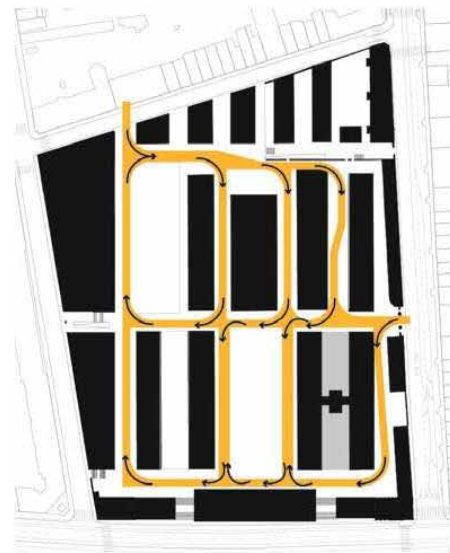
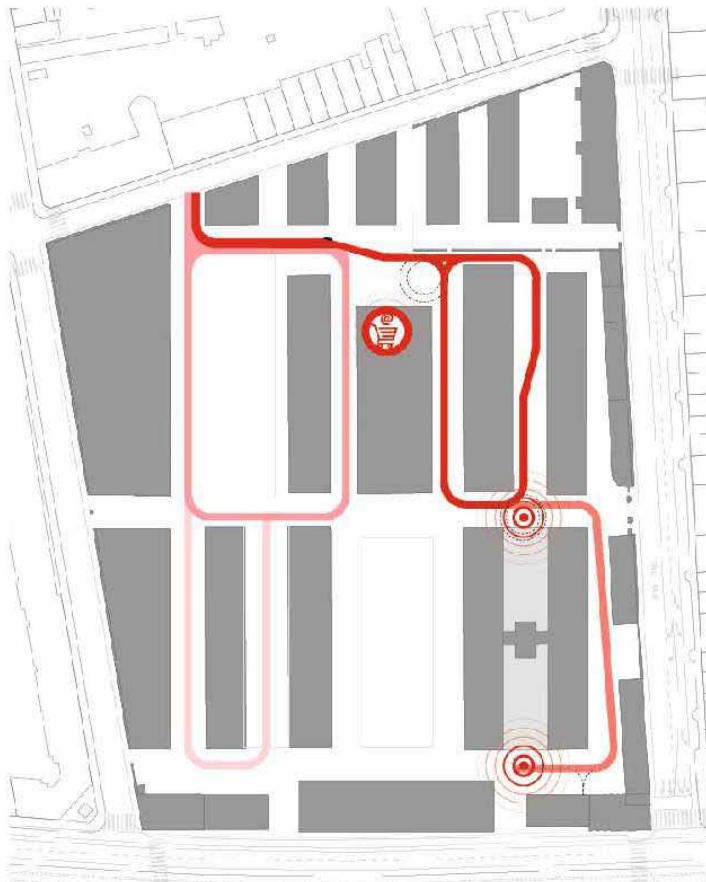
Ruimtelijke organisatiemaatregelen gaan gepaard met maatregelen op het gebied van tijdmanagement.

Er bestaat een hiërarchie van circuits met betrekking tot het gegenereerde verkeer. Het belangrijkste circuit is gekoppeld aan de activiteiten van de food court. De leveringen zullen op specifieke tijdstippen, waarschijnlijk vroeg in de ochtend, plaatsvinden om ze zoveel mogelijk te concentreren en de overlast te beperken. Voor de overige leveringen gelden strikte schema's, die volgens dezelfde logica van concentratie en vermindering van de overlast worden georganiseerd.

Indirect bediende gebouwen zullen gebruikmaken van de tijdelijke parkeerplaatsen.

Doelstellingen inzake leveringen en logistiek

- > De beweging van zware bestelwagens elimineren of tot een minimum te beperken;
- > Zo geconcentreerd mogelijke leveringsschema's opleggen;
- > Leveringen combineren (dagen, uren, leveranciers enz.);
- > De vervuiling (lucht, geluid, enz.) tot een minimum beperken;
- > Ecomobiliteit, ook inzake logistiek, aanmoedigen;
- > Centrale ophaalpunten creëren.



Route voor DBDMH-interventies

- zeer druk*
- druk*
- niet zo druk*
- helemaal niet druk*
- *mogelijke leveringspunten*

Voorbeeld van leveringsroutes die de impact op het voorplein beperken. De definitieve routes zullen afhangen van de privatisering van bepaalde ruimten.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

1.2.6 RANDGEBIED J. WYTSMANSTRAAT: EEN COHERENT GEHEEL

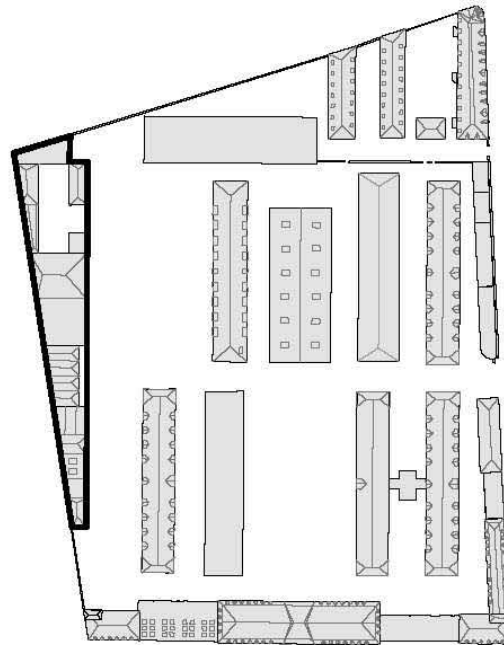
Een levendige straat voor Elsene


De uitdagingen van het randgebied J. Wytsman:

Het randgebied J. Wytsman biedt grote ontwikkelingsmogelijkheden en vormt een belangrijke uitdaging voor de wijk.

Dit hoofdstuk zet de principes voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de site uiteen:

- > de site en de straat dichtter bij elkaar brengen, door de topografische verschillen te integreren en zichten op de site te scheppen,
- > rekening houden met het potentieel voor reconversie en herprogrammatie,
- > bestaande kwaliteitsvolle elementen integreren.



 Randgebied J. Wytsman:

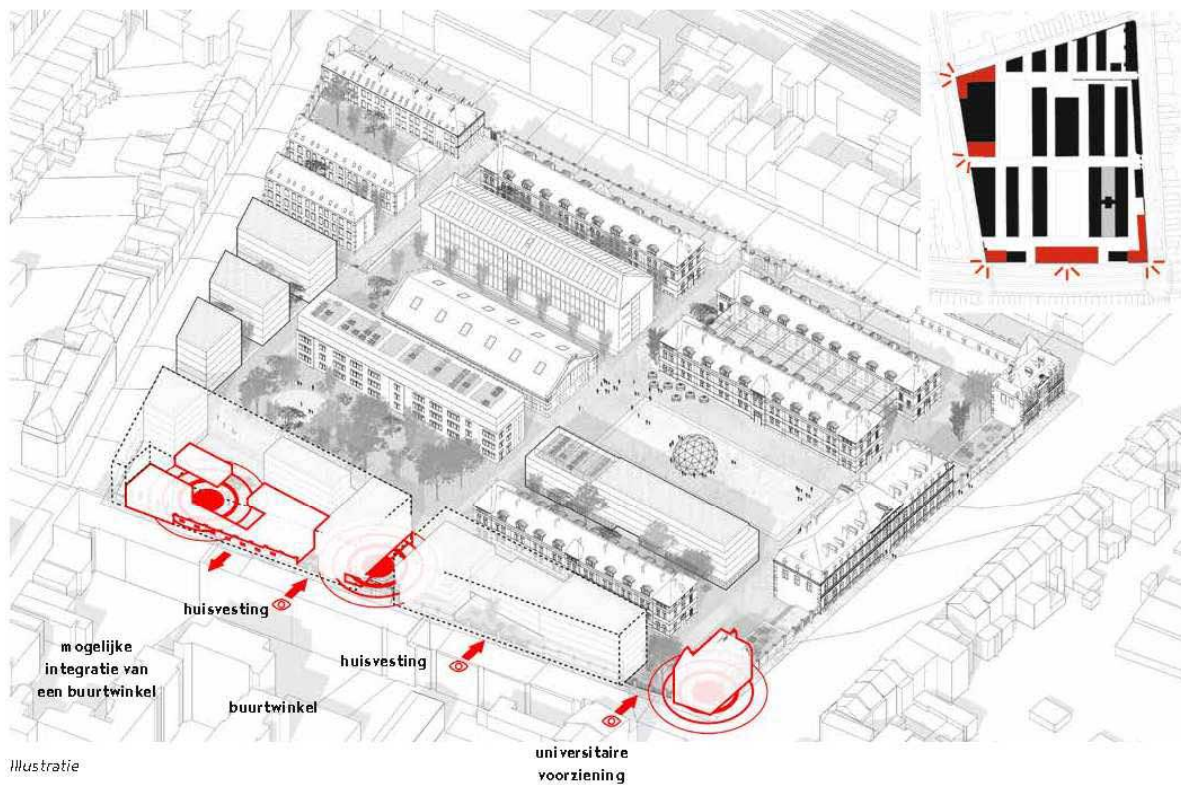
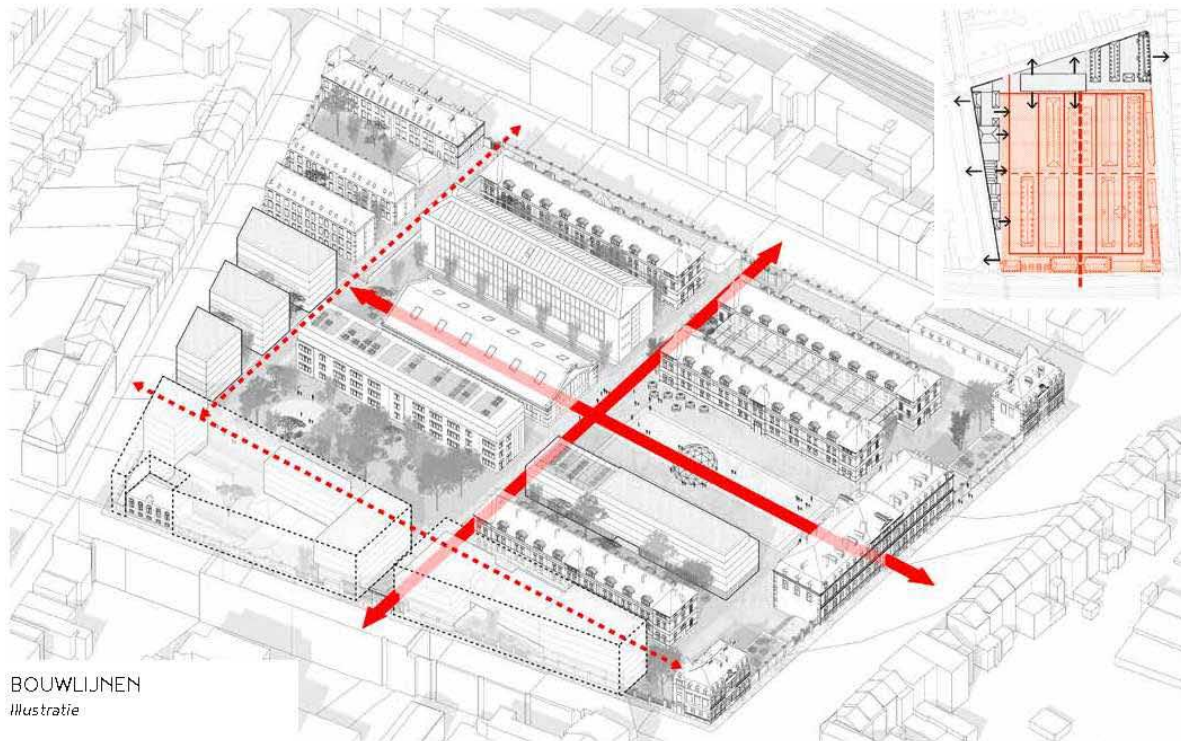


Bestaande situatie

01. STRATEGISCH LUIK

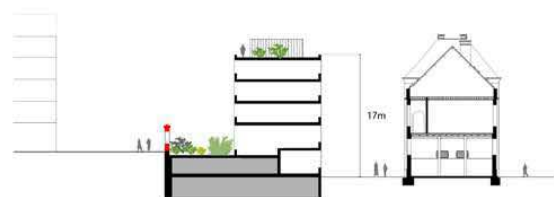
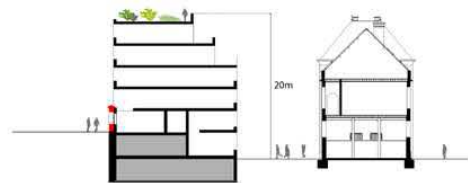
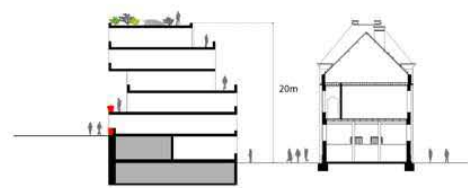
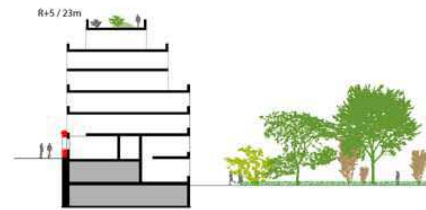


USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



De historische stedelijke logica versterken

De grens van de inplanting van het randgebied J. Wytsman wordt bepaald door de historische bouwprincipes van de voormalige kazerne, met name het eerbiedigen van het historische vierkante plein en de rooilijnen (zie passend volume).



De verbinding tussen de site en de J. Wytsmanstraat versterken.

Programmatische mix

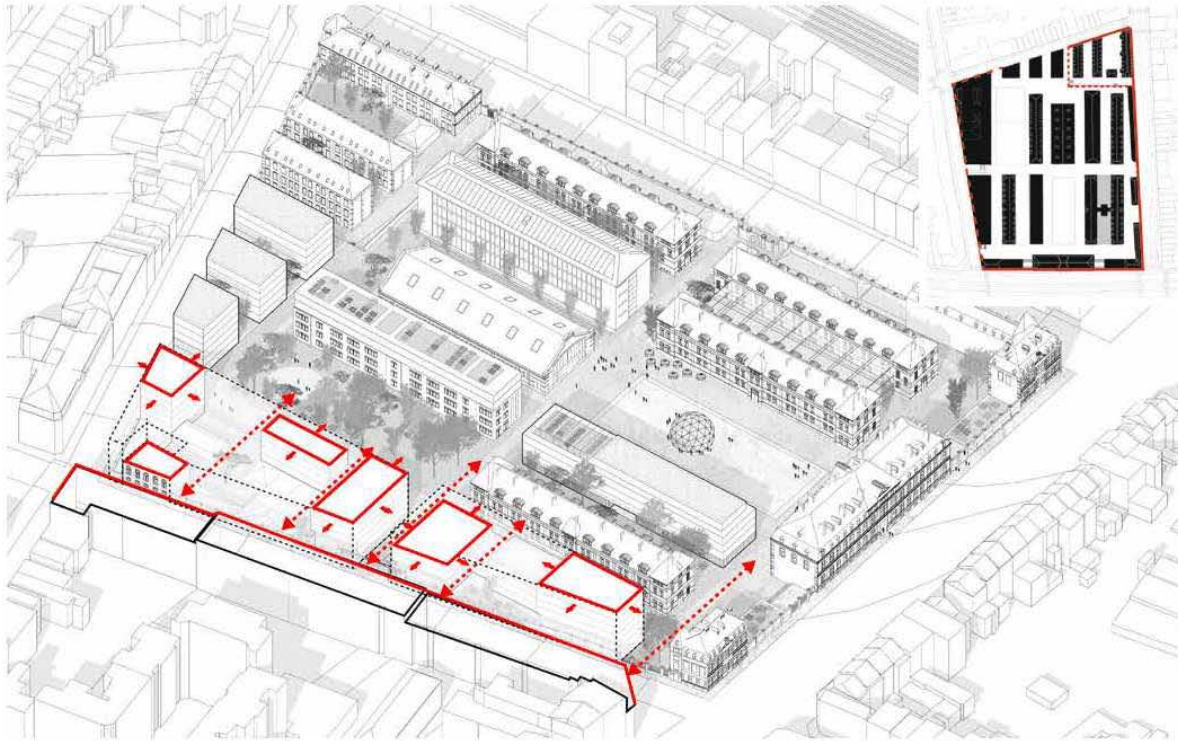
De gevel aan de J. Wytsmanstraat moet de gemengdheid van het globale project weerspiegelen. De activering van de benedenverdiepingen vormt een aandachtspunt.

Ringmuur

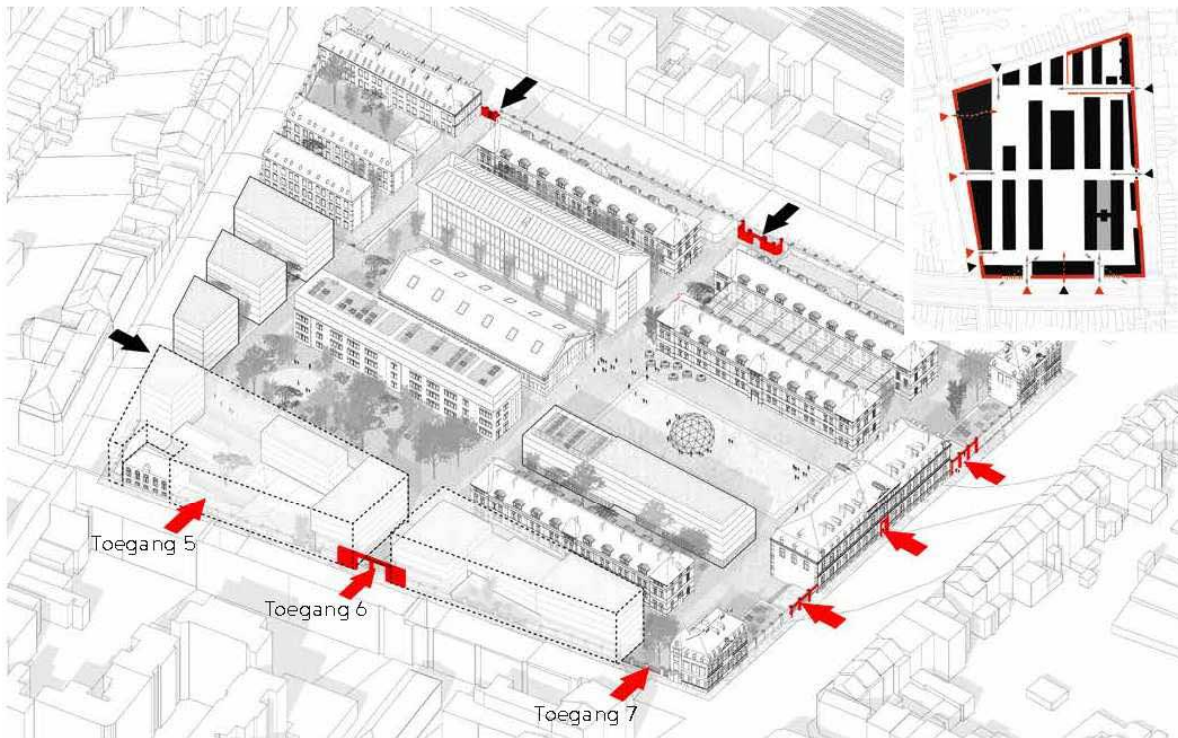
De integratie van de ringmuur in de Wytsmanstraat in het ontwikkelingsplan voor het randgebied J. Wytsmanstraat kan de identiteit van de site aanzienlijk versterken. Een globale benadering op het niveau van de straat en een harmonieuze integratieoplossing zullen de voorkeur genieten. De integratie van de muur op het niveau van de gebouwen, de openingen ervan, de opening tussen de pijlers, het gebruik van hekken, de gedeeltelijke sloop enz. zullen toegelaten zijn.

In het architecturale ontwerp te verdiepen conceptuele benadering

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



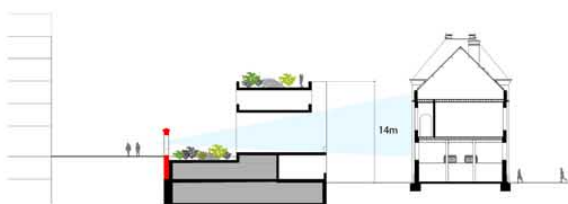
Illustratie



Volumetrische doordringbaarheid en visueel verband

Het project maakt het mogelijk om:

- > een ritme te creëren, een volumetrie die de dynamische relatie tussen de straat en de site bevordert (met diverse openingen: toegangen, doorgangen ...),
- > de straat visueel te verbinden met de site door middel van openingen. Deze zullen minstens visueel zijn en zijn bedoeld om een verbinding te maken tussen de straat en in ieder geval de binnenkant van de gebouwen aan de J. Wytsmanstraat;



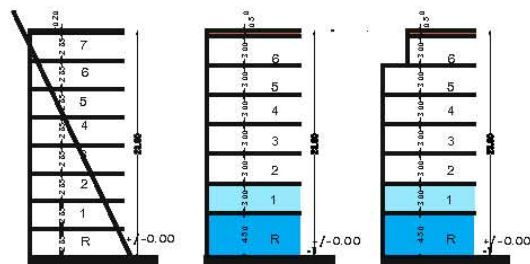
Toegang en topografie

De toegangen aan de J. Wytsmanstraat zullen de site doordringbaar en toegankelijk maken:

- > toegang 5 vormt een verbinding naar de mogelijke voorziening (eventueel via het patrimoniale gebouw),
- > toegang 6 is aan een van de historische assen van de site geleden,
- > toegang 7 is de reeds bestaande toegang, deze dient als kortere weg op het traject Solbosch-kazerne.

De topografie is hier een bepalende component van de stedelijke samenstelling van het project. Het geheel van de site strekt zich vrijwel horizontaal uit vanaf de gelijkvloerse toegangen van de F. Toussaintstraat en de Kroonlaan (met uitzondering van het paviljoen van de gehuwden). Door de topografie ligt dit plateau ongeveer 2,5 m onder het niveau van de Generaal Jacqueslaan en 3,5 m onder dat van de J. Wytsmanstraat.

Voor de toegangen zal men de topografie en de aansluiting met de J. Wytsmanstraat integreren via zachte hellingen die de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit verzekeren. In het kader van de bebouwing zal het niveauverschil in de gebouwen zelf worden opgevangen.



+0,00 is het referentieniveau (hoogemeting voorplein)

De hoogten en afmetingen

Zonder de flexibiliteit en architecturale vrijheid in te perken, beperkt het ontwerp de vloeroppervlakte tot 20.000 m² en de bouwhoogte tot maximaal 23 m. Wat afmetingen en hoogte betreft gelden volgende aanbevelingen :

- > in het register van de hoogten van de aangrenzende gebouwen blijven,
- > de openingen naar de straat aanmoedigen.
- > geïsoleerde accenten toelaten (R+5 verdiepingen J. Wytsmanstraat) maar ook variaties, om een eenvormige rij woningen en een canyoneffect te vermijden,
- > plafondhoogten mogelijk maken die de woonbaarheid en de inbreng van natuurlijk licht bevorderen. 4 m à 4,50 m tussen het afgewerkte niveau van de vloeren voor de benedenverdiepingen en 3 m voor de verdiepingen wordt aanbevolen,
- > een deel substraat toelaten de ontwikkeling van intensieve groendaken (beplanting of stadslandbouw), en dus een grotere kroonlijsthoogte toelaten,
- > over voldoende hoogte beschikken om de hoogte van de twee eerste verdiepingen van de nieuwe gebouwen te kunnen aanpassen, tussen de benedenverdiepingen en de hellende J. Wytsmanstraat.



Afstemming van de bouwhoogte op het profiel van de J. Wytsmanstraat: de hoogte van de twee eerste niveaus zou kunnen variëren, met 7,50 m als maximale hoogte.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

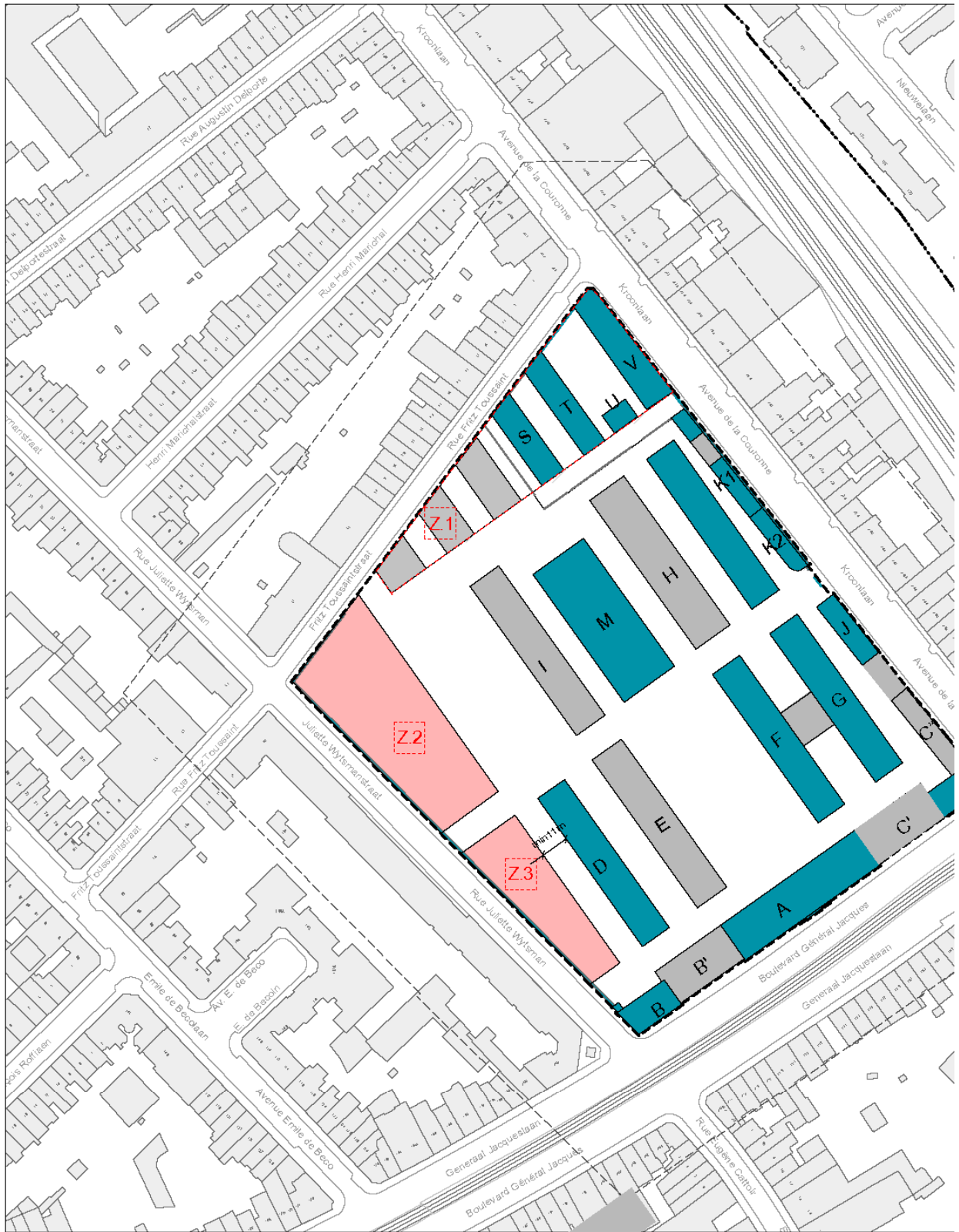




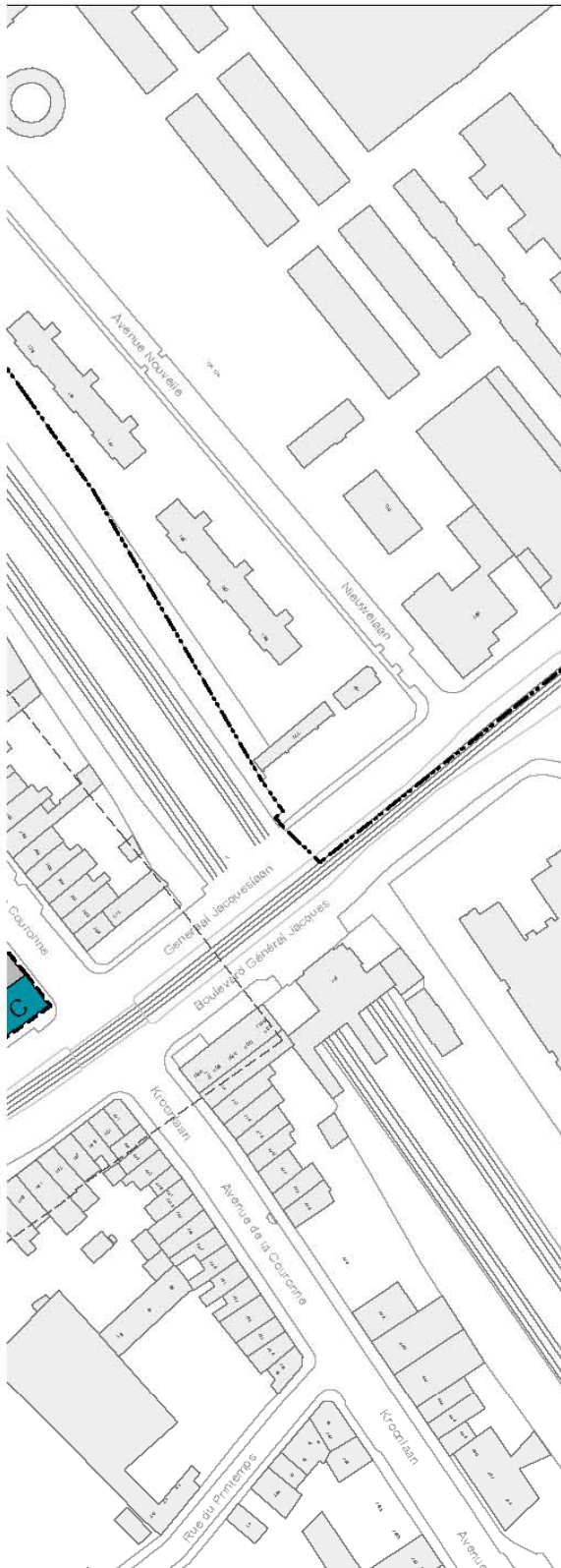


02. REGELGEVEND LUIK

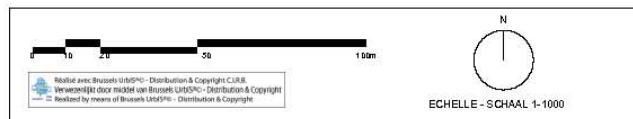
US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



02. REGELGEVEND LUIK



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Perimètre du PAD		Grenzen van het RPA	
Traité environnemental dans un rayon de 50m		Omgeving wettelijk binnen een straal van 50m	
Limites communales		Gemeentegrenzen	
Limites du bâti et du non-bâti		Grenzen van de bebouwde en onbebouwde ruimte	
Dénomination d'es bâtiments		Benoaming van het huizenblok	
IMPLANTATION		INPLANTINGSPLAN	
Zone bâtable		Bebouwbare zone	
Construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder		Constructie met patrimoniale waarde te bewaren	
LIMITES		GRENZEN	
Perimètre à prescriptions particulières		Perimeter met bijzondere voorschriften	



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'ELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

1

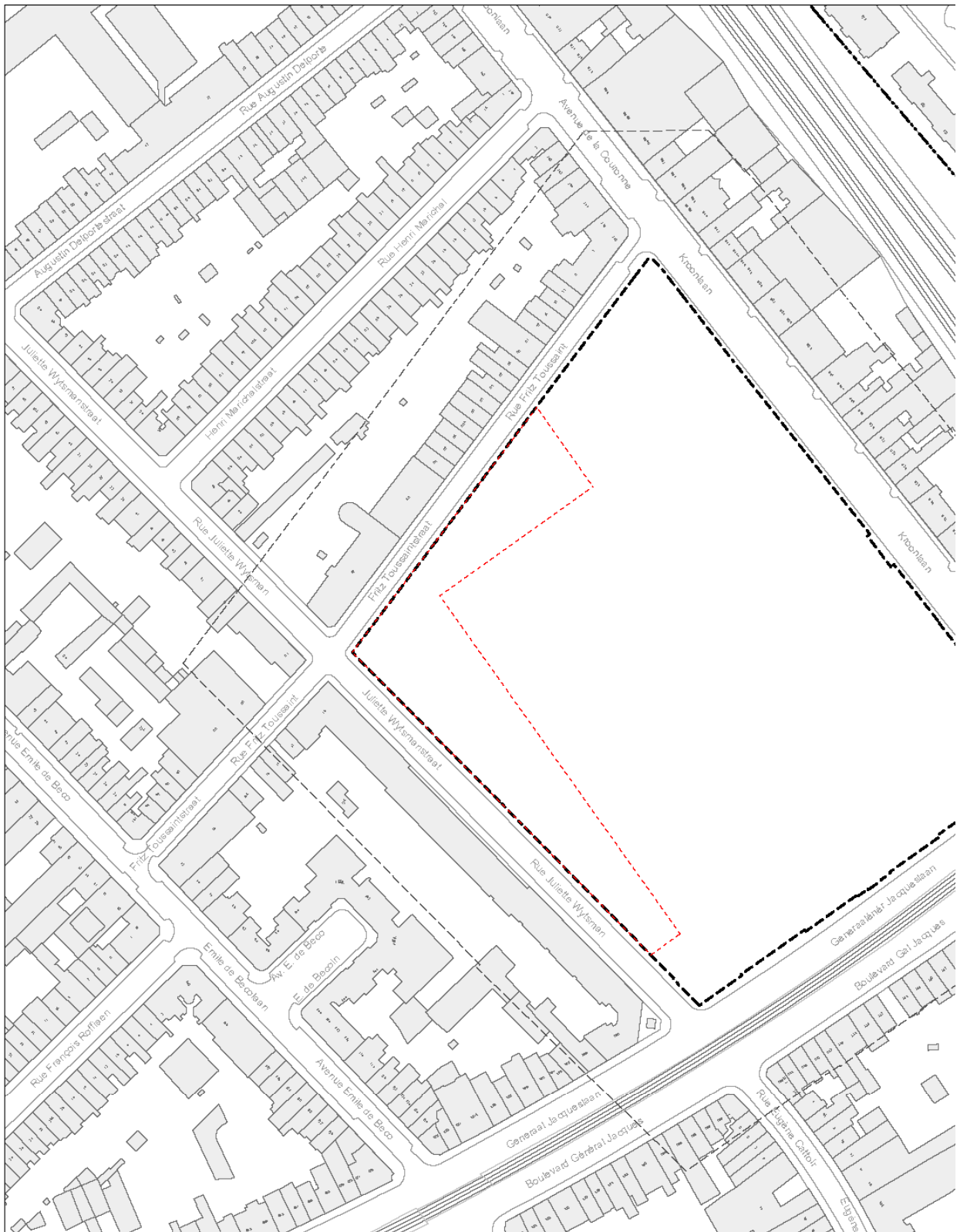
CARTE D'IMPLANTATION
INPLANTINGSPLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement
de la Région Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

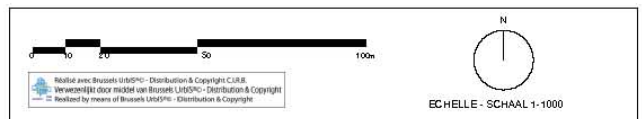
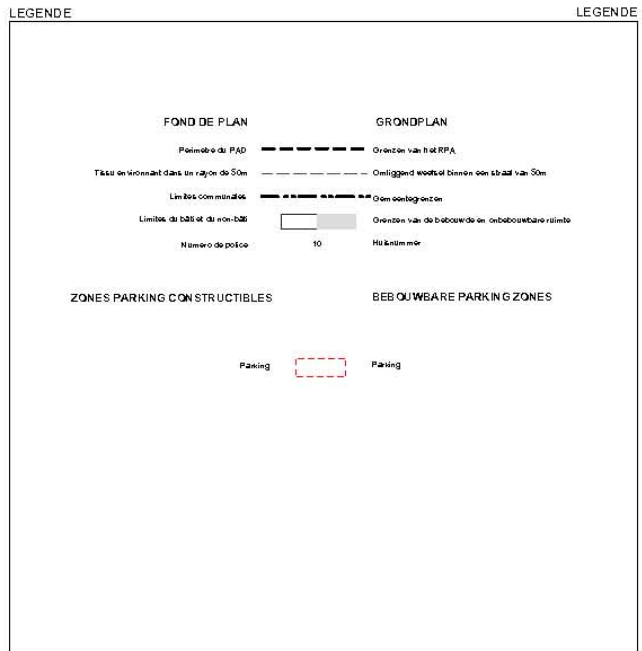
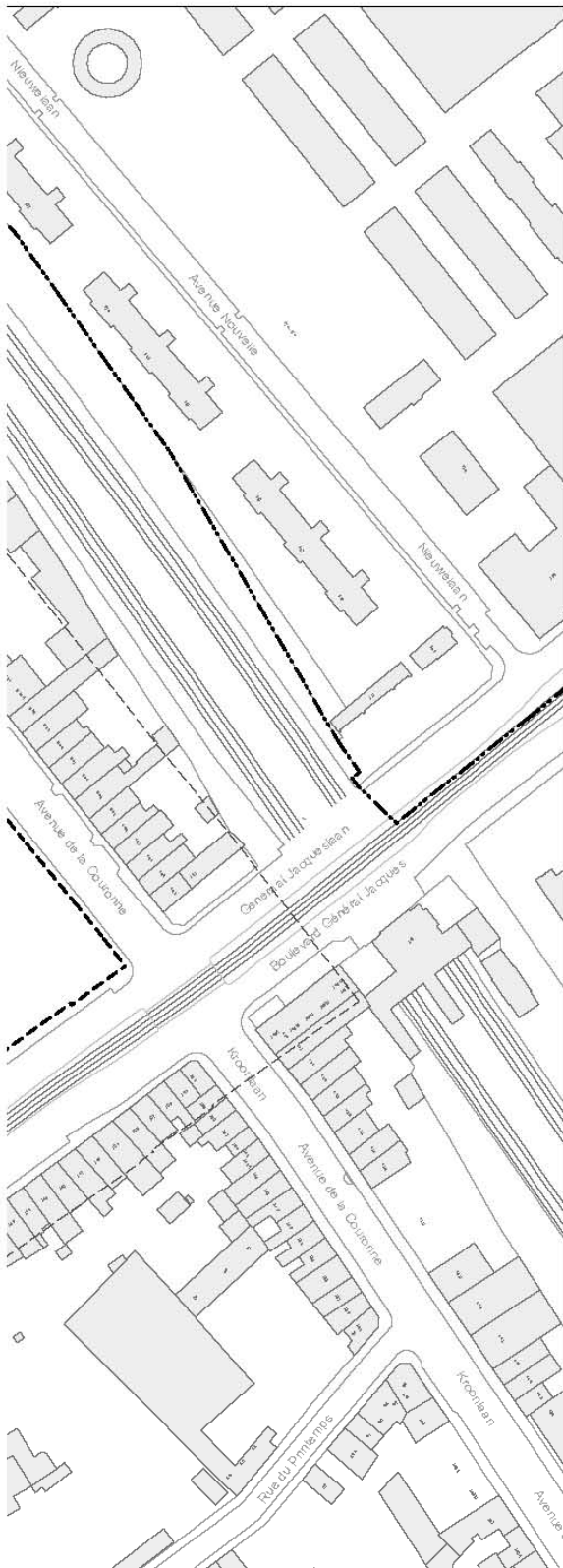
Gesloten om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Président

Rudi VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



02. REGELGEVEND LUIK



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

2 PLAN D'IMPLANTATION PARKING
INPLANTINGSPLAN PARKING

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale
Le Ministre-Président

Gesien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Président

RUSI Vervoort

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

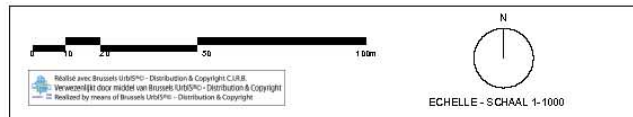




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Perimètre du PAD	Grenzen van het RPA
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites communales	De gemeentegrenzen
Limites du bâti et du non-bâti	Grenzen van de bebouwde en onbebouwde ruimte
Numero de police	Huisnummer
Niveau PAD	Niveau RPA
ZONES CONSTRUCTIBLES	
Zone d'habitation Usquare	Tijdelijk woongebied Usquare
Zone mixte Usquare	Gemengd gebied Usquare
Zone d'équipements urbains Usquare	Gebied voor stedelijke voorzieningen
ZONES NON CONSTRUCTIBLES	
Espace structurant Usquare	Structurerende ruimten Usquare
Zone de voirie paysagère Usquare	Zone voor landschappelijke wegen Usquare
Zone de parc Usquare	Parkgebied Usquare
LIMITES	
Limite de zone	Zonegrens
Ligne rouge de actrice	Limiet voor actrice gebied
Perimètre à prescriptions particulières	Perimeter met bijzondere voorschriften



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES DIXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

3 PLAN DES AFFECTATIONS /
BESTEMMINGSPLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement
de la Région Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gesien om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Président

Rudi VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE GEBIEDEN

AV 01.

Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan en op de bijzondere voorschriften die er betrekking op hebben.

AV 02.

Voor alle definities van termen wordt verwezen naar de woordenlijst van het GBP en de definities in de regelgevingen die van kracht waren ten tijde van de goedkeuring van het RPA.

AV 03.

De grafische en letterlijke voorschriften van dit luik van het RPA hebben een regelgevende waarde. In geval van tegenstrijdigheid hebben de letterlijke voorschriften voorrang op de grafische voorschriften.

AV 04.

Het referentieniveau van het project is de referentiehoogte +0,00 en komt overeen met het maaiveld van het midden van de esplanade tussen de gebouwen A, E, M en F op de dag dat het RPA werd aangenomen, d.w.z. de hoogte van 82,5 m boven de zeespiegel.

AV 05.

De handelingen en werken versterken de culturele, historische, stedenbouwkundige, architectonische en esthetische kwaliteiten van het gebouwde ensemble en de openbare ruimte.

De handelingen en werken vrijwaren de architecturale en esthetische uiterlijke kenmerken van de constructies die in het plan van de te beschermen gebouwen van patrimoniaal belang (inplantingsplan nr. 1) in het turkoois zijn aangeduid. Openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie zijn verplicht voor de handelingen en werken, bedoeld voor :

- > de creatie van openbare toegangen of openingen in de omheiningmuur, die in ieder geval verenigbaar moeten zijn met het erfgoedkarakter van de muur;
- > de wijziging van de uiterlijke kenmerken van de in het inplantingsplan nr. 1 in het turkoois geïdentificeerde gebouwen.

AV 06.

De site is alleen toegankelijk voor de actieve vervoersmodi. De site is occasioneel toegankelijk voor nood-, verhuis-, leverings- en onderhoudsvoertuigen.

AV 07.

De handelingen en werken hebben tot doel de omgevingskwaliteit van de site te verbeteren, bij te dragen tot de vermindering van de afvalproductie, de aanpasbaarheid en de evolutie van de ruimten en programma's mogelijk te maken en het hergebruik van de bestaande middelen op of in de buurt van de site te bevorderen.

AV 08.

De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk. In de aanvragen voor een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5000 m², wordt voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, zonder dat het nodig is dat de minimale oppervlakte uit één stuk bestaat en dat ze in volle grond worden uitgevoerd.

AV 09.

Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggende stedelijke karakter.

AV 10.

De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij tot de creatie van een ruimtelijk evenwichtige stedelijke compositie, met respect voor de bestaande gebouwen op de site en in de omgeving.

De hoogte van de nieuwe gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximumhoogte die door de bijzondere voorschriften ten opzichte van het referentieniveau wordt opgelegd.

Hun daken zijn begroeid en bieden plaats aan toestellen die de milieubalans van het gebouw verbeteren.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan een overschrijding van de in de bijzondere voorschriften toegestane maximumhoogte onder de volgende voorwaarden worden toegestaan:

- > de overschrijding is verenigbaar met de doelstellingen die in het strategische luik van het RPA zijn vastgesteld in termen van samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven;
- > ze heeft een beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen met patrimoniale waarde.

AV 11.

De benedenverdiepingen nemen deel aan de animatie van de site en de interactie met de openbare ruimte door met name rekening te houden met:

- > het scheppen van een visuele band tussen de gelijkvloerse verdieping en de openbare ruimte,
- > de opwaardering van de bestaande architectonische elementen,
- > de topografie,
- > de installatie van functies die deze interactie bevorderen.

AV 12.

Per gebied dat in het bestemmingsplan voorkomt, vertonen nieuwe constructies een samenhang in de keuze van de gevelmaterialen en hun samenstelling.

AV 13.

De algemene GBP-voorschriften 0.1, 0.2, 0.4, 0.5, 0.7, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15 en 0.16 zijn niet van toepassing op het RPA. Deze opsomming sluit het principe van impliciete opheffing niet uit.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE WOONGEBIEDEN USQUARE

A. WOONGEBIEDEN USQUARE

A.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor woningen met een totale vloeroppervlakte van maximaal 20.000 m².

A.2.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelsdoeleinden waarvan de aard verenigbaar is met huisvesting.

Handelszaken zijn gevestigd op de gelijkvloerse verdieping, voornamelijk in de actieve gevelranden, en mogen niet meer dan 150 m² per gebouw innemen.

Deze maximumoppervlakte kan worden opgetrokken tot 200 m² per gebouw onder de volgende voorwaarden:

- > 1° de uitbreiding van de oppervlakte is naar behoren gemotiveerd;
- > 2° de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie.

A.3.

De totale hoogte van de gebouwen is beperkt tot 23 m vanaf het referentieniveau.

Een overschrijding kan echter worden toegestaan overeenkomstig algemeen voorschrift AV 10.

Aanvullende voorschriften

A.4.: ZONE 1 (Z1)

De gebouwen van gebied 1 zijn alleenstaande constructies, die in het verlengde van elkaar liggen.

De afstanden tussen de gebouwen garanderen gebruiksgemak, met name door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten.

De ruimten tussen de gebouwen zijn begroeid en kunnen ook toegang bieden tot gebouwen voor actieve vervoerswijzen.

De ligging van de gebouwen komt overeen met die van de bestaande gebouwen S, T en V.

A.5.: GEBIEDEN 2 en 3 (Z2 en Z3)

Voor constructies in de J. Wytsmanstraat wordt een variatie van de rooilijn opgelegd. Als er een insprong is, moet die voldoende zijn en rekening houden met de vergroening.

Tussen de J. Wytsmanstraat en de binnenkant van de site worden openingen gecreëerd. Gebied Z2 heeft minimaal 2 openingen, gebied Z3 heeft minimaal 1 opening.

Tussen de verschillende gebouwen wordt een variatie in hoogte en volume opgelegd.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER USQUARE

B. GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER USQUARE

B.1.

De openingen naar de straat aanmoedigen.

B.2.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren en productieve activiteiten met een vloeroppervlak van maximaal 4800 m².

Met openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie, mag deze oppervlakte tot 6.000 m² bedragen.

B.3.

Deze gebieden kunnen ook voor handelsactiviteiten worden bestemd, met uitzondering van grote speciaalzaken.

De handelszaken op de begane grond zijn gevestigd, in de actieve gevelranden, en mogen niet meer dan 850 m² vloeroppervlakte per gebouw innemen.

Buiten de actieve gevelranden mag de voor handel bestemde vloeroppervlakte niet meer dan 100 m² per gebouw bedragen.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan deze vloeroppervlakte worden uitgebreid tot 1520 m² in gebouw M.

B.4.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor hotels.

B.5.

Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen die in de voorschriften B.1 tot en met B.4 worden genoemd:

- > 1° de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties zijn in overeenstemming met die van de omliggende stedelijke omgeving;
- > Wijzigingen eraan zijn onderhevig aan openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie;
- > 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting;
- > 3° de continuïteit van de huisvesting wordt gewaarborgd.

Aanvullende voorschriften

B.6.: Gebouw E

De hoogte van gebouw E kan worden opgetrokken tot 16,5 m ten opzichte van het referentieniveau, onder voorbehoud van een openbaar onderzoek en het advies van het Bemiddelingscomité. De bovenste verdieping is ingericht als een penthouse met een minimale tegenslag van 2,5 m.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan stadslandbouw op het dak van het gebouw boven de hoogte van 16,5 m worden gevestigd.

B.7.: Link tussen de gebouwen F en G

De bouw van een gebouw/gebouwen tussen de gebouwen F en G is toegestaan op voorwaarde dat hun patrimoniale karakter wordt versterkt, hun gebruikscomfort wordt gegarandeerd, met name door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten, en hun hoogte niet wordt overschreden.

B.8.: Gebouwen H & I

De gebouwen H en I kunnen hun respectieve reeds bestaande hoogtes aanhouden. Er kan stadslandbouw worden ingeplant op daken boven de bestaande hoogten, mits een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C. GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten die verband houden met universitaire activiteiten.

C.2.

Mits een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kunnen deze zones ook worden bestemd voor logies- en hotelaccommodaties met een capaciteit van maximaal 30 kamers.

C.3.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handel, met uitzondering van de grote speciaalzaken, met een vloeroppervlakte van maximaal 500 m² per gebouw. Handelszaken worden bij voorkeur ingericht op de begane grond in de actieve gevelranden.

Aanvullende voorschriften

C.4.

Minstens één openbare tweerichtingsdoorgang die alleen toegankelijk is voor actieve vervoerswijzen en personen met beperkte mobiliteit verbindt de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site.

De breedte van deze doorgang(en) moet minimaal 3 m en maximaal 12 m bedragen. Ze zijn zo aangelegd dat ze zo weinig mogelijk lawaai genereren.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTEN / PARKGEBIEDEN USQUARE

D. PARK- EN GROENEGEBIEDEN USQUARE

D.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor vegetatie, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen. Ze zijn bestemd om te worden behouden of zodanig te worden ingericht dat ze een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol vervullen. Alleen werken die strikt verband houden met de bestemming van deze gebieden zijn toegestaan.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE LANDSCHAPSWEGEN EN STRUCTURERENDE RUIMTEN USQUARE

E. LANDSCHAPSWEGEN EN STRUCTURERENDE RUIMTEN USQUARE

E.0.

De aanleg van landschapswegen en structurerende ruimten draagt bij tot het gebruikerscomfort en de toegankelijkheid van actieve vervoerswijzen en omvat ook parkeerplaatsen, aangepast aan het gebruik van de actieve vervoerswijzen.

Zonder afbreuk te doen aan de toepassing van algemeen voorschrift AV 06, moet de aanleg van landschappelijke wegen en structurerende ruimten zorgen voor een maximale doorlaatbaarheid en vegetatie.

E.1.

De structurerende ruimten kunnen worden voorzien van technische uitrustingen, straatmeubilair, aanplantingen van hoogstammige bomen en andere vegetatie. De beplanting wordt vrij aangeplant.

E.2.

Handelingen en werken die een wijziging van de bestaande situatie van deze landschapswegen en structurerende ruimten en hun omgeving zichtbaar maken vanuit de voor het publiek toegankelijke ruimten en die de kwaliteit van het stadslandschap verbeteren.

Onverminderd de toepassing van het voorgaande lid zijn tijdelijke installaties met een gebeurtenisgebonden karakter zonder seizoensbeperking toegestaan.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE PARKINGS USQUARE

G. PARKINGS USQUARE

G.1.

Onverminderd de toepassing van het algemene voorschrift AV 06, is bovengronds parkeren verboden, met uitzondering van de parkeerplaatsen voor de actieve vervoerswijzen.

G.2.

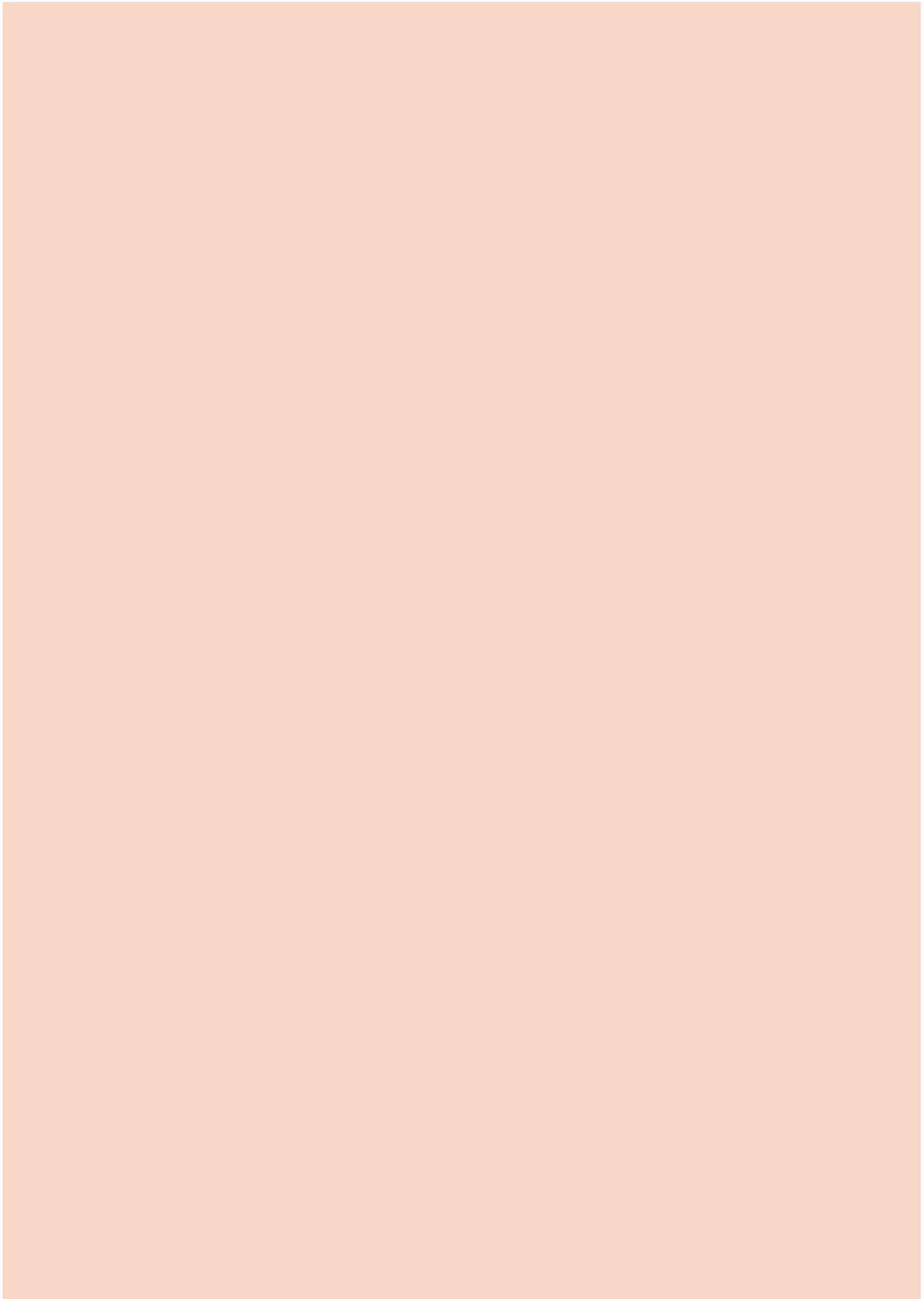
Het parkeren van motorvoertuigen is alleen toegestaan op de in het parkeerplan (nr. 2) voorziene parkeerzone, op voorwaarde dat de parkeerplaatsen onder het referentieniveau liggen.

G.3.

De gemotoriseerde toegangen tot de parkeerplaatsen bevinden zich in de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat en zijn beperkt tot één toegang per straat.

G.4.

De parkeergarages zijn toegankelijk voor voetgangers vanuit de openbare ruimte.



BIJLAGEN

BIJLAGEN



LEGENDE

<p style="text-align: center;">FOND DE PLAN</p> <p>Lignes de limites du PAD</p> <p>Lignes de tissu environnant dans un rayon de 50m</p> <p>Lignes de limites des parcelles</p> <p>Numéro de parcelle</p>	<p style="text-align: center;">GRONDPLAN</p> <p>Grenzen van het PAD</p> <p>Omliggend weefsel binnen een straal van 50m</p> <p>Perceelsgrenzen</p> <p>Plotnummer</p>
---	--

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	

<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</p>	<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>
-------------------------------------	---------------------------------------

<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
--	--------------------------------

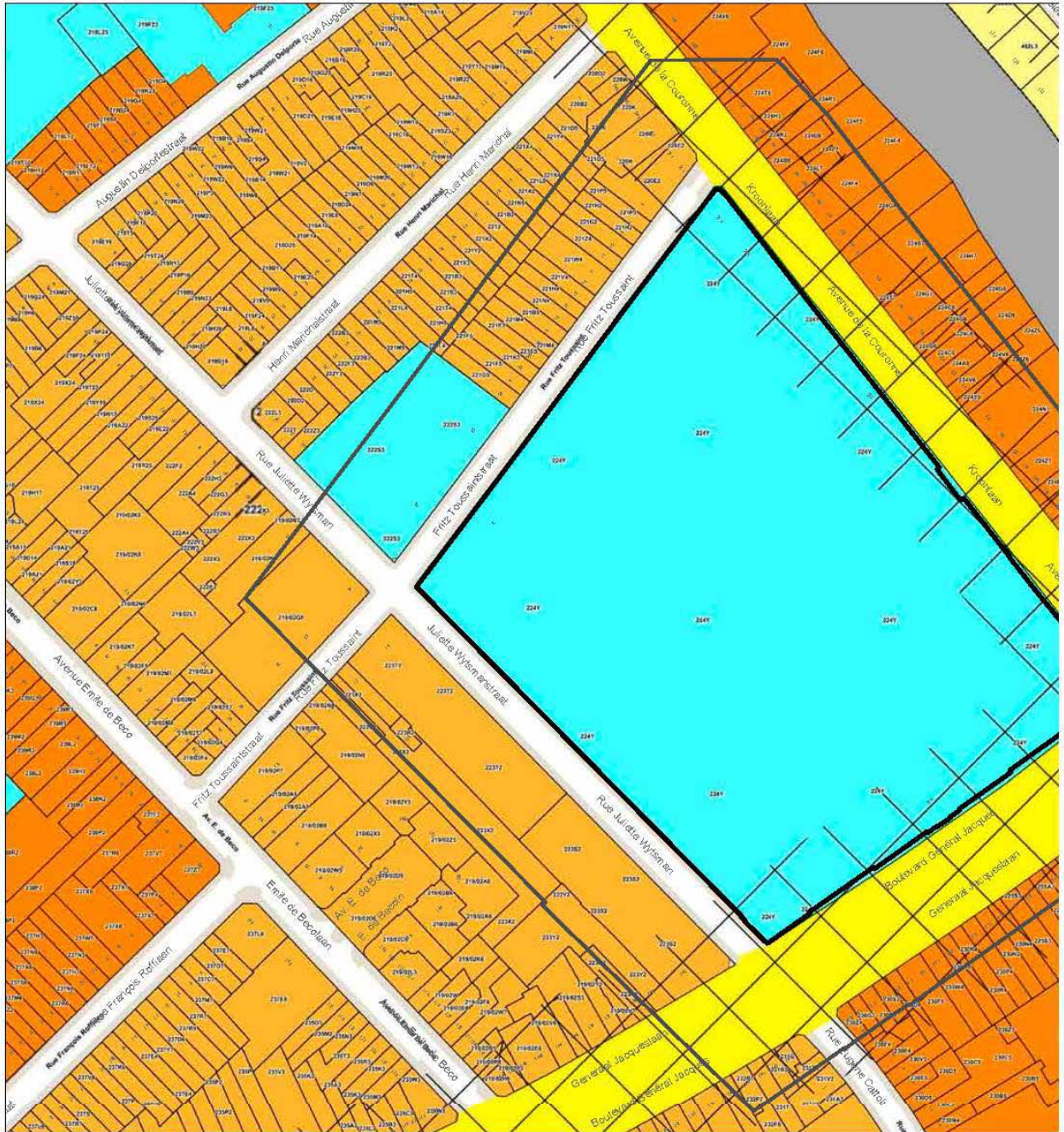
<p>1</p>	<p>Orthophoto Luchtfoto</p>
----------	---------------------------------

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du Ministre-Président

Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van de Minister-Voorzitter

RUDI VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

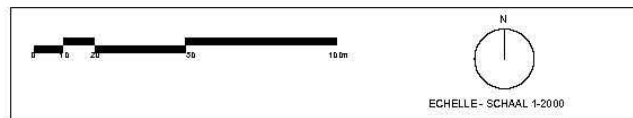


BIJLAGEN



LEGENDE

FOND DE PLAN	PPAS	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Parceelsgrenzen
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer
Projets		Ontwerpen
PPAS		BBP



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

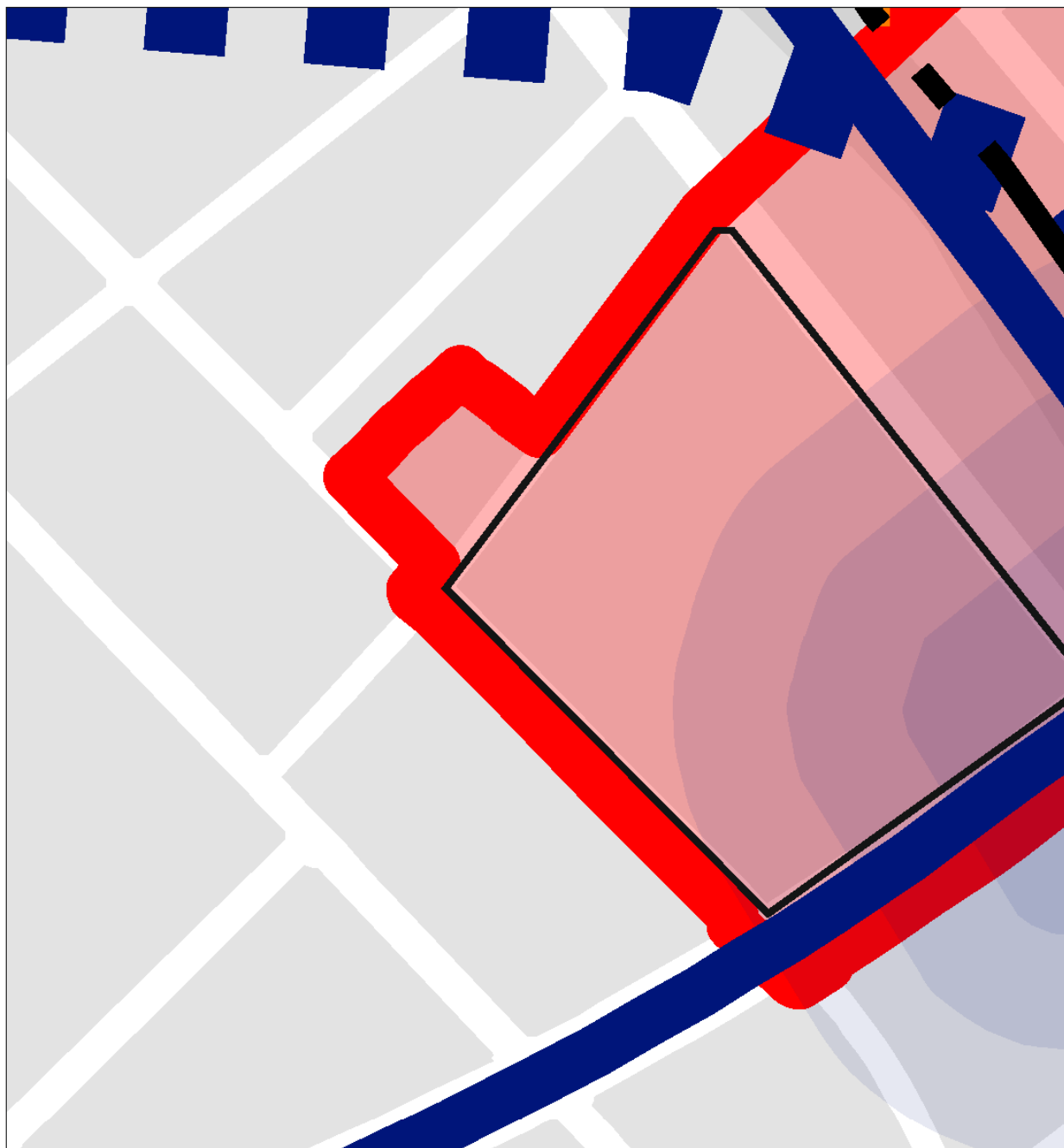
3 **Plans Particuliers d'Affectation du Sol**
Bijzondere BestemmingsPlans

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du Le Ministre/President

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
van De Minister/Voorzitter

RUDI VERVOORT

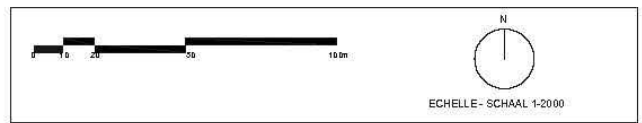
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



BIJLAGEN



FOND DE PLAN	PRD	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het RPA
Axe de développement économique		Economische ontwikkelingsas
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern
Ligne de TC de haute capacité existante		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Gare/halte existante (chemin de fer et métro)		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Limite communale		Gemeentegrens



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

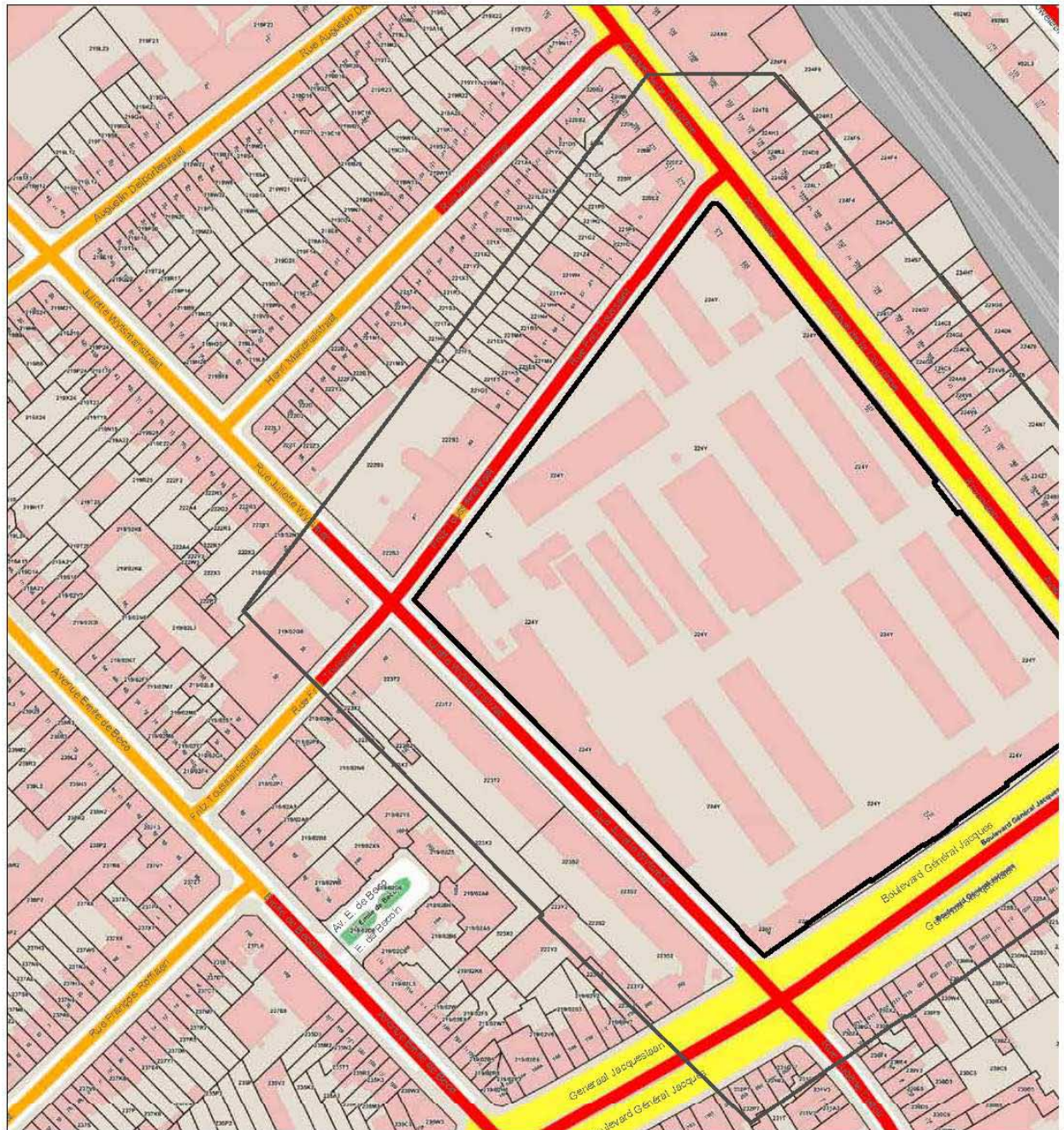
4 Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre/President

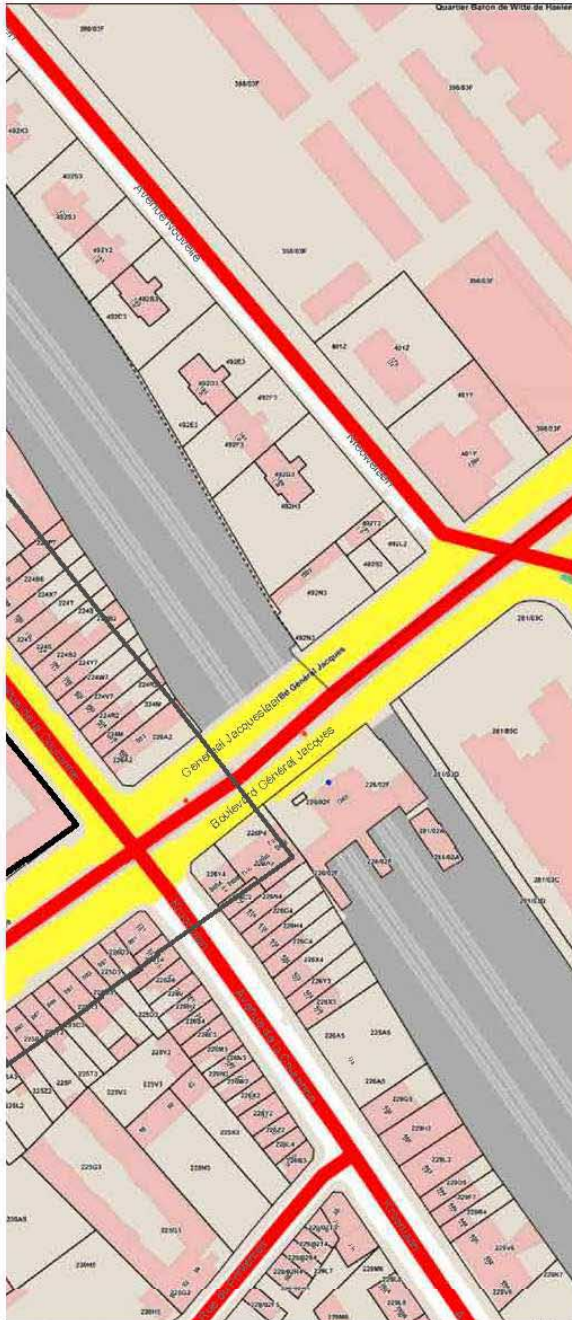
Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
van
De Minister/Voorzitter

Rudi VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



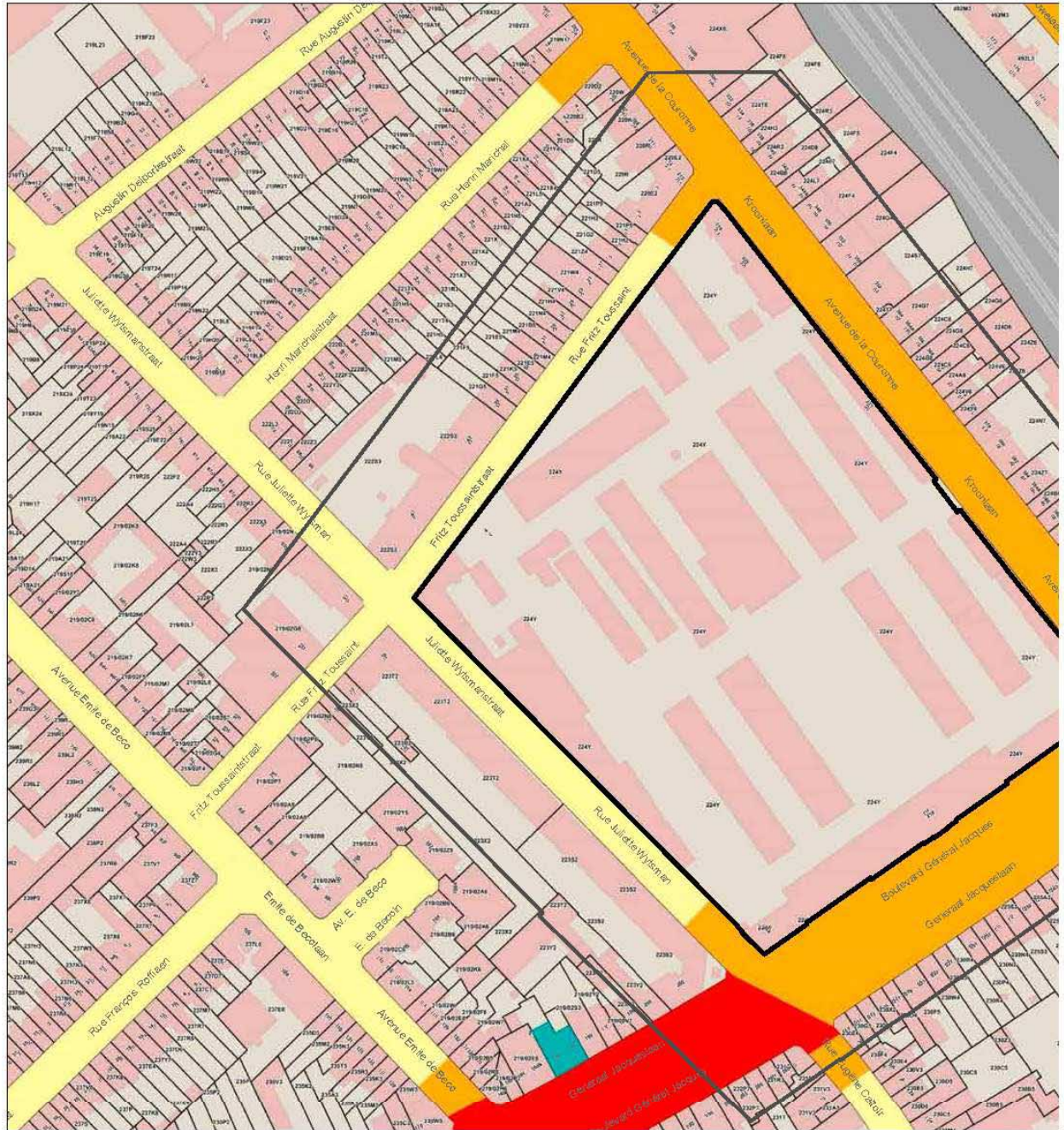
BIJLAGEN



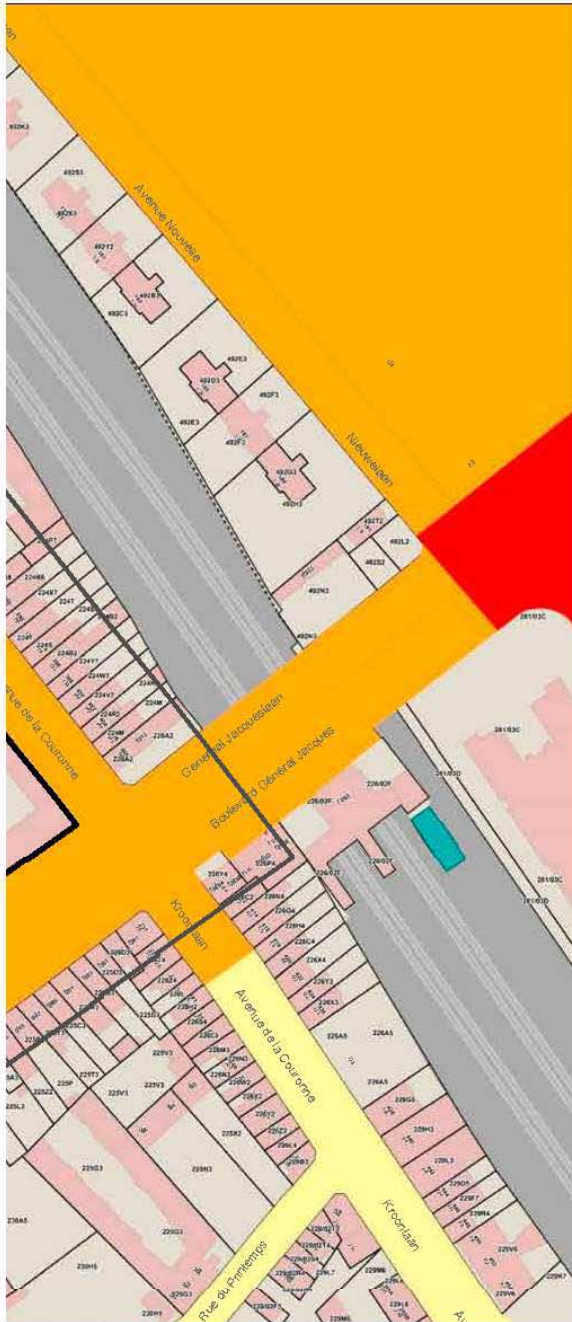
LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
Voie régionale		Gewestwegen	
ACCESSIBILITE LINEAIRE		TOEGANKELIJKHEID LIJNEN	
Zone A		Zone A	
Zone B		Zone B	
Zone C		Zone C	
ARRETS		STOPPEN	
Station zone A		Station zone A	
Tram zone B		Tram zone B	

<p>ECHELLE - SCHAAAL 1:2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>5</p>	<p>Règlement Régional d'Urbanisme - accessibilité Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - toegankelijkheid</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p>	
<p>Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



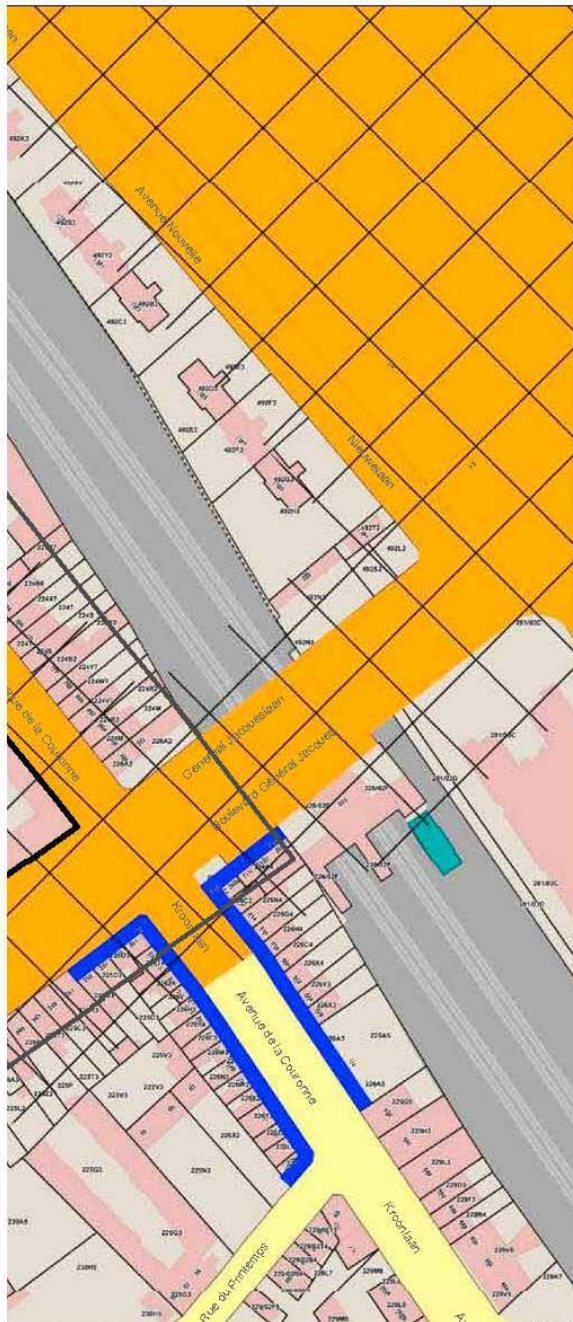
BIJLAGEN



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend oeffel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numero de parcelle	23024	Plotnummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
PUBLICITE		RECLAME	
Zone Interdite		Verboden gebied	
Zone Restreinte		Besperkt gebied	
Zone Generale		Algemeen gebied	
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE		GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST	
Biens		Goed	

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>6 Règlement Régional d'Urbanisme - publicité Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - reclame</p>	
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p> <p>Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van de Minister-Voorzitter</p>	
<p>RUDI VERVOORT</p>	

BIJLAGEN



FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numero de parcelle	22024
	Paktnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
ENSEIGNES	UITHANGBORDEN
Zone Restreinte	Beschermt gebied
Zone Générale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST
Biens	Goed
LISERE DE NOYAU COMMERCIAL	LINTEN VOOR HANDELSKERN
Lisière de noyau commercial	Linten voor handelskern
ZICHEE	GSCHEWS
ZICHEE	GSCHEWS

0 5 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAL 1:2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

7

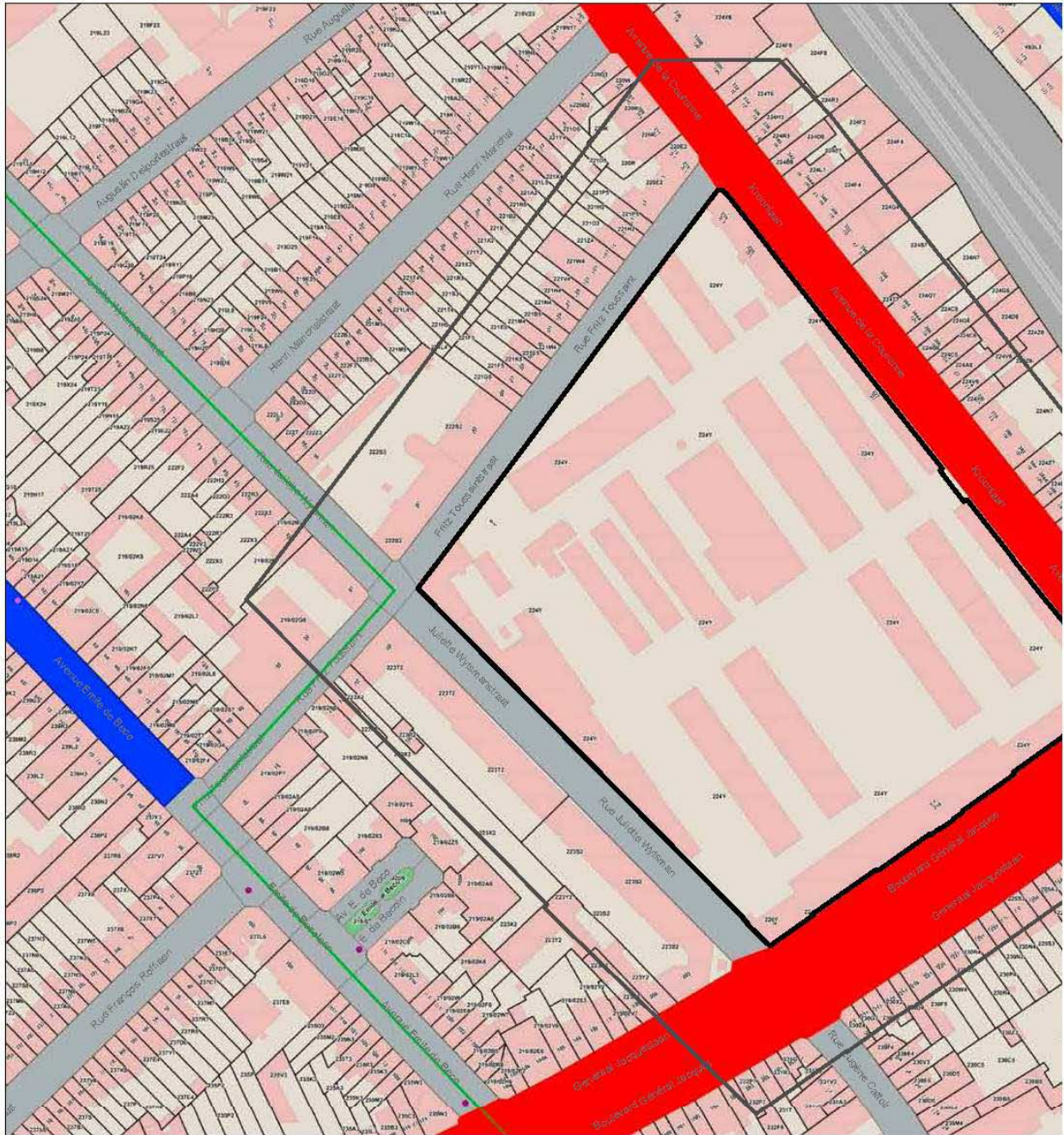
Règlement Régional d'Urbanisme - enseignes
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- uithangborden

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
van
De Minister-Voorzitter

RUDI VERVOORT

US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



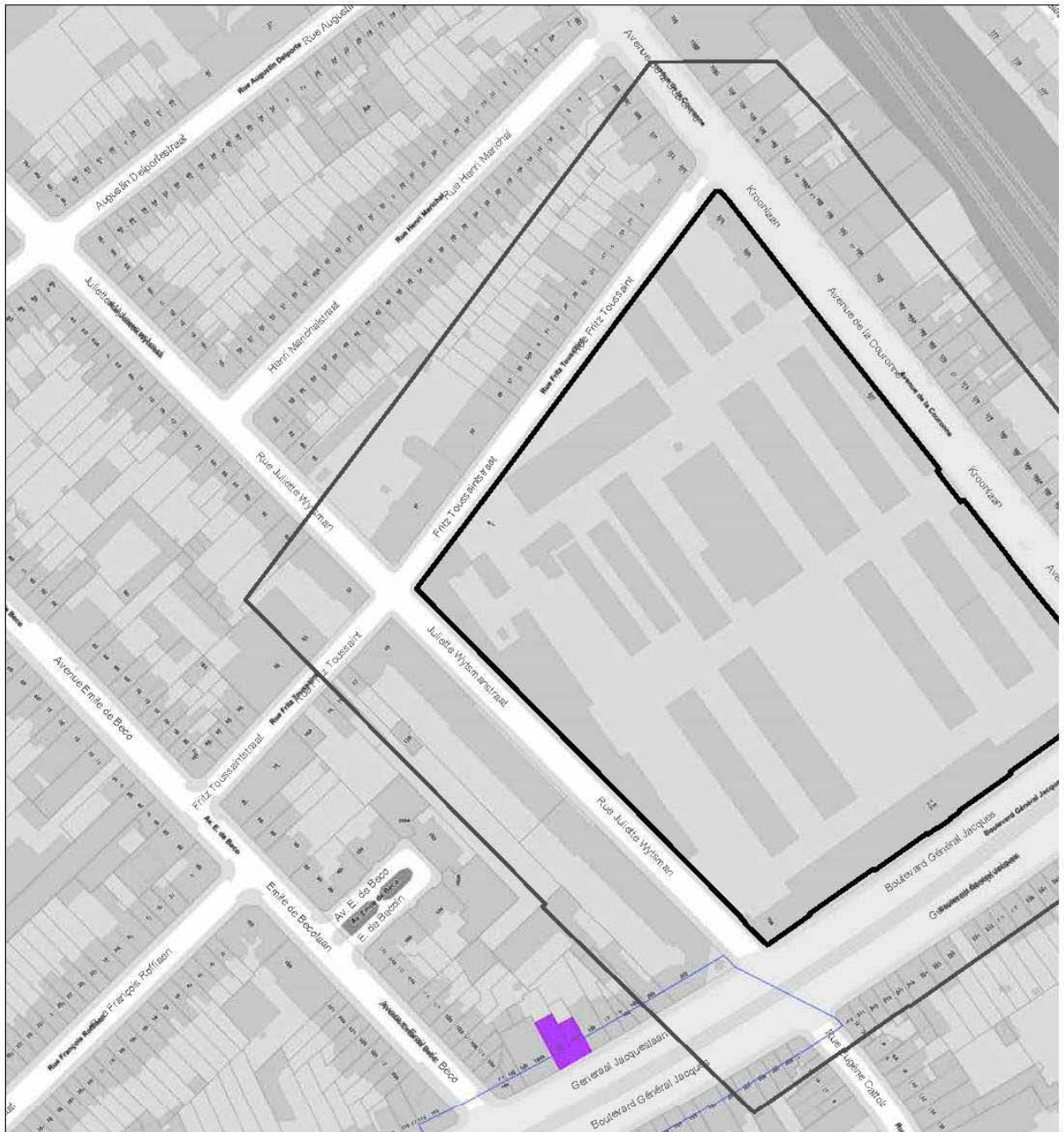
BIJLAGEN



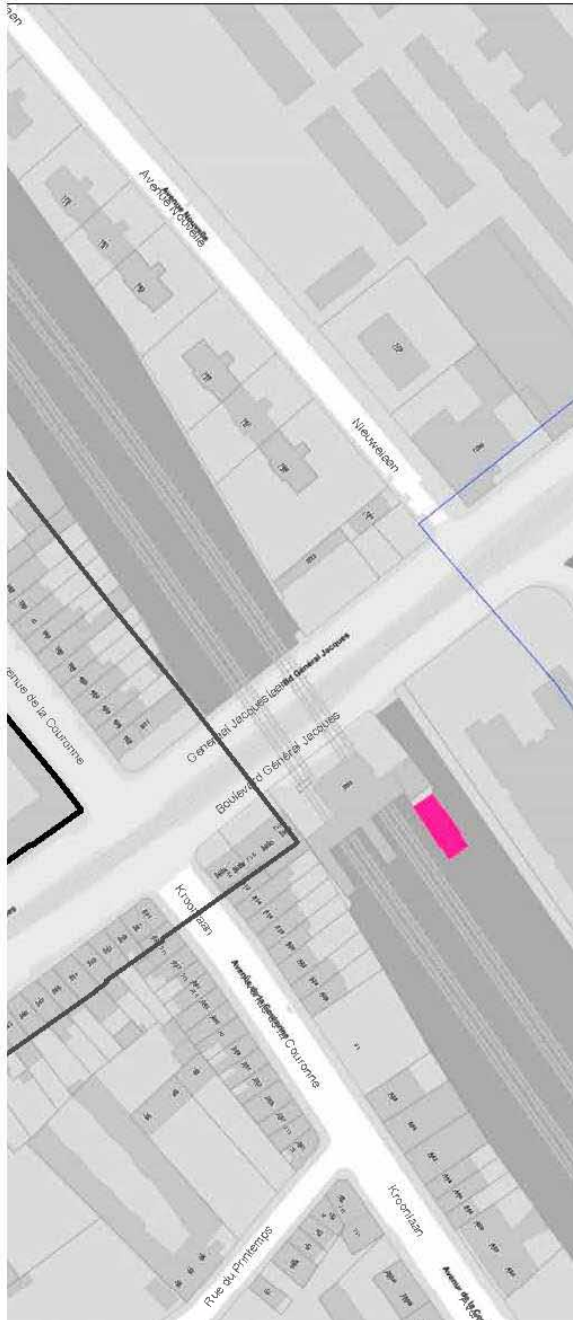
LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limite du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de parcelle	28 024	Plotnummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
MOBILITE		MOBILITEIT	
Zones 30		Zones 30	
Zone sans restriction		Onbepaalde zone	
Vieilles régionales		Gewestwegen	
Itinéraires cyclables régionaux (5, 6 & 12)		Gewestelijk fietsnetwerk (5, 6 & 12)	
EQUIPEMENTS POUR CYCLISTES		FIETSINFRASTRUCTUUR	
Groupe de racks pour vélos		Groep fietsenrekken	
Rack isolé		Geïsoleerd rek	
Station Villot		Villot station	
CAMERAS DE VITESSE		FLITSPALEN	
Caméras de vitesse		Flitspalen	

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</p> <p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR</p> <p>RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>Statut des voiries</p> <p>Status van wegen</p>	
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre/President</p> <p>Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister/Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	

US SQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



BIJLAGEN



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Onliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de police	130	Politienummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
PATRIMOINE		PATRIMONIUM	
Monument Classé et Arrêté définitif		Monument Bescherming Definitief besluit	
Ensemble Classé et Arrêté définitif		Gemeen Bescherming Definitief besluit	
ZONES DE PROTECTION		VRIJWARINGZONE	
Arrêté définitif		Definitief besluit	

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	
PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numéro - PAD nummer
9 Monuments et sites Monumenten en Landschappen	
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président	
Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter	
Rudi VERVOORT	

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



BIJLAGEN



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de police	130	Politienummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
MOBILITE		MOBILEITEIT	
Ligne STIB 7		STIB lijn 7	
Ligne STIB 25		STIB lijn 25	
Ligne STIB 95		STIB lijn 95	
Gare d'Etterbeek		Etterbeek station	
Lignes de Lijn 341,343,348,349		Lijnen de Lijn 341,343,348,349	
Ligne TEC (ligne C)		Lijn TEC (C)	

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numéro - PAD nummer</p>
<p>10</p>	<p>Mobilité Mobiliteit</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre/President</p> <p>Gedien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister/Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	

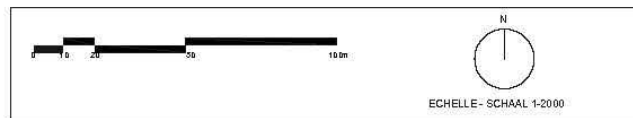
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



BIJLAGEN



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de police	130	Politienummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
OCCUPATION		BEZETTING	
Lettres des bâtiments	R	Letters van gebouwen	
ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE		HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL	
Logement		Huisvesting	
Terrain non-bâti, parcelle inoccupée		Niet bebouwd terrein, onbezett perceel	
Commerce		Handelszaak	
Equipement d'intérêt collectif ou de service public		Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten	



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

11 Occupation
Bezetting

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter

RUDI VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN

Het gebruik van het mannelijke geslacht in de teksten moet worden opgevat als generiek en omvat alle geslachten zonder hiërarchie.

VERSCHILLENDE BENAMINGEN VAN DE SITE:

Usquare.brussels
Rijkswachtkazerne van Elsene
Voormalige rijkswachtkazerne van Elsene
Voormalige koninklijke rijkswachtschool van Elsene
Voormalige kazernes van Elsene
Kazernes van Elsene
Kazernes

STEDENBOUWKUNDIGE INSTRUMENTEN:

BWRO: Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
GPDO: Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GBP: Gewestelijk Bestemmingsplan
RPA: Richtplan van Aanleg
BBP: Bijzondere Bestemmingsplan
MER: Milieueffectenrapport
GSV: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

STADSACTOREN DIE DEELNEMEN AAN HET PROJECT:

perspective.brussels : Gewestelijk expertisecentrum en initiatiefnemer van de ontwikkelingsstrategie voor het Brussels grondgebied, opdrachtgever van het RPA Kazernes

BSE: Brussel Stedenbouw en Erfgoed
MSI: Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
LB: Leefmilieu Brussel
BM: Brussel Mobiliteit
ULB: Université Libre de Bruxelles
VUB: Vrije Universiteit Brussel





PROJETS URBAINS

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volet informatif

NOVEMBRE 2020

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

BUUR
IDEA Consult
pour la Direction Stratégie territoriale, perspective.brussels

PHOTO DE COUVERTURE

Caroline Piersotte

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

Kaligram sprl

CONTACT

usquare@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Pour le Directeur général, Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels
Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Les informations présentées ici le sont à titre d'information et n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2020 perspective.brussels
D/2020/14.054/07

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volet informatif

NOVEMBRE 2020



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

TABLE DES MATIÈRES

OUTIL PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR	6
INSCRIPTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DANS LE PROJET DE VILLE	7
Lien entre Plan d'Aménagement Directeur et projet de ville	7
Le Plan d'Aménagement Directeur « Anciennes casernes d'Ixelles » comme composant du projet de ville régional	7
CONTEXTE URBAIN LOCAL	9
PRÉSENTATION DU SITE	12
Gabarits / hauteurs	12
Fonctions	12
Accessibilité et mobilité	13
Topographie	13
Enceinte	14
Morphologie / Rôle	14
HISTORIQUE ET VALEUR PATRIMONIALE	16
GENÈSE DU PROJET	18
GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET	19
ENJEUX DU TERRITOIRE	20
Un besoin identifié	20
Un potentiel de localisation au rayonnement régional	20
Valoriser une grande accessibilité	20
Un besoin en espaces publics	22
UNE ACTIVATION RAPIDE POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE	25
VISION : VALORISER LA VILLE	26
Informations essentielles	27
GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES	29

OUTIL PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est un outil régional de planification issu de la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) du 30 novembre 2017. Il a pour but de définir le cadre de développement de pôles stratégiques ou de quartiers de la Région en définissant concomitamment une vision et les règles applicables pour l'aménagement du périmètre qu'il traite.

Le PAD peut notamment contenir des dispositions relatives à l'affectation du sol, aux caractéristiques des constructions, aux espaces publics, à la mobilité ou au patrimoine (art. 30/2 CoBAT). Sa procédure d'élaboration et de modification se calque en grande partie sur la procédure de modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Le CoBAT prévoit que le PAD a valeur indicative, à l'exception des dispositions auxquelles le Gouvernement donne expressément une valeur réglementaire.

Le PAD contient donc deux types de règles :

- > Les dispositions stratégiques qui constituent les « lignes de conduite » qui doivent guider les autorités dans la délivrance des permis et dont elles ne peuvent s'écarter que moyennant motivation expresse ;
- > Les dispositions réglementaires qui constituent les règles précises auxquelles il ne peut être dérogé.

Afin de déterminer les principes urbanistiques applicables à une zone du plan, il convient de pratiquer une lecture croisée des dispositions stratégiques et réglementaires applicables à l'ensemble du périmètre du plan et de celles spécifiques à la zone concernée.

Le CoBAT précise que les dispositions réglementaires du PAD abrogent, dans le périmètre où elles sont applicables, les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui y sont contraires.

Le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles des autres plans doit donc être abordé par le prisme du principe de l'abrogation implicite. Il en résulte que le PRAS et les règlements d'urbanisme restent d'application à l'exception des dispositions de ceux-ci, contraires à celles du PAD, quand bien même le PAD ne le prévoit pas explicitement.

Afin d'assurer la lisibilité de la lecture conjointe du PAD et des plans et règlements existants, deux principes ont guidé la rédaction des prescriptions du PAD :

Les prescriptions particulières d'affectation du PAD sont rédigées de manière telle qu'elles forment un ensemble cohérent régissant de façon spécifique l'affectation des différentes zones du plan, le lecteur n'aura plus à consulter les prescriptions particulières du PRAS.

Pour toutes les autres thématiques abordées par le PAD, qu'il s'agisse notamment de gabarits ou de règles d'implantation, le PAD ne contient que les règles qui s'écartent des règlements. Il faudra donc, pour ces autres thématiques, consulter le RRU et les éventuels RCU et autres plans ou règlements pour définir les règles applicables à la zone.

INSCRIPTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DANS LE PROJET DE VILLE

Lien entre Plan d'Aménagement Directeur et projet de ville

Le CoBAT indique que le Gouvernement peut adopter, pour une partie du territoire de la Région, un plan d'aménagement directeur qui s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement en vigueur le jour de son adoption.

Le Plan Régional de Développement Durable a été approuvé le 12 juillet 2018 et publié au Moniteur Belge le 5 novembre 2018.

Il constitue la vision du développement de la Région sur le moyen/long terme et représente en conséquence le cadre du projet de ville bruxellois. Il tâche de mettre en cohérence un certain nombre d'actions, initiatives, objectifs ou projets concrets pour former la trajectoire commune au bout de laquelle Bruxelles doit évoluer une ville de proximité, durable, moderne et inclusive qui, dans les limites des compétences régionales, offre à chacun les moyens de son épanouissement.

Construit dans un contexte socioéconomique et territorial donné, le Projet de Ville approuvé par le Gouvernement axe ses priorités sur les objectifs suivants :

1. la réponse à la croissance démographique en termes de logements, d'équipements et d'espaces ouverts ;
2. l'augmentation de la qualité du cadre de vie ;
3. le développement d'une économie urbaine ;
4. la construction d'un système de mobilité urbaine équitable favorisant les transports publics et les modes actifs.

De manière transversale, le projet de ville bruxellois repose sur les principes suivants :

- > un territoire polycentrique et multi-scalaire ;
- > un territoire prenant appui sur des structures naturelles et paysagères ;
- > un territoire équilibré au niveau social ;

- > une accessibilité multipolaire organisées ;
- > le respect des principes de durabilité ;
- > une gouvernance collaborative.

Mobiliser le territoire et les pôles stratégiques bruxellois pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers constitue donc une priorité de la politique régionale pour les prochaines années. Certains de ces territoires font l'objet d'une planification stratégique et réglementaire via Plan d'Aménagement Directeur. Chaque Plan d'Aménagement Directeur s'inscrit dans la stratégie globale du PRDD et décline, à son échelle, ses objectifs, en complémentarité avec les autres stratégies mises en place par la Région.

L'aménagement de nouveaux quartiers mixte s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la Région comme métropole. Il est donc nécessaire que ces instruments soient le fruit d'une collaboration de tous les acteurs du territoire.

Le Plan d'Aménagement Directeur « Anciennes casernes d'Ixelles » comme composant du projet de ville régional

Le site des anciennes casernes d'Ixelles, distingué depuis les années 2000 comme espaces d'intérêt régional, a fait l'objet de déclarations gouvernementales, d'accords entre la Région et l'État fédéral, entre la Région et les universités VUB-ULB et repris comme l'un des pôles de développement prioritaire du PRDD de 2018. Ce site fait l'objet d'une planification via un PAD depuis mai 2018 et a été confirmé en tant que territoire dans lequel la Région se doit, eu égard à son importance, d'investir par la Déclaration de Politique Régionale (été 2019).

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



Source : BUUR - vue aérienne du site depuis le nord-ouest



Source : BUUR - vue aérienne du site depuis le sud-est

CONTEXTE URBAIN LOCAL

Le site des Casernes constitue un ensemble historique cohérent.

Historiquement, le site fait partie de l'ensemble des casernes édifiées entre la fin du XIX^e et le début du XX^e siècle le long de la moyenne ceinture. En comparaison avec d'autres établissements ayant subi des changements et des destructions majeurs, le site des casernes d'Ixelles est relativement bien conservé. Seuls les bâtiments détruits lors du bombardement du 7 septembre 1943 ont été remplacés.

Le site de Casernes : un site de proximité mais isolé.

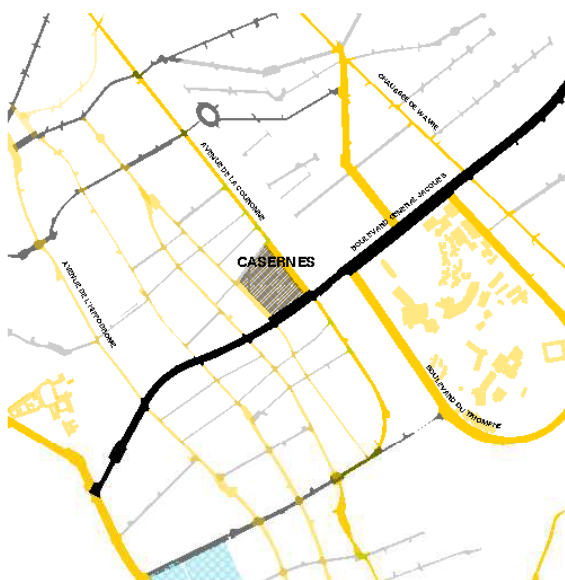
Malgré sa proximité aux axes importants (ligne de chemin de fer 160, voiries importantes, telles que le boulevard Général Jacques ou l'avenue de la Couronne, ou encore la ligne de tramway), ces mêmes axes isolent paradoxalement le site de son environnement proche. Les deux axes majeurs sont à la fois une barrière mais aussi un connecteur local qui rend possible l'accès au site des Casernes depuis le campus VUB, le quartier des

universités, Etterbeek, etc. Le réaménagement en cours du boulevard Général Jacques promet une amélioration de la mobilité active et de la qualité environnementale du quartier.

Au nord et à l'ouest, le site s'accroche en périphérie du quartier de l'Hôpital d'Ixelles et est accessible par un réseau fin de rues d'importance locale.

Un site cohérent dans un territoire peu homogène.

Le site des Casernes s'insère entre différents quartiers : Hôpital d'Ixelles, Universités et la commune d'Etterbeek. Les morphologies de ces quartiers sont différentes et témoignent d'une évolution urbanistique indépendante tant au niveau des îlots qu'au niveau du développement linéaire des rues et voies d'accès. Les alentours du site ont été transformés en lien avec l'imposant boulevard Général Jacques et son développement urbain, suite au bombardement de 1943 et aux développements urbains d'après-guerre. Ce tissu urbain peu homogène contraste avec la rigueur existante à l'intérieur du site.



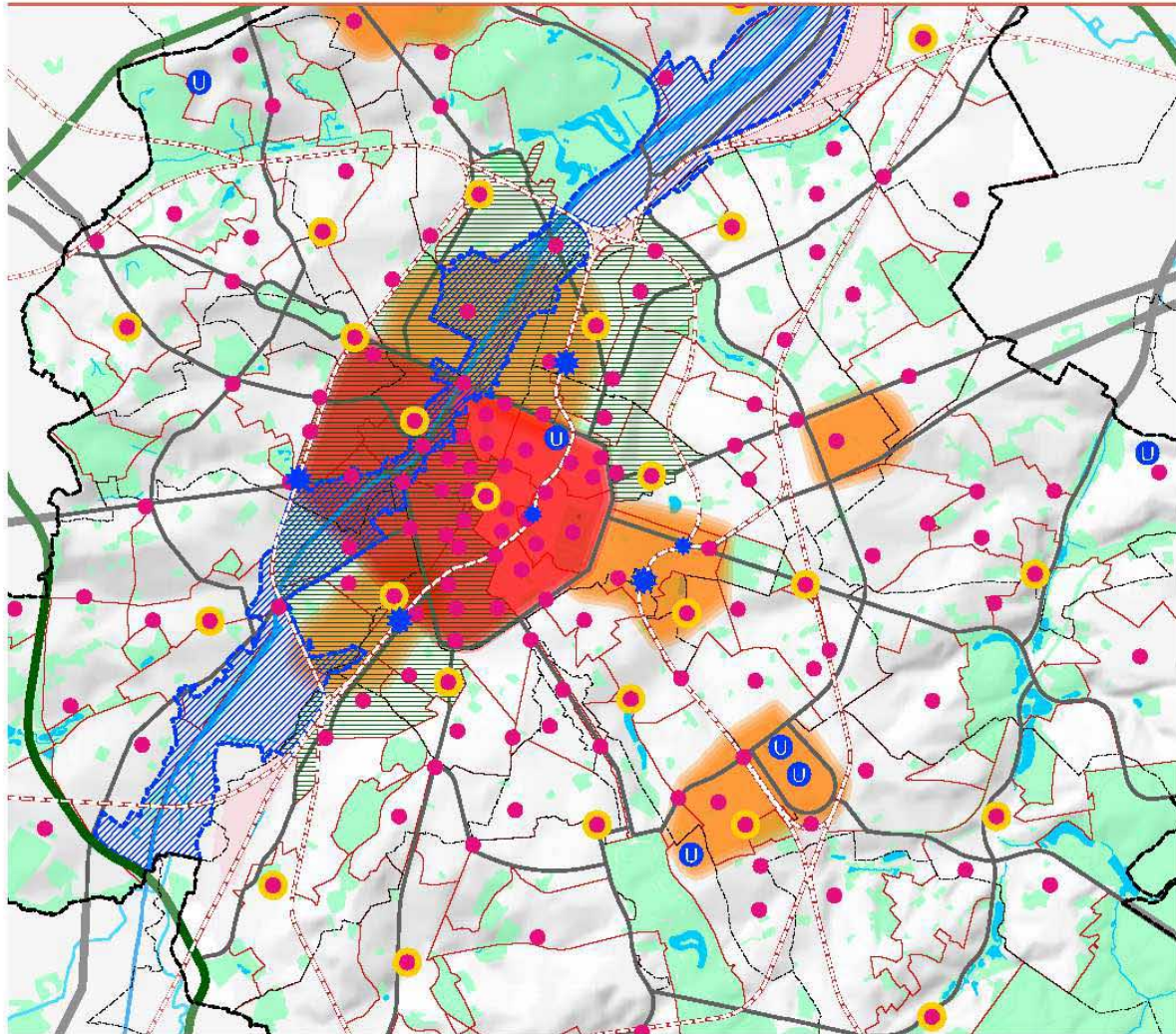
- Boulevard Général Jacques
- Axe important
- Système viaire local



- Tissu urbain
- Site des anciennes casernes

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

CARTE 1: Armature spatiale et vision pour Bruxelles

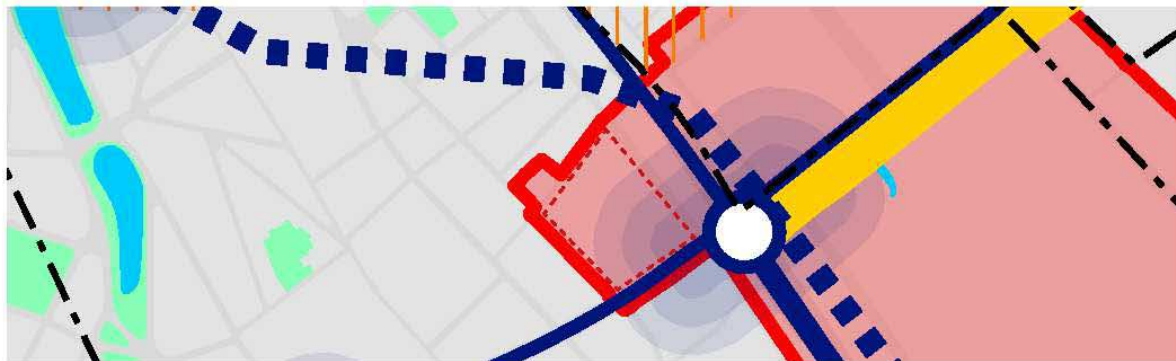


Légende Legende

Echelle territoriale	Ruimtelijke schaal	Accessibilité multimodale	Multimodale bereikbaarheid
Limite régionale	Gewestgrans	Grande voirie urbaine	Grote stedelijke weg
Limite communale	Gemeentegrans	Axe pénétrant	Invaloweg
Monitoring des Quartiers	Wijkmonitor	Ring	Ring
		Canal	Kanaal
Structure morphologique	Morfologische structuur	Lignes de chemin de fer	Spoorlijn
Relief	Relief	Grande Gare	Groot station
Vert	Groen	Gare	Station
Fau	Water		
Chemin de fer	Spoorweg		
Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat	Structure socio-géographique à développer	Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur
Centre de quartier	Wijkcentrum	Espace socio-économiquement faible	Sociaal-geografisch zwakke ruimte
Centre interquartier	Interwijken centrum	Territoire du canal	Kanaalgebied
Centre urbain	Stedelijk centrum	Pôle universitaire	Universitaire pool
Hypercentre ville	Hyperstadscentrum		

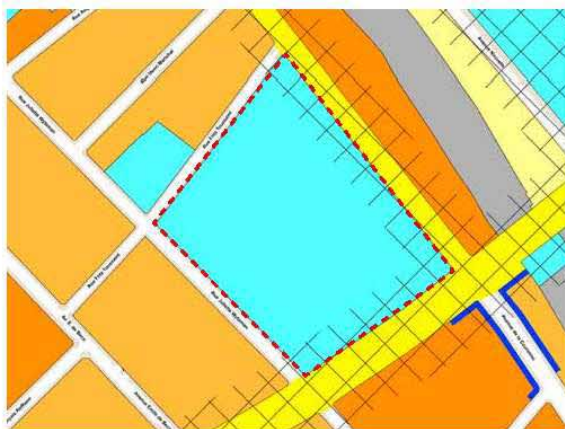
Source : PRDD

VOLET INFORMATIF



PRDD

- Axe de développement économique
- Pôles de développement prioritaires
- Noyau d'identité locale existant
- Zone de revitalisation urbaine 2010 (arrêté du 10 novembre 2010)
- Ligne de TC de haute capacité existante
- Gare/halte existante (chemin de fer et métro)
- - - - - Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier



PRAS

- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- Zones de chemin de fer
- Espace structurant
- Liseré de noyau commercial;
- ZICHEE



- - - - - Ligne de chemin de fer
- Gare
- Voirie régionale
- Zone 30
- Caméra de vitesse
- Itinéraire cyclable
- Station Villo!
- Rack Isolé

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

PRÉSENTATION DU SITE

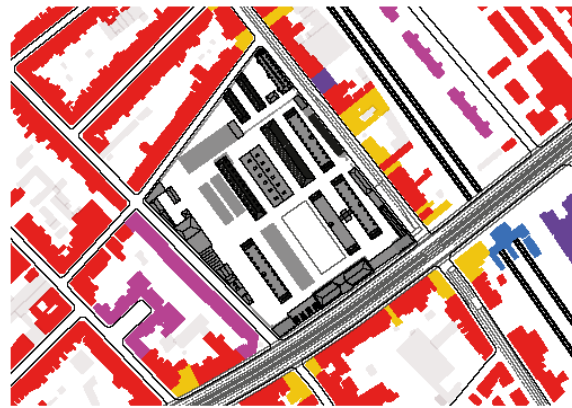
Le projet de PAD s'inscrit dans le périmètre de l'ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles. Celle-ci est délimitée par le boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue J. Wytzman et la rue F. Toussaint.

L'ancienne caserne est constituée de 27 bâtiments issus de périodes très différentes. Leur état varie dans la mesure où l'entretien de la plupart a cessé depuis plusieurs années.

Le site couvre une surface d'environ 39.000 m² pour une surface plancher (actuelle) d'environ 52.000 m².

Ce site est affecté au Plan Régional d'Affectation du Sol en « zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

Le site est cerné partiellement par un mur d'enceinte imposant et comporte un ensemble de bâtiments dont les premiers éléments ont été construits en 1906. Le site a subi des modifications régulières au cours du XX^e siècle mais a conservé en grande partie son aspect, lui conférant un caractère historique. Du fait de sa fonction initiale, le site est pour l'instant fortement minéralisé. Quelques bâtiments « modernes » ont été construits pour accueillir les activités de la police fédérale.



Gabarits/ hauteurs

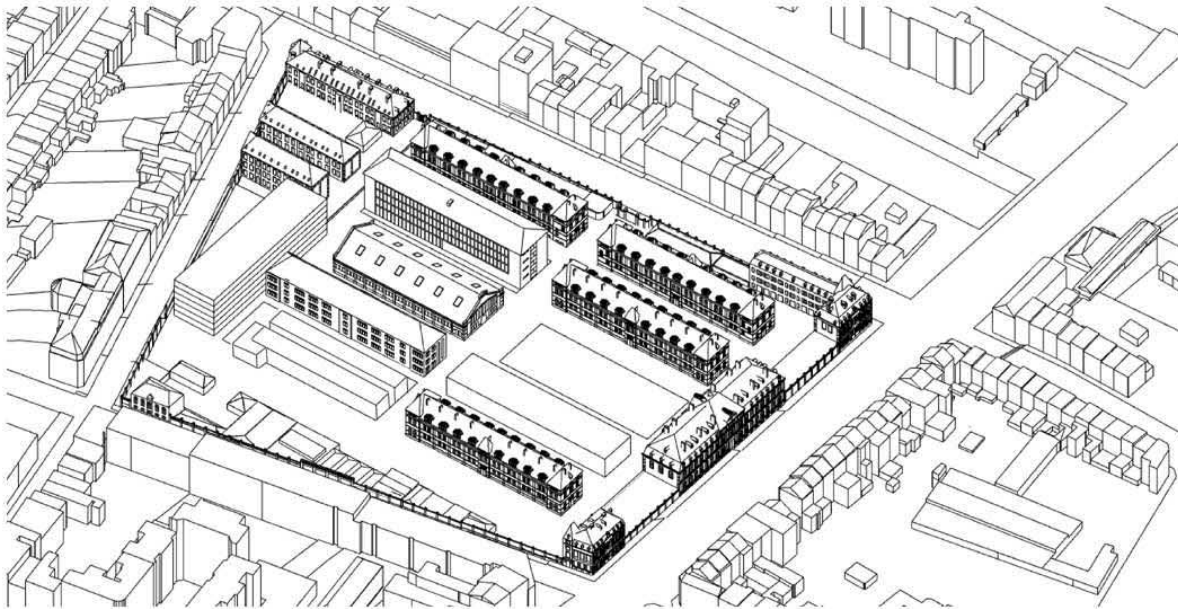
Le complexe des casernes présente une variation des hauteurs. Initialement, seuls les bâtiments représentatifs situés boulevard Général Jacques se remarquaient par leurs hauteurs. Les constructions récentes (bâtiments H et R) dépassent la composition initiale.

	1 niveau		5 niveaux
	2 niveaux		6 niveaux
	3 niveaux		7 niveaux
	4 niveaux		8 niveaux
			9 niveaux

Fonctions

Situé en « zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public », le site est monofonctionnel. Cependant, en tant que ville dans la ville, l'ancienne école de gendarmerie offrait une riche infrastructures répondant aux besoins des activités et fonctions de la gendarmerie.

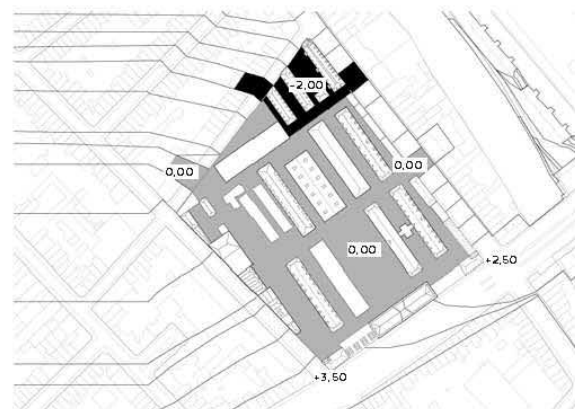
	Casernes
	Logements
	Ensemble de logements
	Logements + commerces
	Gare d'Etterbeek
	Bureaux



Accessibilité et mobilité

Situé entre deux axes importants du système viaire, proche de nombreuses infrastructures de transports en commun et notamment de la gare d'Etterbeek, le site jouit d'une très bonne accessibilité.

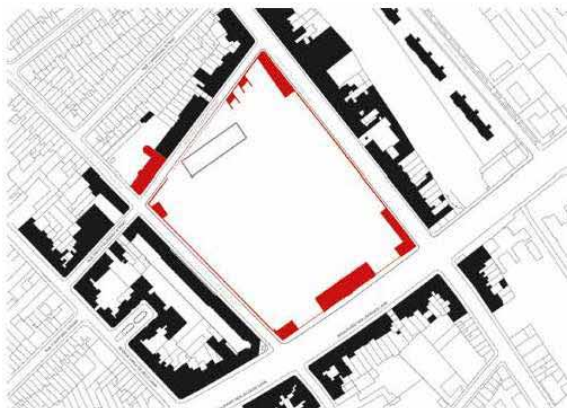
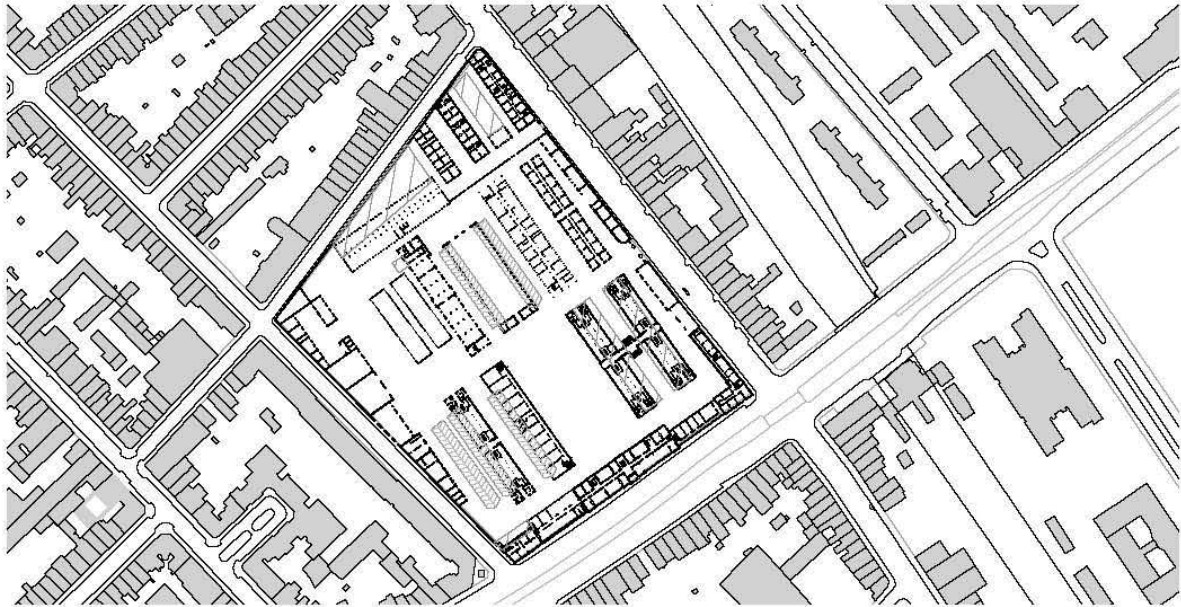
-  Train
-  Tramway
-  Bus
-  Vélo (ICR)
-  Station Villo!



Topographie

Le site présente une topographie particulière. Afin de rendre le site propre aux activités militaires et créer une surface horizontale, le site a été largement terrassé. En conséquence, il se situe entre 2,5m et 3,5m sous le niveau du boulevard Général Jacques. Afin de rattraper une différence de niveau trop importante, les bâtiments situés au nord (clos des mariés) se trouvent à la côte -2,00 m par rapport au centre du site.

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

**Enceinte**

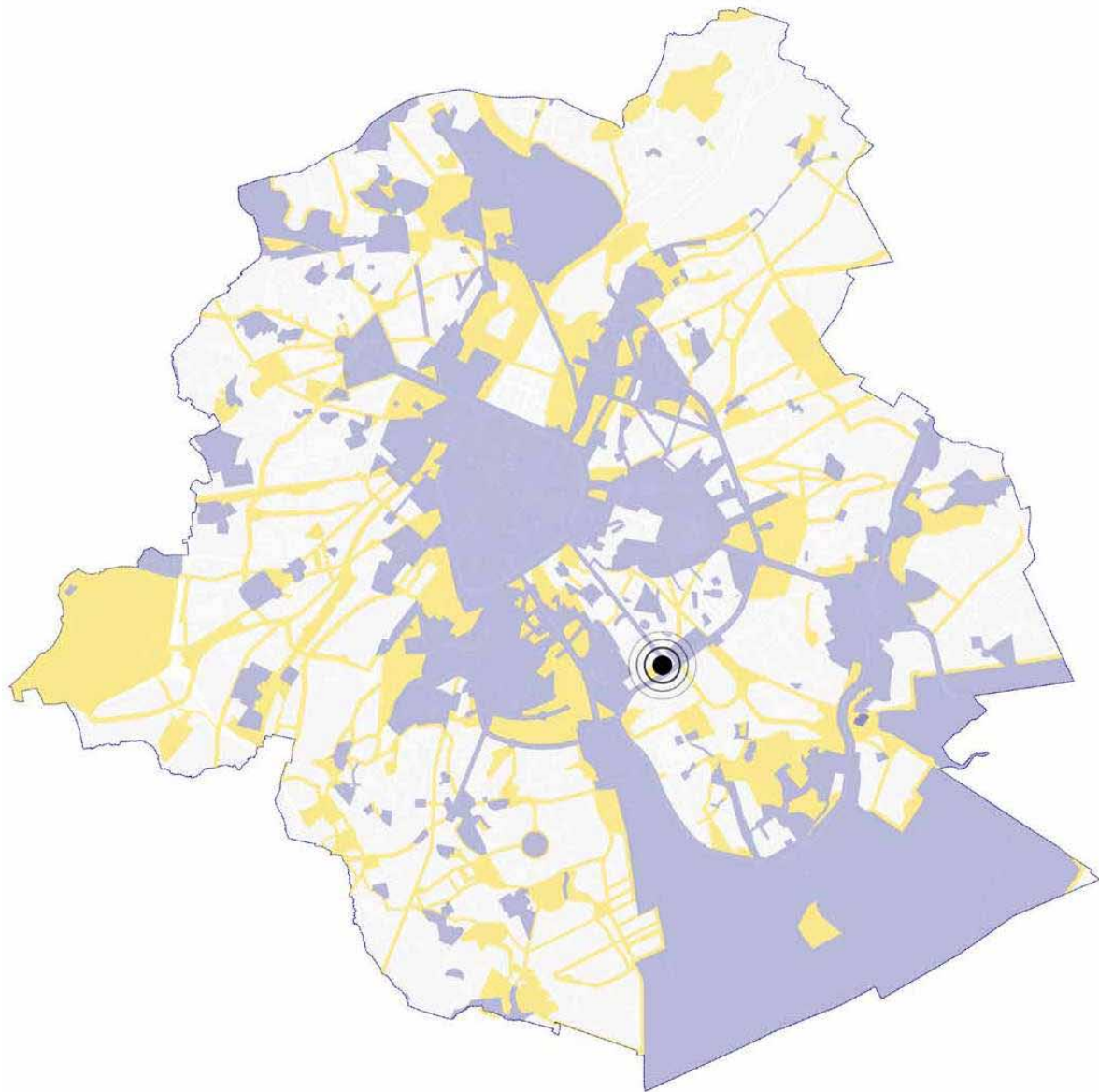
- Bâtiments définissant la forme du site
- Mur structurant au niveau du quartier
- Mur de fermeture entre des bâtiments structurants
- Clôture
- Bâtiment hors composition




**Morphologie / Rôle**

Le plan rectangulaire et ordonné de la caserne est créé par :

- Les façades des bâtiments adjacents (clos des mariés et annexes)
- Les aménagements tels que la piste d'obstacles

CARTE 2 : PRDD – cahier des cartes – zones patrimoniales



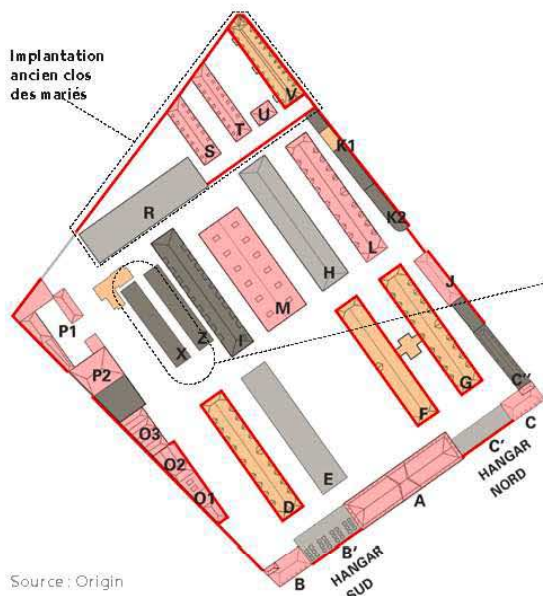
-  Casernes d'Ixelles
-  Périètre d'embellissement / mise en valeur du patrimoine
-  Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Source : PRDD

HISTORIQUE ET VALEUR PATRIMONIALE

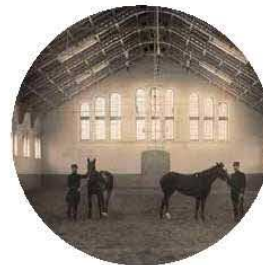
L'étude de définition de 2016 a analysé le caractère patrimonial des bâtiments de l'ancienne école de gendarmerie. Le bureau d'études Origin a établi une chronologie des campagnes de construction et de transformation et relevé la valeur du bâti. La valeur intérieure des bâtiments est considérée comme « partiellement hypothétique » : les intervenants futurs du projet auront donc à identifier et valoriser l'héritage architectural intérieur des bâtiments. Le bureau d'études a identifié quatre éléments majeurs pour une future reconversion du site :

- > l'implantation urbanistique ;
- > l'architecture ;
- > la volumétrie ;
- > les matériaux utilisés.



Source : Origin

- Bâtiments
- 1906 mur et façades
- 1940-60
- 1960-80
- Rénovation intérieure 1980-2015



1906
MANÈGE



1906
ÉCURIES



1906
MESS DES OFFICIERS



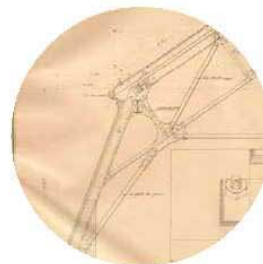
1906
MESS DE LA TROUPE



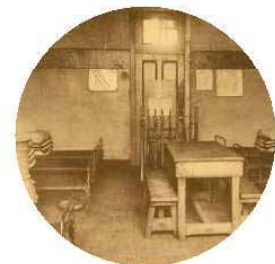
1906
PISTE D'OBSTACLES



1906
COUR D'HONNEUR



1906
BÂTIMENT PRINCIPAL



1906
LOGIS DES SOLDATS

Bâtiments principaux :

- A:** Rez-de-chaussée + 3 étages dont 1 sous combles,
- B:** Rez-de-chaussée + 3 étages dont 1 sous combles (mess des officiers),
- C:** Rez-de-chaussée + 3 étages dont 1 sous combles (pavillon des officiers),
- C':** Rez-de-chaussée + 1 étage,
- C'':** Garages + 3 étages,

Anciens logis :

- D:** Écuries + 2 étages dont 1 sous combles,
- E:** Caves + rez-de-chaussée + 2 étages,
- F, G:** Écuries + rez-de-chaussée + 1 étage y compris sous le toit,
- H:** Rez-de-chaussée + 3 étages,
- I:** Chaufferie, petites caves + rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous combles (mess de la troupe),
- L:** Caves + rez-de-chaussée + 1 étage sous combles,

M: Manège,

Annexes

- J:** Fourrage,
- K:** 1. Corps de garde, 2. cabine Haute Tension,
- O:** 1. Magasins, 2. Forge, 3. Gymnase,

- P:** 1. Garage, 2. Médecine vétérinaire, 3. écuries,
- R:** Caves + rez-de-chaussée + 4 étages + 1 étage en retrait,

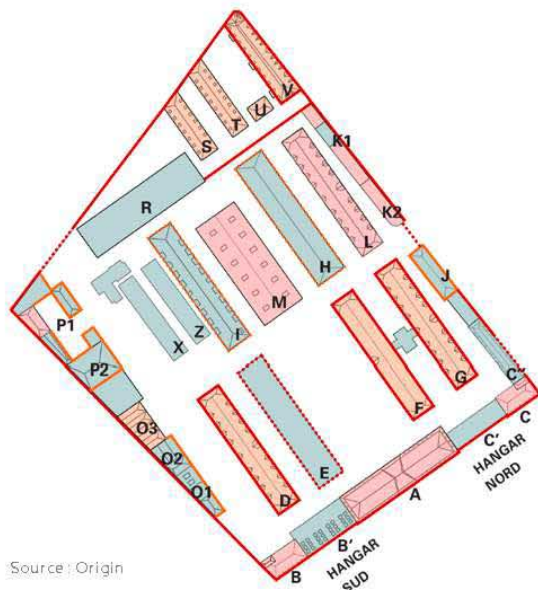
Clos des mariés :

- S:** Caves + rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous combles,
- T:** Caves + rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous combles,
- U:** Chaufferie, rez-de-chaussée,
- V:** Caves + rez-de-chaussée + 2 étages dont 1 sous combles,

Annexes :

- X:** Rez-de-chaussée,
- Z:** Rez-de-chaussée.

Source : plans gendarmerie, 2006



Source : Origin

- Faible valeur
- Valeur moyenne (intérieur, extérieur)
- Grande valeur (intérieur, extérieur)
- Valeur moyenne (intérieur), grande valeur (extérieur)
- Faible valeur (intérieur), valeur moyenne (façade)
- Valeur moyenne d'implantation
- Grande valeur d'implantation (visibilité du site)



1980-2015
BÂTIMENT F et G



1940-60
BÂTIMENT C''



1940-60
BÂTIMENT I



1960-80
BÂTIMENT E



1960-80
BÂTIMENT H



1940-60
ANNEXE

GENÈSE DU PROJET

Le site des casernes d'Ixelles a été identifié depuis plusieurs années par la Région de Bruxelles-Capitale comme lieu d'intérêt régional. Effectivement, la libération progressive de cet ensemble clos par la police fédérale offre des opportunités de développement urbanistique dans un quartier bien desservi et marqué par sa vocation académique.

Plusieurs outils majeurs de planification ont été pris en compte dans l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur « anciennes casernes d'Ixelles » :

- > la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 ;
- > l'étude de définition, travail exploratoire (2016) ;
- > le projet de Plan Régional de Développement Durable puis le PRDD adopté en juillet 2018.

La déclaration de politique gouvernementale de juillet 2014, confirmée en 2019, a marqué l'intérêt régional pour le site et le potentiel de développement d'une cité internationale étudiante à cet endroit.

Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale a fait réaliser une étude exploratoire de reconversion en 2016 par le bureau d'études MSA-IDEA.

Cette étude a permis d'évaluer le potentiel maximal de développement d'un programme mixte sur le site des casernes d'Ixelles :

- > environ 770 logements étudiants ;
- > environ 200 logements familiaux ;
- > des commerces et horeca ;
- > des équipements d'intérêt local ;
- > un équipement partagé dans le Manège ;
- > une Maison Internationale ;
- > un incubateur de recherche, des espaces de co-création et de diffusion ;
- > des espaces publics.

Afin de trouver le juste équilibre entre cette programmation et la création d'un quartier convivial, intégré et durable, le PAD Casernes a étudié et objectivé plusieurs scénarios. Pour assurer une mixité qualitative des affectations, certains programmes ont été réduits. L'évaluation des incidences environnementales a permis d'identifier le scénario idéal pour l'accomplissement des ambitions régionales.

Le PRDD a acté ce site comme composant d'un pôle de développement prioritaire et a développé une vision.

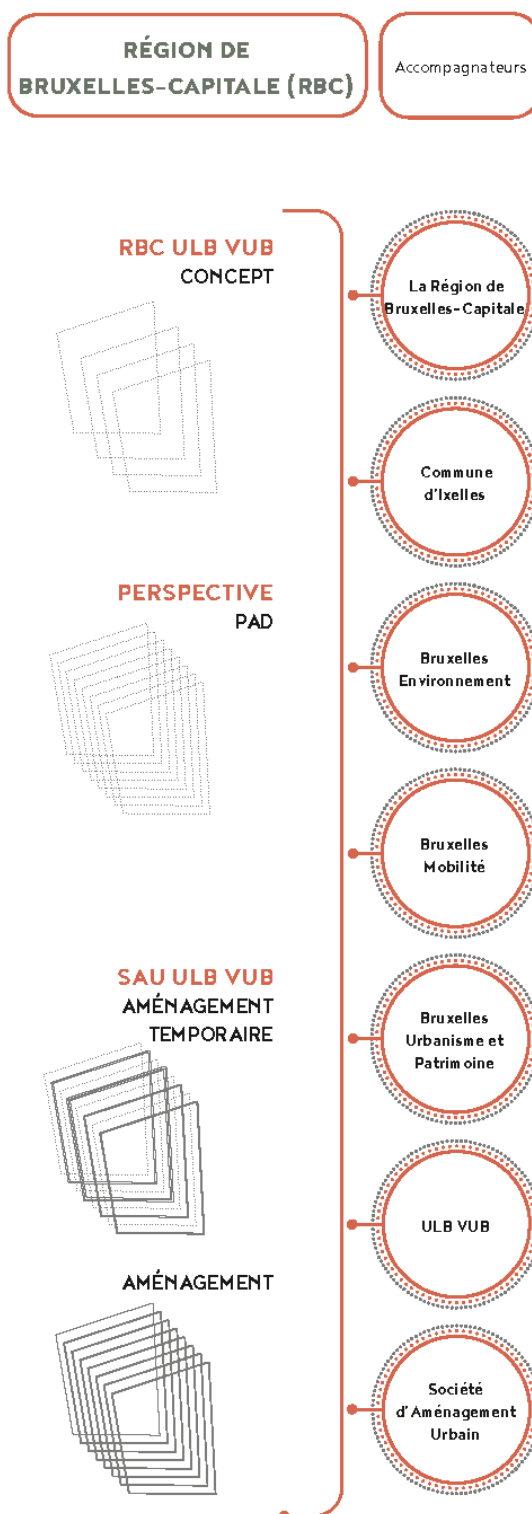
La Région de Bruxelles-Capitale a racheté le site début 2018.

Dans le cadre du partenariat avec les universités VUB-ULB, les universités ont présenté un dossier de candidature au programme opérationnel FEDER 2014-2020 et obtenu un financement. Le projet FEDER actuel, évolution du projet candidat, propose un véritable centre universitaire dédié au développement durable et proposant des activités de sensibilisation du public, de la recherche fondamentale et participative sur le thème de l'économie circulaire, de la consommation écoresponsable et contribuerait à favoriser la création d'emplois locaux non délocalisables et le développement des entreprises « jeunes pousses » bruxelloises. Ce projet « FEDER » des universités s'intègre au processus de planification du projet de PAD.

GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET

La Région de Bruxelles-Capitale est devenue propriétaire des casernes d'Ixelles en vue d'y développer principalement une cité étudiante en collaboration avec les universités ULB et VUB actives dans cette partie de la Région. Le partenariat entre Région et Universités se base sur les principes suivants :

- > Les Universités sont associées à l'établissement de la programmation détaillée du site.
- > La volonté est de développer un ensemble de logements étudiants sur base d'une programmation à définir paritairement en fonction des besoins des Universités et de la Région.
- > Afin de garantir la cohérence du développement du site, une approche globale est nécessaire via la réalisation d'un Plan d'Aménagement Directeur.
- > Le pilotage du PAD (maîtrise d'ouvrage) est assuré par perspective.brussels.
- > La mission d'élaboration du PAD et d'étude des incidences environnementales (maîtrise d'œuvre urbaine) est attribuée au groupement BUUR - IDEA Consult. Le bureau d'études Aries est chargé du Rapport sur les Incidences Environnementales du plan.
- > Le suivi de la réalisation du PAD est assuré par un comité d'accompagnement dans lequel perspective.brussels, la Société d'Aménagement Urbain (SAU), Bruxelles Environnement (BE), la commune d'Ixelles, Bruxelles Mobilité (BM), Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) sont notamment représentés.
- > La Société d'Aménagement Urbain assurera la coordination et la mise en œuvre opérationnelle du projet pour la Région.



ENJEUX DU TERRITOIRE

Un besoin identifié

La volonté de la Région de développer un programme universitaire est un élément majeur au même titre que celle de créer un véritable quartier via la construction de logements familiaux. Le diagnostic socio-économique a fait ressortir deux enjeux majeurs pour le logement :

- > le déficit en logements familiaux ;
- > le déficit en logements étudiants.

Sur base des études réalisées par l'Agence de Développement Territorial (ADT) puis par la Direction Connaissance Territoriale de perspective.brussels, le nombre d'étudiants à Bruxelles est évalué à +/- 80.000 étudiants. On estime que la population étudiante devrait continuer à croître pour atteindre les 100.000 étudiants autour de 2020. La demande en logements étudiants à Bruxelles varie actuellement entre 7.000 et 9.000 logements avec une demande particulière pour les logements étudiants à loyer mensuel inférieur à 350 euros.

Il est prévisible que la demande en logements étudiants à l'échelle régionale croisse d'environ 6.500 à 7.000 logements supplémentaires d'ici 2025. La majorité des logements étudiants se situe à proximité des établissements académiques avec une concentration encore plus significative autour des campus.

Dans ce cadre, en 2015 la Région a adopté le « plan logement étudiant » constitué de dix mesures visant à développer le logement étudiant à Bruxelles dans lequel s'inscrit le PAD Casernes.

Un potentiel de localisation au rayonnement régional

Le site des Casernes se trouve au cœur d'un réseau dense de polarités universitaires. Étant donné l'importance à l'échelle régionale du pôle académique, les casernes d'Ixelles et d'Etterbeek ont été définies comme axe prioritaire pour le développement d'unités de logements pour étudiants. En effet, les communes d'Ixelles et d'Etterbeek concentrent environ 37% des logements étudiants en Région bruxelloise.

La proximité du site avec des axes de développement stratégique justifie également son futur rôle métropolitain.

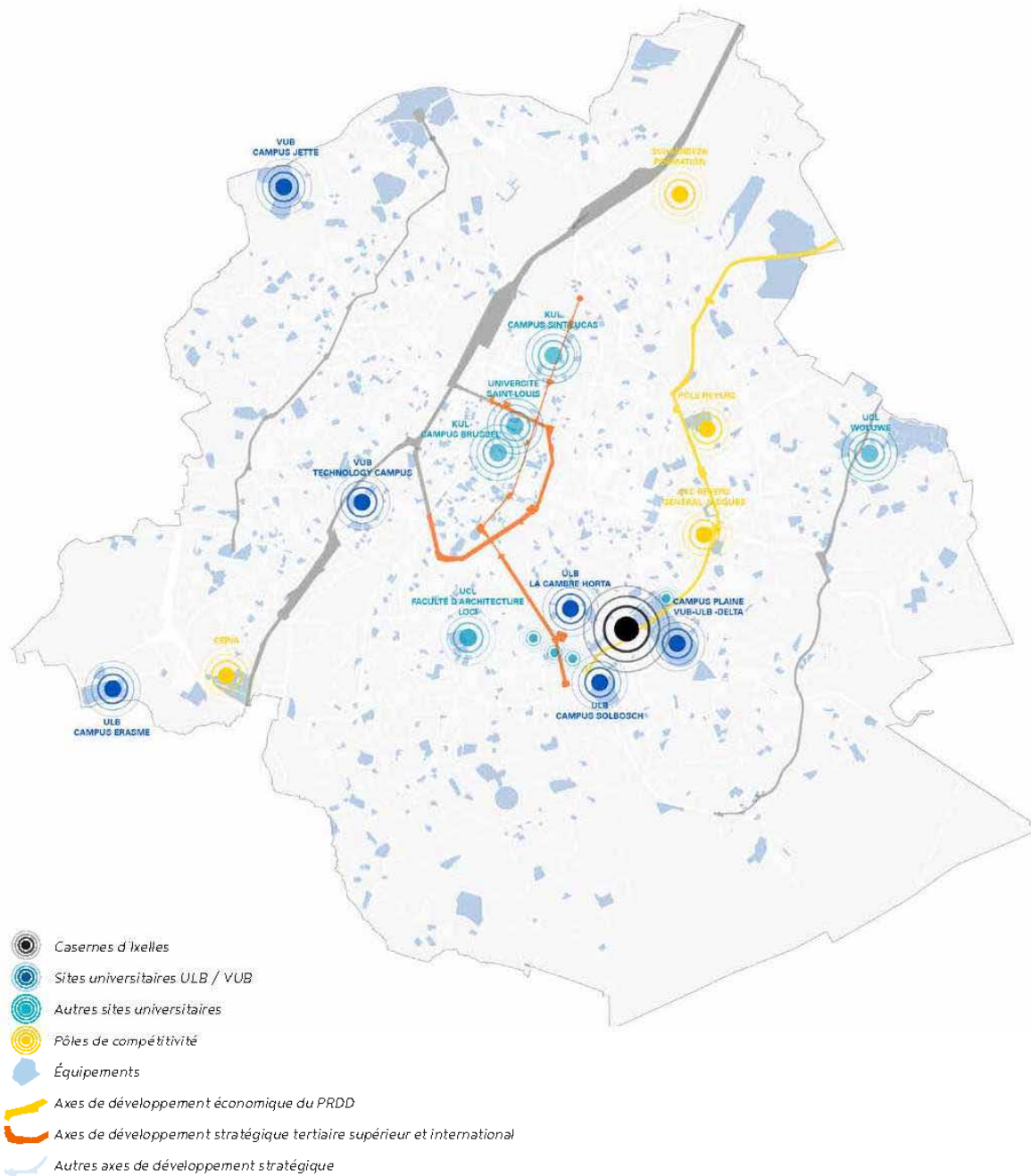
Valoriser une grande accessibilité

Le site des Casernes est situé au croisement d'axes urbains importants : le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne.

La gare SNCB d'Etterbeek, le réseau dense de transports en commun (tram, desserte TEC et De Lijn) confèrent une grande accessibilité au site. Celle-ci est un facteur critique pour le succès du programme du site, tout comme sa proximité avec les campus universitaires ULB et VUB de la Plaine.

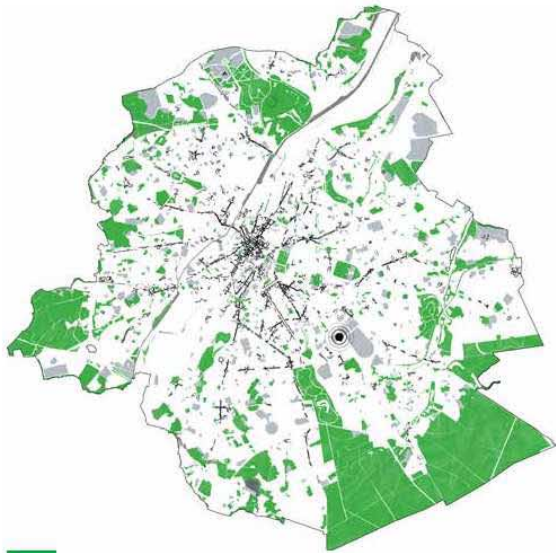
L'accessibilité automobile de la zone se caractérise par un flux important aux heures de pointe et une saturation du stationnement en voirie. La principale desserte depuis ou vers l'extérieur de la Région se fait via la E411 distante de 2 km.

CARTE 3 : Axes de développement économique bruxellois et pôles académiques



Source : BUUR

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

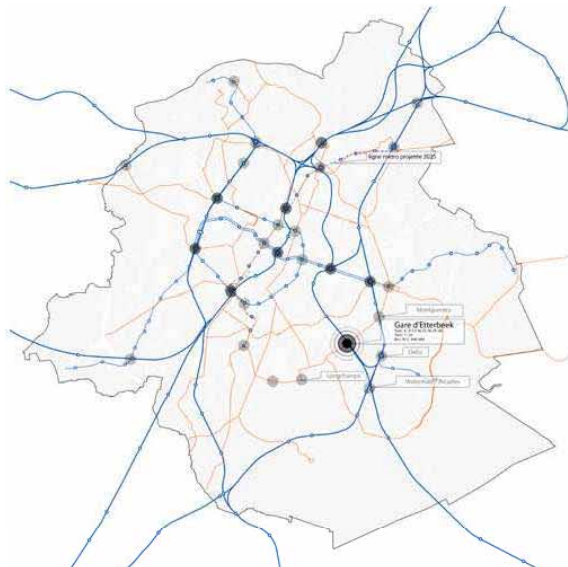


- Espaces verts paysagers
- Équipement
- Zones d'activité urbaine intense

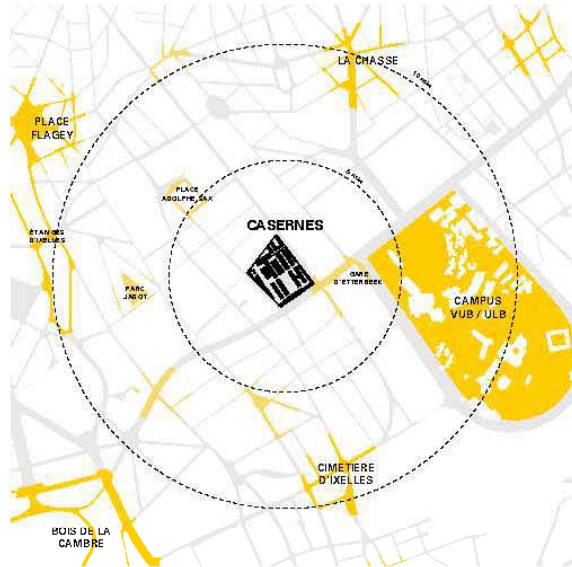
Un besoin en espaces publics

À Ixelles, la structure des espaces publics au sein de la trame urbaine se concentre actuellement autour de nœuds relativement éloignés du périmètre: la place Flagey, le cimetière d'Ixelles, la Chasse. La morphologie de ces deux derniers s'apparente plus à des carrefours et à des rues qu'à de véritables lieux destinés aux piétons.

Le quartier manque d'espaces verts et de parcs de et à proximité immédiate.



- Casernes d'Ixelles
- Réseau S
- Réseau de métro
- Réseau de tramway
- Nœud de transports majeur
- Nœud de transports important



- Nœuds urbains situés à proximité du site

Exemple d'espaces publics ixellois / etterbeekois

La Chasse est un carrefour important, un des centres majeurs de la commune voisine d'Etterbeek.



↑ La Chasse

Situé entre les 2 principaux campus de l'ULB et de la VUB et à proximité du bois de la Cambre, le quartier du **cimetière d'Ixelles** attire une population diversifiée. Familles, étudiants et retraités se croisent dans les nombreux commerces de proximité.



↑ Cimetière d'Ixelles

Au cœur de la commune d'Ixelles, **la place Flagey** est un point de repère majeur pour les Bruxellois.

Un grand espace central libre d'installation permet d'y organiser des marchés, des concerts et d'autres événements ponctuels. Cependant le site souffre de l'impact négatif de la mobilité.



↑ Place Flagey

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



↑ Rue Juliette Wytman

UNE ACTIVATION RAPIDE POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE

Le projet d'aménagement nécessitera plusieurs phases de travail en fonction des dynamiques de marché et du bon développement du site.

De multiples facteurs influenceront ces phases. Certains d'entre eux présentent plus d'incertitudes que d'autres. Le Plan d'Aménagement Directeur ne propose donc pas de phases stricto sensu mais pointe seulement l'importance d'attirer dès le départ des activités temporaires, susceptibles de contribuer à son activation.

Durant le chantier, certains bâtiments et espaces publics pourraient être directement utilisables pour organiser des événements et/ou des activités temporaires ou définitives. L'objectif est d'enclencher l'appropriation et l'activation du site très rapidement.

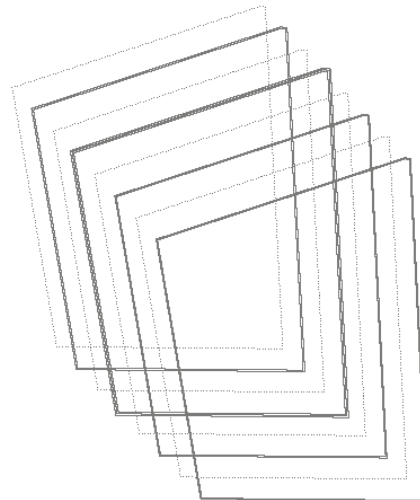
Au niveau local, les différentes occupations temporaires représentent des opportunités pour le quartier avant même le démarrage des travaux et la livraison des projets.

L'identité du site sera ainsi progressivement redéfinie, le site deviendra un aimant pour les acteurs de son réaménagement à long terme.

Certains aspects sont identifiés :

- > L'ambition d'ancrer le développement d'Usquare dans le quartier pourrait être testée par l'implantation d'activités qui répondent aux besoins et demandes des habitants et usagers du quartier. Ceci permettra une meilleure compréhension et une bonne appropriation du projet par les riverains.
- > L'investissement progressif du site offre des occasions de tester les usages et de réduire le risque de dégradation due à l'inexploitation des bâtiments.

- > Afin de développer des synergies et une bonne communication, la cohérence dans l'ensemble des projets d'occupation temporaire est nécessaire.
- > Du point de vue opérationnel, les activités sur place ne devront pas porter préjudice au bon déroulement du chantier. Inversement, l'organisation du chantier devra permettre l'aménagement et l'exploitation des activités.



AMÉNAGEMENT
TEMPORAIRE

VISION : VALORISER LA VILLE

Le Plan d'Aménagement Directeur «anciennes casernes d'Ixelles» porte sur la réaffectation d'un complexe de bâtiments de l'ancienne école de gendarmerie (ou anciennes casernes d'Ixelles) sur une surface de 3,9 ha.

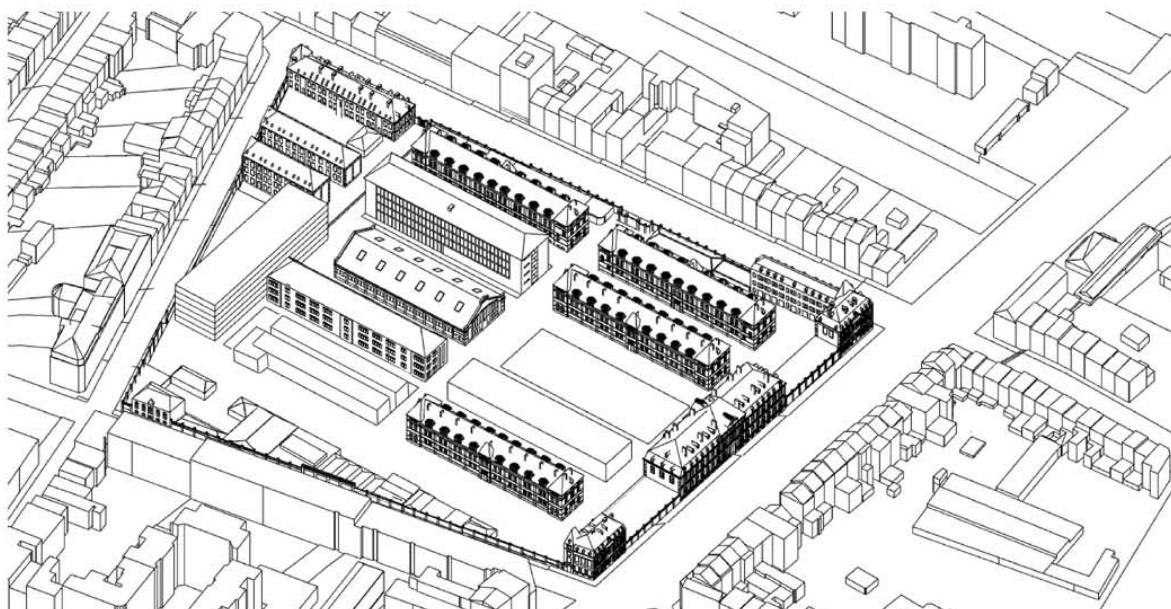
Le PAD entend valoriser la ville, apporter de nouvelles opportunités et un nouvelle vie inclusive et durable à un quartier d'Ixelles singulier. À ce titre, le projet vise à atteindre 5 ambitions :

1. Il s'agit d'un projet dédié à l'innovation et à l'excellence académique pour Bruxelles. Le monde universitaire sera présent sur le site, notamment via des unités de recherche mais également des équipements de type FabLab.
2. Le site sera un nouvel espace de rencontre pour le quartier. Le projet a l'ambition de rapprocher connaissance, ville, habitants dans un cadre urbain adapté aux nouveaux modèles sociétaux d'habitation, de formation, de travail et d'interaction. Trop longtemps refermé sur lui-même, il proposera plusieurs équipements et espaces publics accessibles à tous.
3. Le programme proposé sur le site sera innovant et mixte. Le projet aura pour vocation, d'une part, à assumer un rayonnement métropolitain et international et d'autre part, à servir les intérêts locaux en contribuant à la vie du quartier.
4. Le projet sera cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site. Le projet visera à respecter et à mettre en valeur les ressources architecturales du site. Les caractéristiques de l'ancienne école de gendarmerie seront préservées et mises en valeur.
5. Le projet sera élaboré dans une démarche de développement durable, de qualité environnementale et de qualité paysagère de façon à offrir une qualité de vie optimale à ses usagers. Les questions d'énergie, de déchets, d'eau, d'alimentation et de matériaux seront traitées de manière exemplaire.

Les ambitions du Plan d'Aménagement Directeur se déclinent en quatre parties :

1. le volet informatif donne le contexte du PAD définit les enjeux et établit la vision que porte la Région de Bruxelles-Capitale pour ce territoire ;
2. le volet stratégique développe les grands principes et les orientations du projet ;
3. le volet réglementaire encadre le développement urbanistique du site en fixant les règles d'affectation et de construction à envisager sur le site ;
4. les annexes précisent le contexte et le cadre dans lesquels s'inscrit le plan.

VOLET INFORMATIF



Informations essentielles

Situation:

- > le site est délimité par le Boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue Fritz Toussaint et la rue Juliette Wytzman.

Surfaces (sur base de relevés actualisés):

- > 3,9 ha : surface au sol du quadrilatère de l'ancienne caserne ;
- > 51.896 m² : surface plancher actuelle des bâtiments de l'ancienne caserne ;
- > +/- 800 m : périmètre du mur d'enceinte de l'ancienne caserne.

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES

L'usage du masculin dans les textes doit s'entendre comme générique et comprenant tous les genres sans hiérarchie.

DIFFÉRENTES DÉNOMINATIONS DU SITE :

Usquare.brussels
 Caserne de gendarmerie d'Ixelles
 Ancienne caserne de la gendarmerie d'Ixelles
 Ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles
 Anciennes casernes d'Ixelles
 Casernes d'Ixelles
 Casernes

OUTILS URBANISTIQUES :

CoBAT : Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
PRDD : Plan Régional de Développement Durable
PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
PAD : Plan d'Aménagement Directeur
PAD Casernes : Plan d'Aménagement Directeur « anciennes casernes d'Ixelles »
PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol
RIE : Rapports sur les Incidences Environnementales
RRU : Règlement Régional d'Urbanisme

ACTEURS URBAINS PARTICIPANTS AU PROJET :

perspective.brussels : Centre d'expertise régional et initiateur de la stratégie de développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, maître d'ouvrage du PAD Casernes

BUP : Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
SAU : Société d'Aménagement Urbain
BE : Bruxelles Environnement
BM : Bruxelles Mobilité
ULB : Université Libre de Bruxelles
VUB : Vrije Universiteit Brussel





PROJETS URBAINS

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

NOVEMBRE 2020

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

BUUR

IDE A Consult

pour la Direction Stratégie territoriale, perspective.brussels

PHOTO DE COUVERTURE

Caroline Piersotte

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

Kaligram sprl

CONTACT

usquare@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Pour le Directeur général, Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels

Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2020 perspective.brussels

D/2020/14.054/09

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volets stratégique & réglementaire

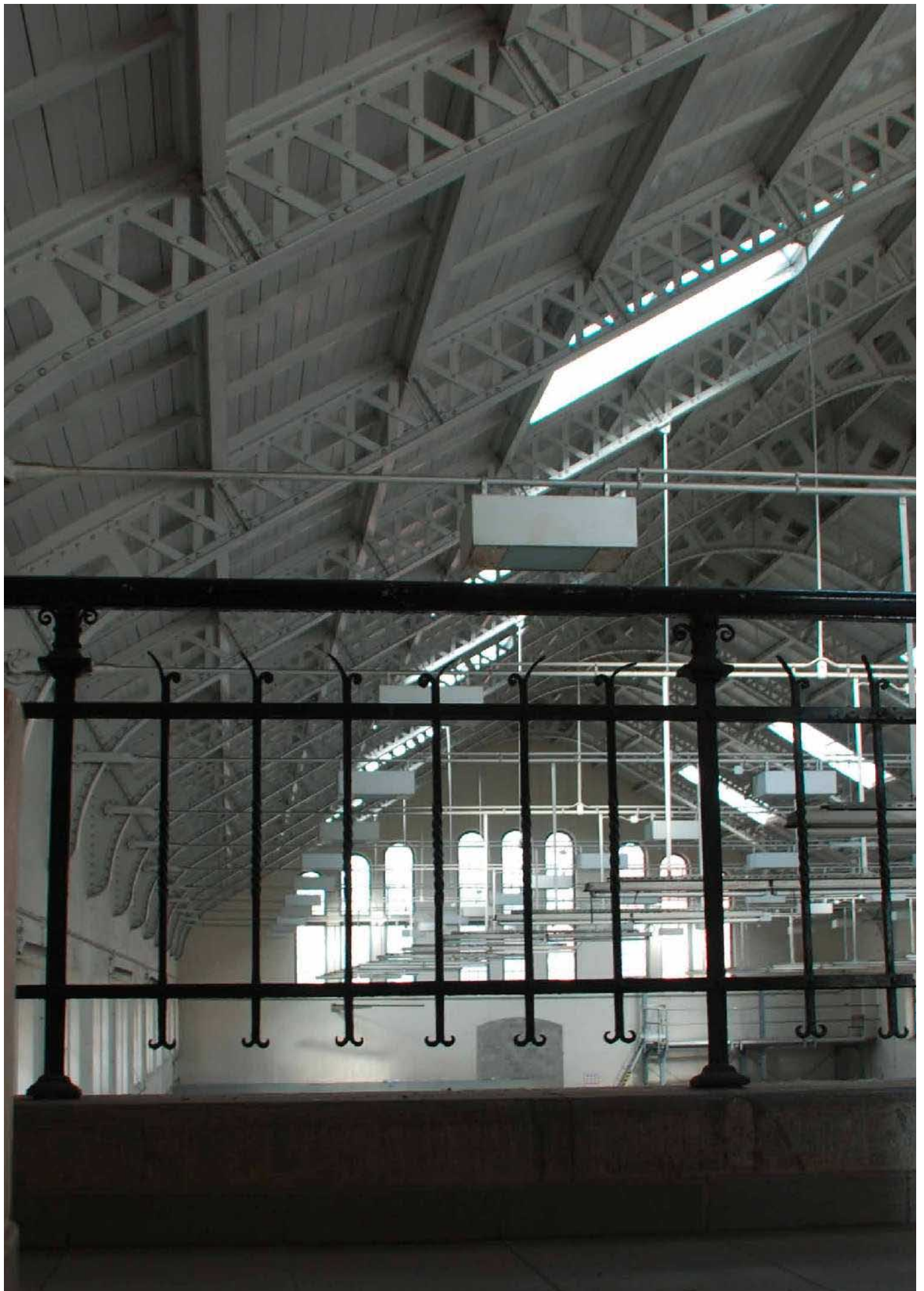
NOVEMBRE 2020



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	5
01. VOLET STRATÉGIQUE	7
1.1 Ambitions	8
Introduction	8
Ambition I : Un projet universitaire innovant pour Bruxelles	10
Ambition II : Un nouvel espace de rencontre pour le quartier	12
Ambition III : Un programme innovant et mixte	14
Ambition IV : Un projet cohérent avec l'identité historique et les futurs besoins du site	15
Ambition V : Durabilité et économie circulaire	16
1.2 Principes urbanistiques	18
1.2.1 D'un site enclavé vers un nœud de liaison	20
1.2.2 Une forme urbaine reconnaissable	30
1.2.3 Des espaces publics fédérateurs	50
1.2.4 Un programme ambitieux	70
1.2.5 un lieu réservé aux modes ACTIFS	82
1.2.6 Frangej. Wytzman : un ensemble cohérent	90
02. VOLET RÉGLEMENTAIRE	99
Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones	106
Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation Usquare	108
Prescriptions particulières relatives à la zone mixte Usquare	109
Prescriptions particulières relatives à la zone d'équipements universitaires	110
Prescriptions particulières relatives à la zone d'espaces verts / zones de parc Usquare	110
Prescriptions particulières relatives aux voiries paysagères et espaces structurants Usquare	111
Prescriptions particulières relatives aux parkings Usquare	111
ANNEXES	113
GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES	137



01. VOLET STRATÉGIQUE

Note: Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les formes urbaines que pourraient prendre les aménagements, sont données à titre purement indicatif. Elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte.

1.1

AMBITIONS

INTRODUCTION

Les ambitions de la Région et des universités ULB / VUB se recoupent :

- > créer des logements (pour étudiants et familles) dans des proportions importantes, permettant de répondre à la pénurie en kots (logements étudiants), de contribuer à libérer une partie du logement « classique » à proximité des universités, occupé par des étudiants, et à acquérir une réelle maîtrise des loyers et des conditions de logement ;
- > créer des équipements avec une part importante réservée aux équipements universitaires ;
- > favoriser l'accessibilité en transports en commun (notamment depuis l'extérieur de la Région) ;
- > favoriser l'interaction du nouveau site avec les universités ULB / VUB de la Plaine et du Solbosch ;
- > assurer l'attractivité et la viabilité du site en implantant des fonctions commerciales.

Basé sur les déclarations politiques, le PRDD et l'étude de définition de 2016, le projet de PAD s'articule autour d'éléments invariants, garants des ambitions souhaitées pour la zone et d'éléments flexibles qui permettent une liberté architecturale, de l'innovation.

Les éléments invariants sont pris en compte dans le processus de travail du projet de PAD :

- > les équipements de la « cité universitaire » ;
- > l'espace public fédérateur en tant que nouvel espace de rencontre ;
- > la mixité programmatique ;
- > la prise en compte de la dimension patrimoniale ;
- > la forme urbaine.

Certains points nécessitent plus de flexibilité afin d'être adaptés par les acteurs tout au long du processus de conception du projet :

- > la philosophie par bâtiment, pour le maintien du patrimoine ;
- > les éléments précis de programmation ;
- > la perméabilité du site et son lien au quartier ;
- > le principe d'aménagement paysager (notamment le statut des espaces publics) ;
- > l'implantation et les gabarits ;
- > la stratégie de stationnement.

Le présent chapitre du PAD « anciennes casernes d'Ixelles » structure les ambitions suivantes :

1. AMBITION I :

UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES

2. AMBITION II :

UN NOUVEL ESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER

3. AMBITION III :

UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE

4. AMBITION IV :

UN PROJET COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ HISTORIQUE ET LES FUTURS BESOINS DU SITE

5. AMBITION V :

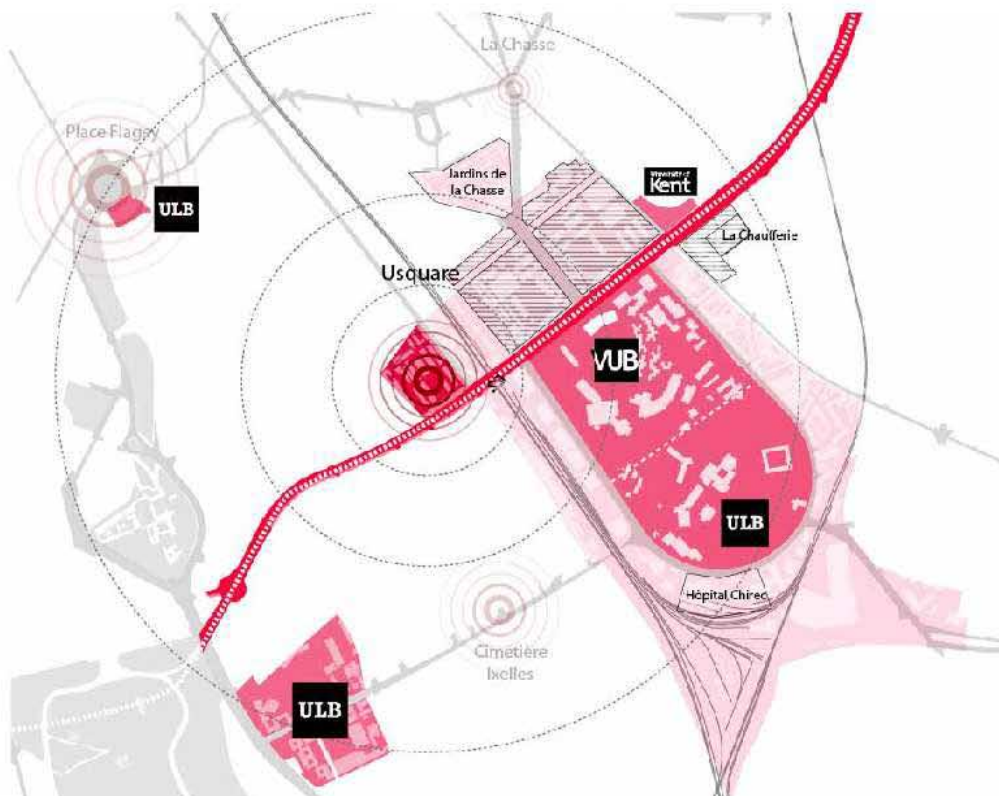
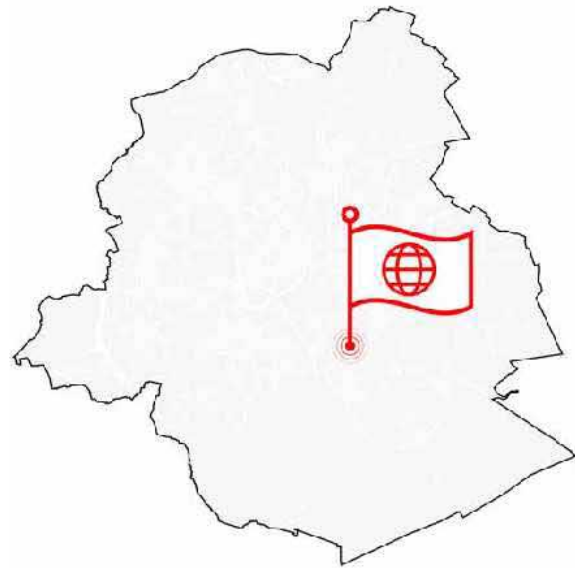
DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

AMBITION I : UN PROJET UNIVERSITAIRE INNOVANT POUR BRUXELLES

Un site exemplaire, vitrine pour Bruxelles

La coopération du monde académique bruxellois à travers le site des Casernes représente une opportunité unique pour la ville. La mise en place d'un écosystème qui répond aux nouveaux besoins des universités donne la capacité de transformer le site en un pôle fédérateur à l'échelle régionale, métropolitaine et internationale.





SOURCE: <http://usquare.brussels/en/ulb-vub-partnership-will-put-brussels-spotlight>

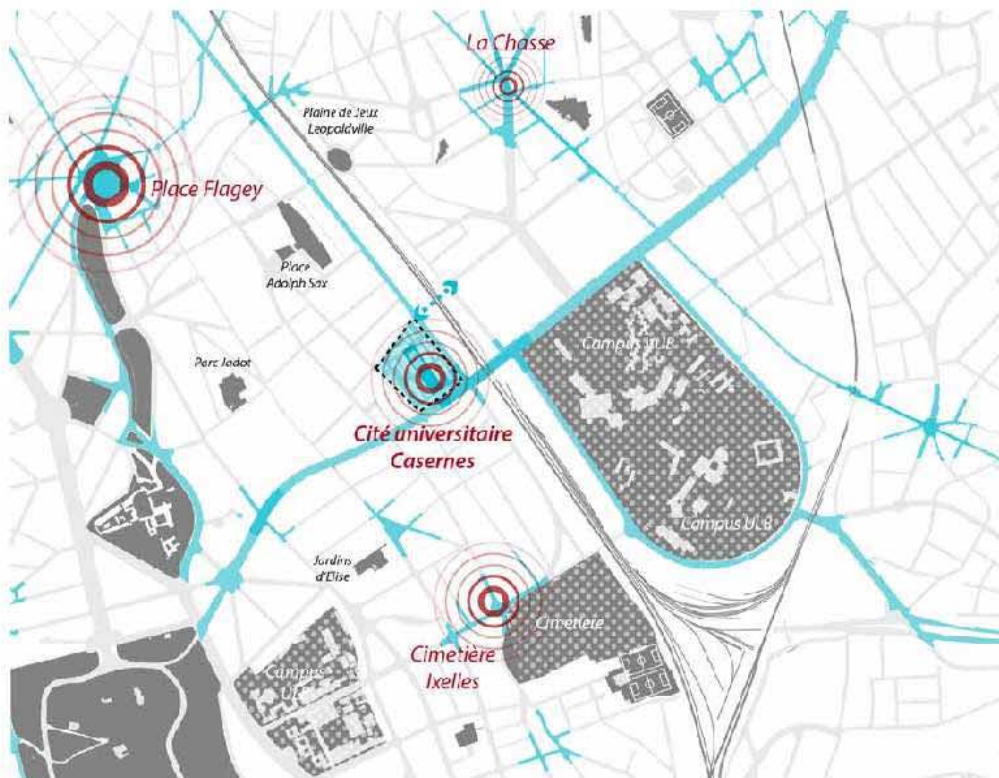
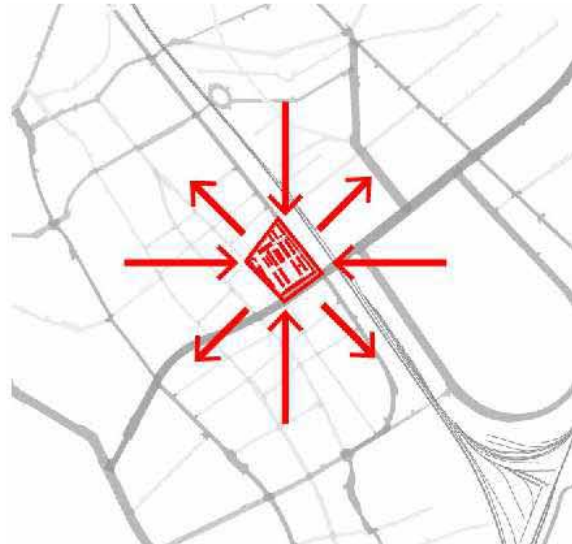
USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

AMBITION II : UN NOUVEL ESPACE DE RENCONTRE POUR LE QUARTIER

Au sein de la trame urbaine locale, le site des casernes a le potentiel de devenir un pôle névralgique du quartier, susceptible d'organiser une articulation harmonieuse entre les différentes structures urbaines locales. Le manque de centralité et de polarité dans cette partie du territoire régional pourrait ainsi être judicieusement comblé.

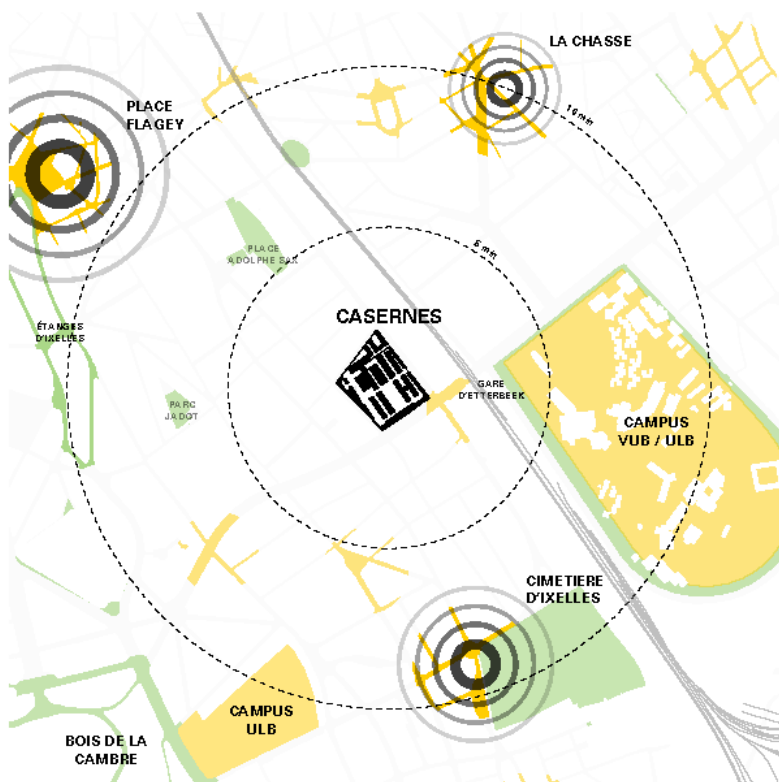
Nouveau lien entre les quartiers

Le site devra jouer un rôle de pivot entre des quartiers spatialement séparés.



Les enjeux pour le réaménagement des espaces extérieurs des Casernes sont multiples :

- offrir un espace urbain qualitatif susceptible d'accueillir la vie locale du site et riveraine ;
- améliorer l'accessibilité du site et ses connexions avec la trame locale ;
- garantir l'efficacité fonctionnelle des espaces ;
- offrir une trame d'espaces publics lisible ;
- offrir des espaces extérieurs privés qualitatifs ;
- bénéficier d'un aménagement performant, confortable et esthétique ;
- répondre aux enjeux de durabilité dans l'espace public.



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

AMBITION III : UN PROGRAMME INNOVANT ET MIXTE

Les éléments contextuels d'orientation programmatique du projet de PAD indiquent une volonté régionale et universitaire claire de développer un projet mixte. L'étude de définition de 2016 et les travaux des universités ont exploré la question de la cité universitaire internationale du XXI^e siècle et proposé des orientations pour la reconfiguration des Casernes.

La concrétisation des ambitions locales et métropolitaines porte sur la création de synergies et complémentarités programmatiques en termes de fonctionnement et de spatialisation. Le caractère académique d'innovation et d'entrepreneuriat du site est essentiel. Le pôle universitaire et son nouveau quartier d'habitation devront s'articuler autour des fonctions partagées, porteuses de plusieurs valeurs-clés.

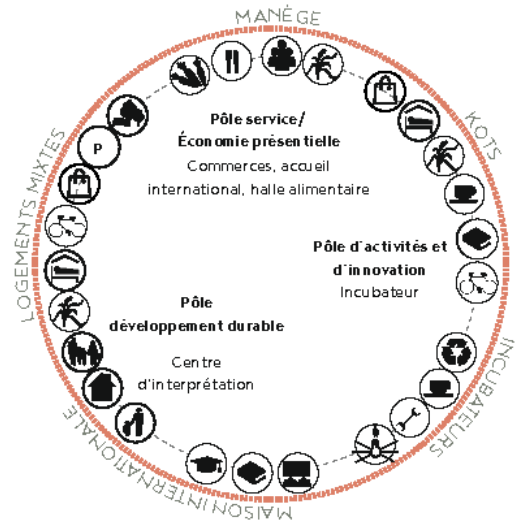
La relation entre le pôle universitaire et le quartier à créer se construira à 2 niveaux:

- > autour des équipements et services associés au pôle de recherche et d'innovation, au cœur d'une dynamique étudiante, riche en interactions locales ;
- > autour des équipements et services répondant aux besoins quotidiens des habitants.

Le quartier, ses équipements seront ouverts sur la ville.

La qualité des espaces ouverts, et la programmation des espaces publics catalyseront la dynamique du site.

Les Casernes seront ainsi à l'articulation d'une ambition métropolitaine (rôle international de la ville et de ses universités) et d'une ambition de proximité (intégration forte dans la vie locale), les deux échelles se complétant entre elles.



Valeurs-clés

Traduction des valeurs dans le programme

Ouverture et connexion au quartier

Le site intègre du logement familial, prévoit des équipements accessibles à tous, s'envisage comme un pôle vivant de cette partie de la ville

Ouverture internationale et vitrine des universités

Le site accueille un institut de recherche avancé, un incubateur, un guichet d'accueil des étudiants et chercheurs internationaux, un fab-lab.

Exemplarité en développement durable

La programmation du site traduit la volonté majeure de s'inscrire dans le développement durable (Centre de recherche, Centre d'interprétation sur le développement durable, halle alimentaire orientée sur l'alimentation issue de l'agriculture biologique et locale)

Préservation du patrimoine

La qualité patrimoniale du site comme ensemble cohérent et d'une partie des bâtiments (à réhabiliter) doit être préservée.

AMBITION IV : UN PROJET COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ HISTORIQUE ET LES FUTURS BESOINS DU SITE

L'ancienne école de Gendarmerie d'Ixelles fait partie de l'ensemble des édifices bruxellois à vocation militaire témoignant de la consolidation de l'état belge, à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle. Le site des casernes d'Ixelles est aujourd'hui repris dans la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois.



Les casernes d'Ixelles complètent les grands projets militaires du quartier en y intégrant un lieu dédié à l'éducation des futurs gendarmes. Son urbanité est porteuse de principes clairs: l'architecture sobre mais solennelle marquant la présence militaire dans la ville.

Le Plan d'Aménagement Directeur embrasse plusieurs défis:

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



AMBITION V : DURABILITÉ ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Un projet durable et innovant

Le développement durable et l'économie circulaire constitueront des axes transversaux du programme universitaire et de sa spatialisation. Plusieurs aspects devront être pris en considération :

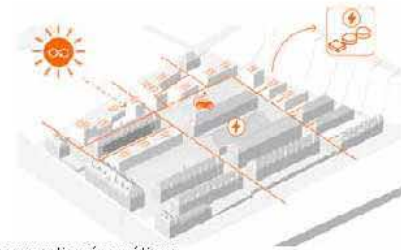
Aspects durabilité

Le terme durabilité est souvent considéré comme un synonyme de performance écologique. La vision défendue par le PAD est plus large. L'ambition première est de créer un projet qui ait des effets les plus positifs possible dans son périmètre et sur ses alentours et ce, que ce soit en termes environnementaux, sociaux ou économiques.

Cette réflexion s'appréhende par l'intégration de ces différentes composantes dans un métabolisme global de quartier, en circuit aussi fermé que possible : énergie, déchets, eau, alimentation, matériaux, qualité de l'air, santé, emploi local, budget des autorités locales, qualité de vie, force de travail individuelle.

Ces différents cycles sont interconnectés et s'alimentent mutuellement. Ils participent ainsi à la création d'un cercle vertueux.

Les Casernes verront la réalisation d'un quartier dans lequel le développement durable fait partie intégrante de la conception puis de la vie du quartier.



Énergie

Minimisation de la consommation énergétique



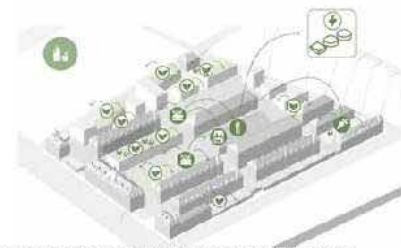
Déchets

Vers une gestion durable des déchets



Eau

Une gestion durable de l'eau



Alimentation

Promotion de la production locale et consommation d'aliments durables



Matériaux

Usage de matériaux durables, de production locale et adaptables



Valorisation de toiture, Freiburg im Breisgau



Abri à vélo « solaire » équipé d'un dispositif de recharge, Haguenau, France



Traitement des eaux grises sur site, Malmö Augustenborg, Suède



Éducation des riverains dans la gestion des déchets, Source : <https://madeinmarseille.net>



Potager dans un éco-quartier, Senart, France



Vente de produits locaux, <https://laruchequiditoui.be>



Flexibilité des bâtiments permettant l'accueil de futurs programmes, MVRDV / ADEPT



Mobilier urbain temporaire avec matériaux recyclés, Targ Weglowy place, Gdansk

Aspect économie circulaire :

L'approche globale est édictée par le PREC « Programme Régional en Économie Circulaire ». Les pratiques innovantes visant la circularité des ressources dans une approche socio-économique viseront à créer des synergies entre différentes thématiques défendues par le projet : (1) nouveau modèle économique basé sur le partage, (2) économie de fonctionnalité et (3) extension de la durée de vie.

Le projet de réaffectation du site au profit du programme universitaire prendra en compte :

- la création de circuits courts dans les processus d'utilisation et la fonctionnalité de chaque programme ;
- les aspects liés au recyclage, au réemploi, à la préservation (par opposition à la démolition et au démontage dans le cadre d'une démolition imminente) ;
- les aspects liés à la construction dans une optique d'adaptabilité, de maximisation de l'usage des ressources en diminuant les déchets, et de logique d'assemblage pour une valorisation en fin de vie des bâtiments.

Le site des Casernes offre un potentiel unique pour tester de nouvelles approches de conception et d'opérationnalisation des solutions circulaires pour les bâtiments existants.

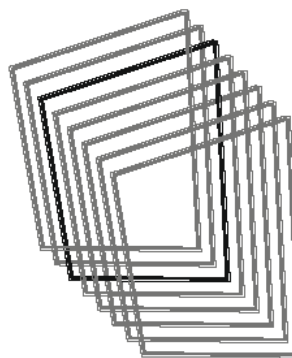
En tant que projet phare de l'économie circulaire, le développement du site permettra d'évaluer et de minimiser la production des déchets ainsi que l'utilisation des ressources et des matières premières. Les projets futurs auront l'opportunité de tester la capacité des matériaux à être réutilisés ou recyclés, sans perte significative de valeur.

1.2

PRINCIPES URBANISTIQUES

Sur base des données du diagnostic transversal, de la vision et de l'ambition des différents acteurs du projet, de l'analyse RIE de trois scénarios de développement, une série de principes urbanistiques a été identifiée.

Ce chapitre dévoile le potentiel programmatique et spatial du site. Chaque thématique est illustrée par des schémas spécifiques et accompagnée d'une description.



Les intentions urbanistiques portent sur les principes suivants :

1. D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NŒUD DE LIAISON

Un site connecté et perméable
 Une diagonale active
 Des accès identifiables

2. UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

Une morphologie militaire
 Interventions sur le patrimoine et bâtiments existants
 Un mur d'enceinte
 Principes d'implantation et gabarits

3. DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

Complémentarité des principaux espaces publics

- Un parvis pour la ville
- Un parc pour le quartier
- Une offre commerciale innovante

4. UN PROGRAMME AMBITIEUX (LOCAL ET INTERNATIONAL)

Un équipement universitaire rayonnant / Une cité internationale universitaire
 Un quartier mixte

5. UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

Un site réservé aux modes actifs
 Stratégie de stationnement
 Organisation des livraisons

6. FRANGES P: UN ENSEMBLE COHÉRENT

Rue Wytsman – une rue animée pour Ixelles

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

1.2.1 D'UN SITE ENCLAVÉ VERS UN NŒUD DE LIAISON

Un site connecté et perméable

La transformation des casernes : libre exercice pour la réflexion

Historiquement organisée comme un site enclavé, l'ancienne école de gendarmerie devra assumer une nouvelle fonction dans la ville. La transition vers cette nouvelle affectation pose des questions fondamentales liées à son caractère clos.

D'une caserne militaire fermée, elle accueillera des équipements académiques, par définition ouverts sur le monde et appelant une ouverture. Celle-ci est d'autant plus légitimée par la volonté de créer un quartier habité et accessible au public.

Intégration dans un réseau d'infrastructures urbaines

L'infrastructure ferroviaire proche scinde le tissu urbain et perturbe la connexion d'est en ouest. Par conséquent, le boulevard Général Jacques joue un rôle de connecteur permettant de franchir cette fracture. Le carrefour du boulevard Général Jacques et de l'avenue de la Couronne est particulièrement bien desservi notamment par sa proximité avec la gare d'Etterbeek. Situé sur ce carrefour, le site a le potentiel de devenir la charnière des quartiers environnants.



Intégration dans un système urbain

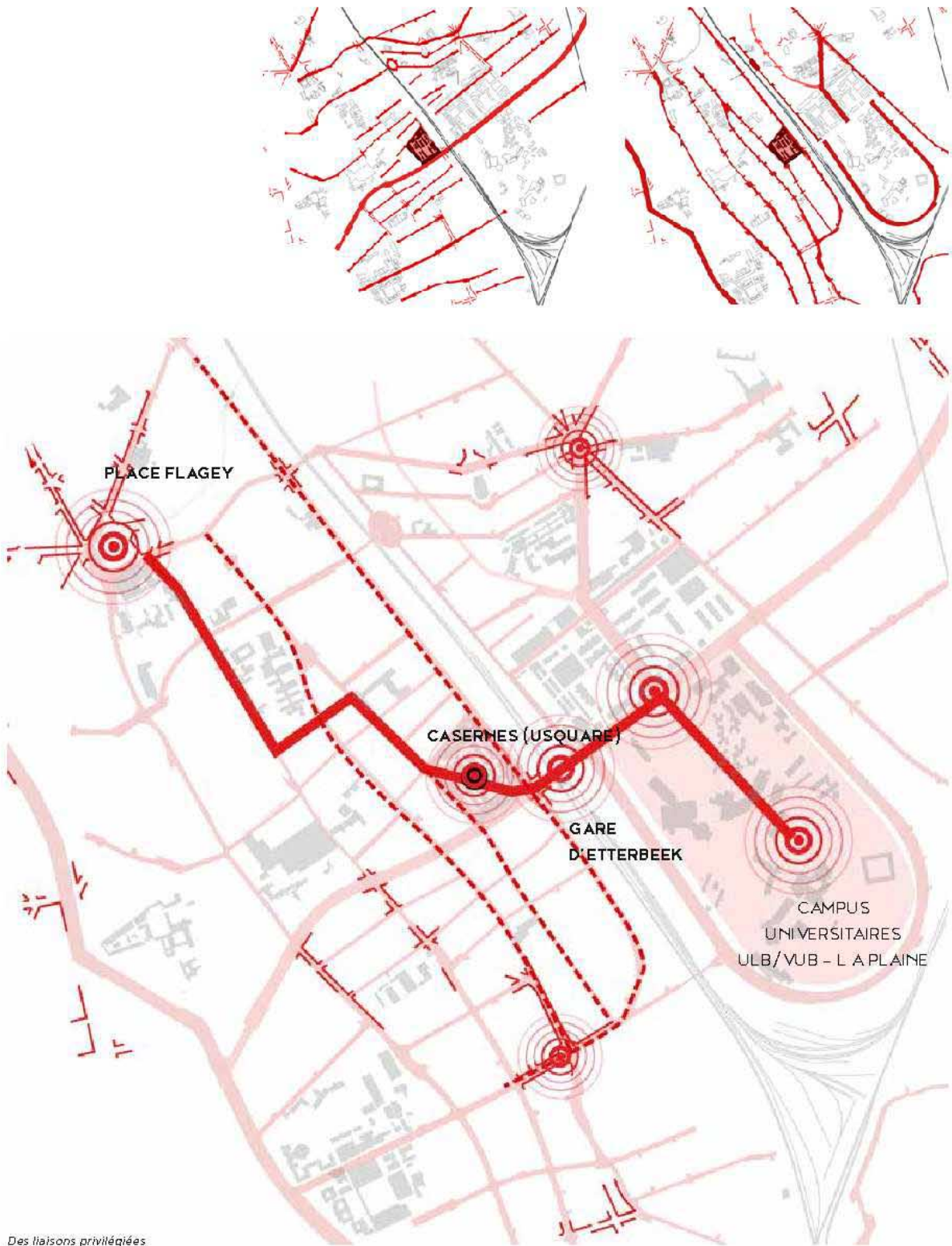
Le site des Casernes est au cœur d'un réseau de nœuds urbains importants. Son développement intégrera les flux existants, complètera ce maillage en faisant un chaînon important des liaisons inter-quartier entre :

- > le quartier Flagey et la gare d'Etterbeek ;
- > les campus ULB-VUB et La Cambre – Flagey et leurs services associés ;
- > le campus Solbosch et la Place Flagey.

Créer des raccourcis via les Casernes rapprochera les habitants, les académiques et le quartier tout en valorisant le site.



01. VOLET STRATÉGIQUE



Des liaisons privilégiées

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

« Une diagonale active »

Dans l'optique du raccourci, la ligne de force reliant les centralités fortes d'Ixelles (Flagey, campus universitaires...) et d'Etterbeek se matérialise par la création d'un passage à travers le site. Celui-ci prend la forme d'une diagonale insufflant une nouvelle logique, un nouveau parcours et une nouvelle perception de la structure rigide du site.

Sans être matérialisé stricto sensu, il s'agit de créer un nouvel itinéraire dans la ville connectant différents programmes proposés par le site et ses alentours.

Cette ambition se traduira dans la réalisation de percées, d'ouvertures vers les espaces publics qui se veulent autant de lieux de passage à travers la ville, en suivant la logique de la « diagonale ». Cette approche claire désenclavera le site, ses futurs développements et visera à le rendre poreux par des interventions stratégiques minimales sur le mur d'enceinte.

La diagonale sera dessinée par la future relation entre les espaces publics, le bâti et les traversées aux rez-de-chaussée.

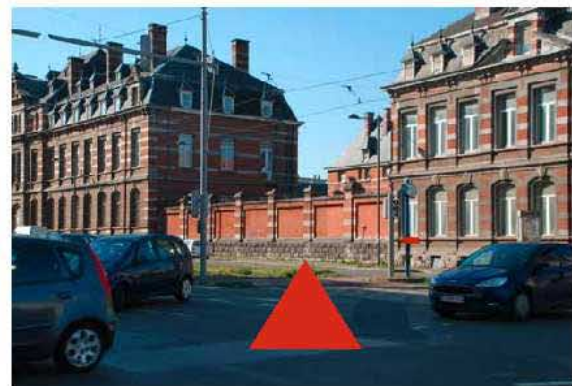
Suivant une logique naturelle de déplacement, la diagonale deviendra un raccourci au niveau du quartier mais aussi un lieu où la mixité s'exprimera dans l'espace public.

Tenant compte de l'évolution et des changements d'habitude des utilisateurs une fois le site ouvert, cette approche pourrait être envisagée pour relier d'autres points importants. La création des accès et des parcours viseront à l'appropriation des espaces et ensembles architecturaux, à ménager des ouvertures révélant aux passants des espaces publics animés, à guider les usagers au cœur du projet.

Afin de créer la masse critique d'usagers nécessaire au bon fonctionnement des Casernes comme lieu de proximité, les logiques d'accès et de parcours veilleront à desservir et relier les zones denses d'habitation, les polarités et les nœuds de transport en commun.

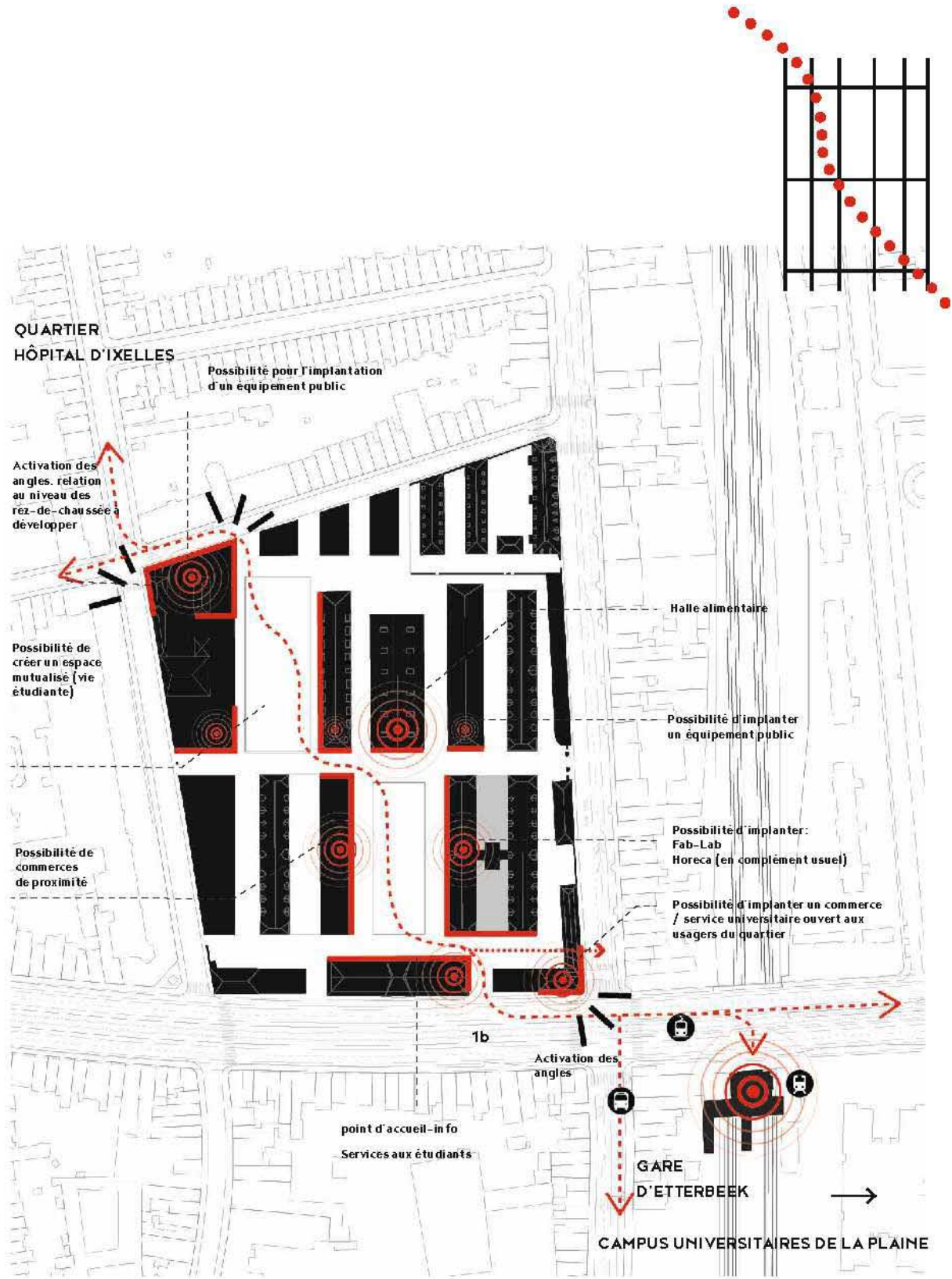


PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LE PARVIS



PERCÉE VISUELLE, DEPUIS LA GARE D'ETTERBEEK

D1. VOLET STRATÉGIQUE



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Des accès identifiables

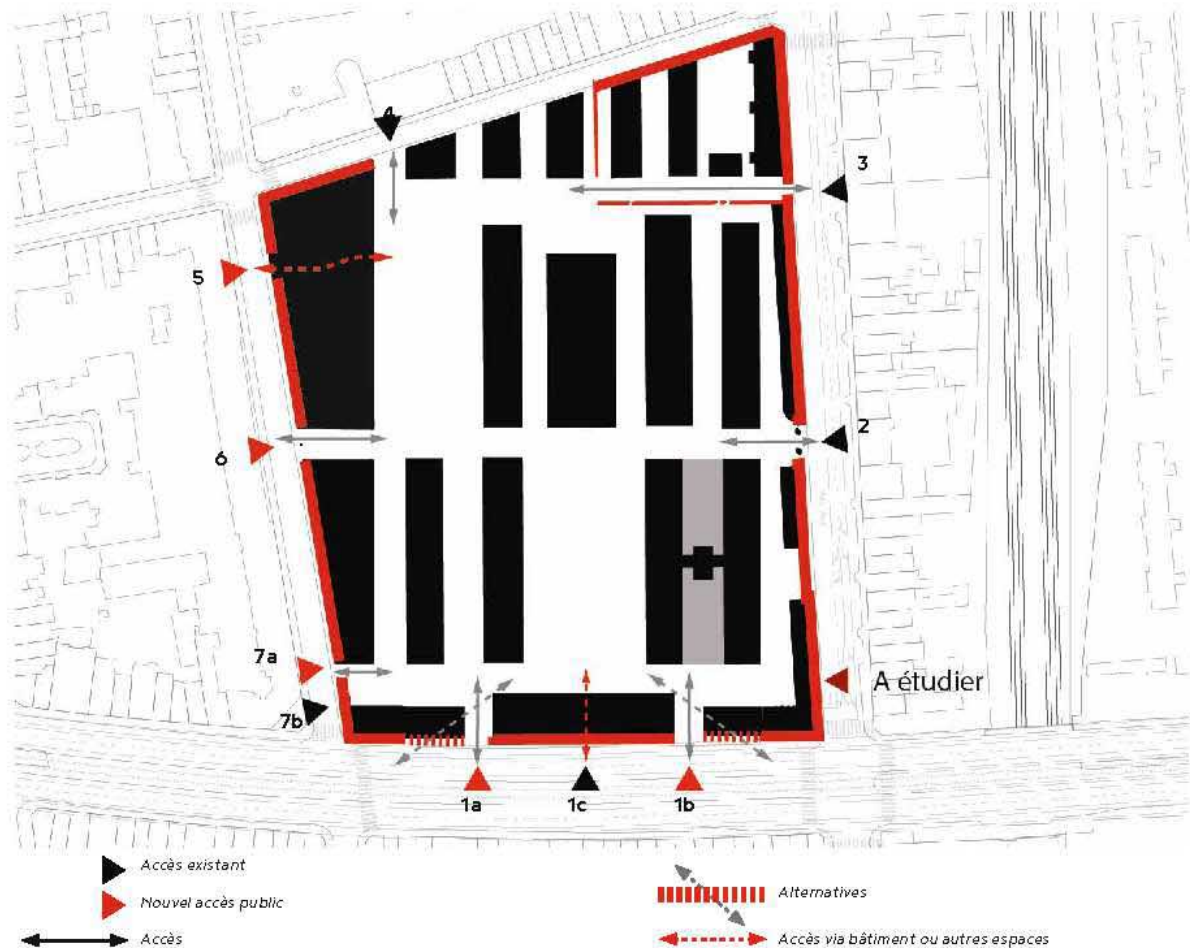
Accroître le sentiment de porosité sans nuire à la qualité patrimoniale du site impose une approche spécifique des ouvertures du mur d'enceinte.

Dans la logique de concentration des flux dans des mouvements identifiables et fluides, la création d'accès sera limitée à certains points stratégiques.

Cette limitation des points d'entrée, couplée à leur activation urbaine sera privilégiée afin qu'un contrôle social se mette en place de manière naturelle.

Les accès existants seront valorisés dans la mesure du possible.

Le mur d'enceinte est déjà percé de différentes ouvertures. Les entrées à créer seront conçues notamment via l'agencement architectural du mur. L'architecture des ouvertures devra s'intégrer de manière à pérenniser la continuité du mur et sa consistance en tant qu'ensemble et permettra une future reconstruction de certains bâtiments.



01. VOLET STRATÉGIQUE



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

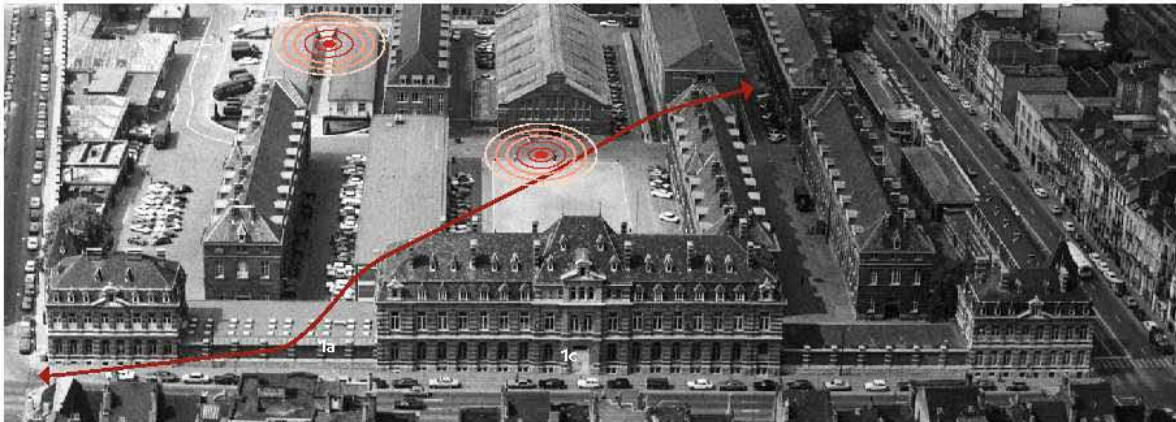
Accès boulevard Général Jacques (1a, 1b, 1c)

Le Plan d'Aménagement Directeur vise :

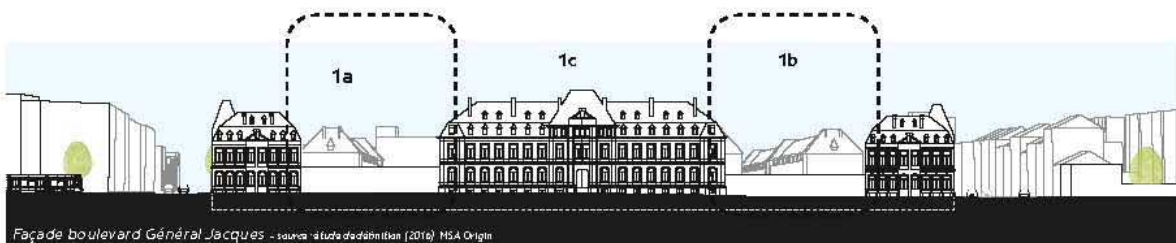
- la création de nouveaux accès de part et d'autre du bâtiment A;
- la possibilité d'accéder au site par la porte principale du bâtiment A (1c – accès contrôlé);
- l'aménagement d'un accès mettant en œuvre la diagonale (tel que l'accès 1b). Cet accès à aménager entre l'intérieur du site vers la gare d'Etterbeek est primordial pour l'activation du site en raison de son position-

nement, du potentiel d'activation des imposants bâtiments et de la mise en perspective d'un passé et de nouvelles valeurs et fonctions.

Considérant les nuisances actuelles générées par le boulevard Général Jacques, l'ouverture 1a sera envisagée concomitamment à la création d'un franchissement du boulevard. Si nécessaire, la création de ces accès s'accompagne de mesures d'aménagement minimisant la propagation du bruit.



Proposition nouvel accès public (1a)



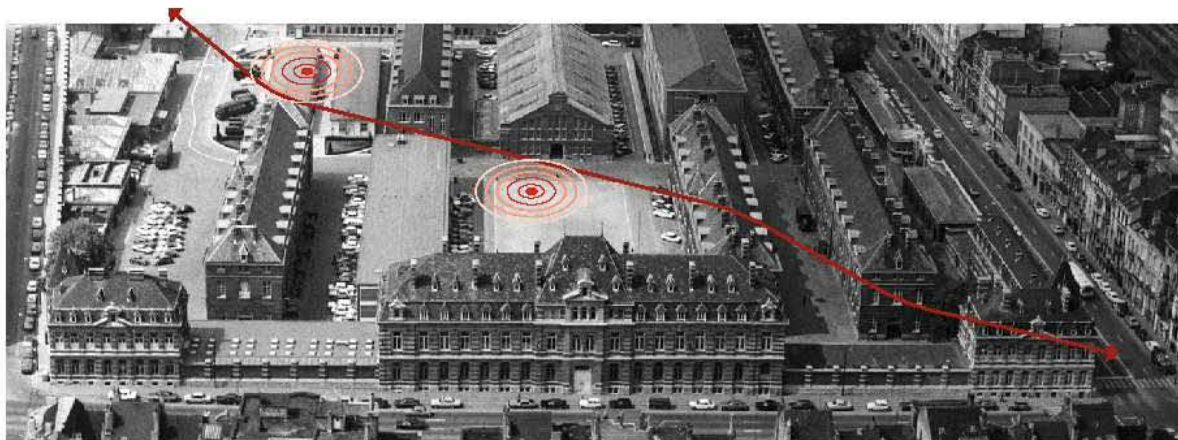
Façade boulevard Général Jacques - source : étude d'architecture (2016) MSA Origin

Accès avenue de la Couronne (2, 3)

Le Plan d'Aménagement Directeur porte les principes de :

- préserver les accès historiques ;
- valoriser le caractère imposant de l'enceinte (hauteur moyenne d'environ 5m) et ses ouvertures. L'entrée monumentale exprimant l'ouverture généreuse du site vers l'avenue de la Couronne constitue l'accès central du site.

Si le bâtiment C'' est démoli, un accès via l'espace libéré sera étudié.



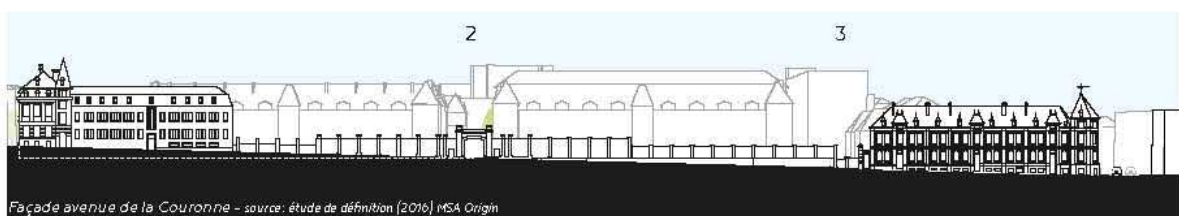
Proposition nouvel accès public (1b)



Accès 2



Accès 3

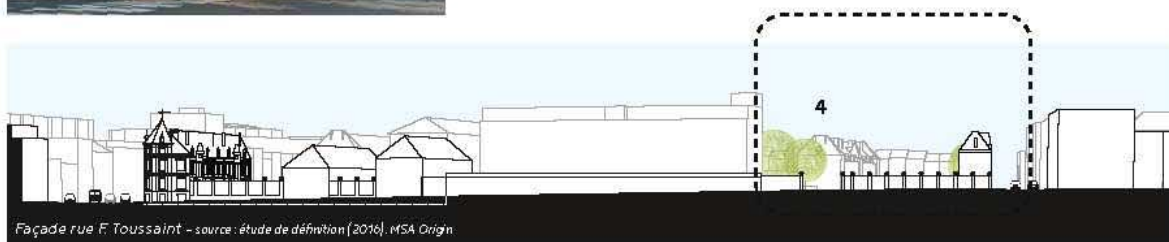


Façade avenue de la Couronne - source: étude de définition (2016) MSA Origin

Accès rue F. Toussaint (4)

Le Plan d'Aménagement Directeur ambitionne de :

- préserver et valoriser l'accès historique dans la mesure où il est le principal accès vers les quartiers situés au nord du site ;
- permettre l'aménagement d'un accès au potentiel parking souterrain à créer sous les futurs bâtiments bordant la rue F. Toussaint.



Façade rue F. Toussaint - source : étude de définition (2016), MSA Origin

Accès rue J. Wytsman (5, 6, 7a, 7b)

Le Plan d'Aménagement Directeur recommande :

- le percement d'un accès central (6), d'importance dans la mesure où il s'inscrit dans la logique urbaine et de mobilité du site ;
- d'envisager deux accès complémentaires (5 et 7) dont l'emplacement est suggéré et à étudier dans un projet ultérieur ;

L'accès 5 particulièrement pourrait faciliter la mobilité des habitants et son positionnement stratégique permettrait soit :

- de créer un accès utile à un éventuel équipement de quartier ;
- de créer un accès direct au parc par un enchaînement d'espaces publics à travers la zone d'habitation ;
- d'étudier un accès au futur parking souterrain à créer sous les futurs bâtiments bordant la rue J. Wytsman.



Accès 5



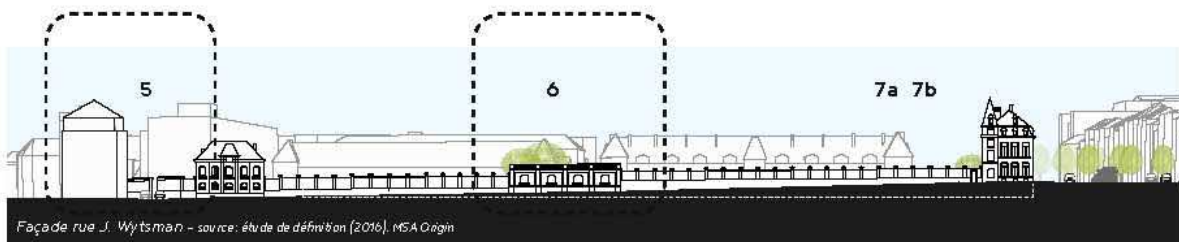
Accès 6



Accès 7



Accès 7b (Existant)



Façade rue J. Wytsman - source: étude de définition (2016), MSA Origin

1.2.2 UNE FORME URBAINE RECONNAISSABLE

Une morphologie militaire

Morphologie de l'ancienne école de Gendarmerie.

Héritage du passé, l'ordonnancement des bâtiments dessine un site rectangulaire, typique d'un site militaire. Cette singularité majeure du site doit être préservée.

Les bâtiments d'angle, plus élevés que le mur d'enceinte font partie intégrante de « la marque » du site et contribuent au patrimoine urbain dans son ensemble. Au même titre que la forme des autres bâtiments, leur intégration et leur valorisation est souhaitable.

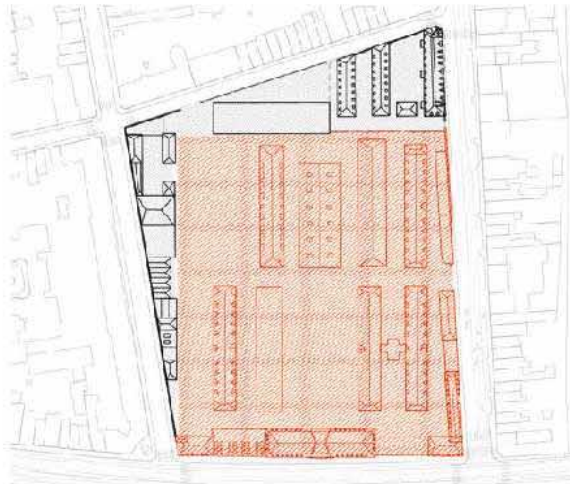
Les bâtiments aux caractéristiques architecturales monumentales, de style néo-renaissance flamand, pourraient être intégrés aux nouveaux développements et apporter du prestige et de l'identité à l'ensemble du site.



Caractéristiques identitaires

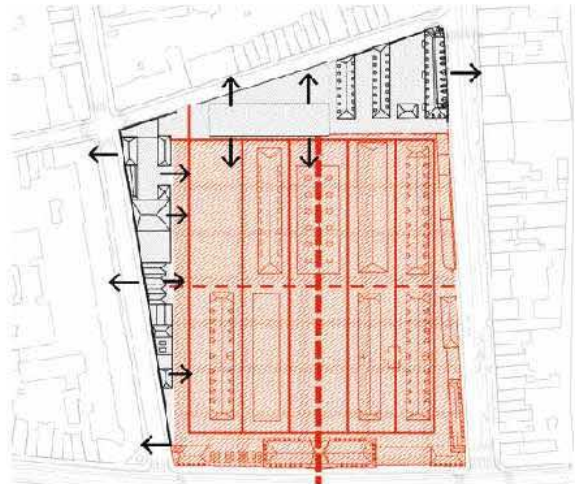
Une matrice reconnaissable

Le site des casernes suit une organisation qui répond au fonctionnement d'une école de gendarmerie et de toute caserne bruxelloise érigée au tournant des XIX et XX^e siècles: la géométrie est claire, spécifique et intégrée dans un rectangle. Les annexes et le clos des mariés complètent la composition sans la dénaturer.



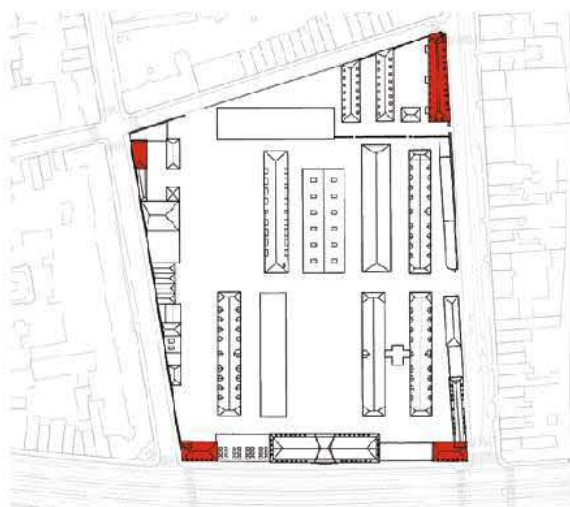
Deux logiques de construction

En partie centrale, les bâtiments s'implantent symétriquement et réservent des alignements clairs. Aux franges, les immeubles encadrent la partie centrale et s'adressent aussi aux rues adjacentes.



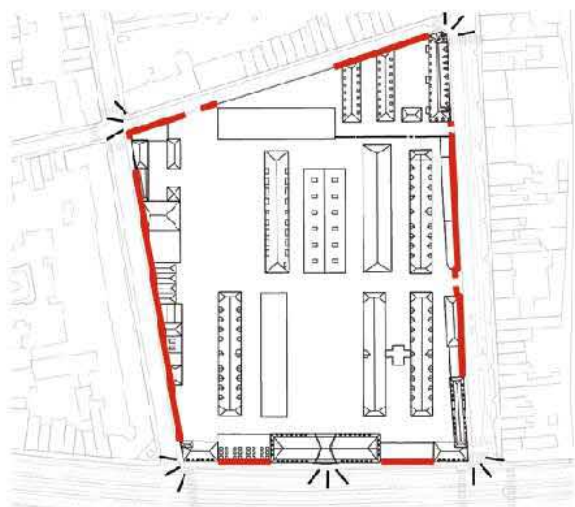
Bâtiments d'angle

Ces bâtiments participent pleinement à la compréhension et à la lisibilité de l'ensemble.



Le mur d'enceinte

Garant de l'unité du site, élément marquant un intérieur et un extérieur, l'enceinte témoigne de l'histoire du site.



Intervention sur le patrimoine et bâtiments existants

Conservation

La conservation des bâtiments se focalise sur deux aspects :

1. Conserver les bâtiments historiques présentant un caractère patrimonial. Sont concernés les bâtiments construits en 1906 au style architectural reconnaissable. Seul le pavillon d'angle dominant les annexes de la frange J. Wytsman est concerné.
2. Réutiliser, selon l'état et les projets de conversion, les réalisations plus récentes s'inscrivant dans les caractéristiques urbanistiques du site.

La réutilisation ou le démontage des bâtiments doit s'envisager en tenant compte de la valeur patrimoniale, culturelle et historique mais aussi dans le cadre d'une réflexion approfondie sur la transition d'une économie linéaire vers un modèle de chaînes de valeur circulaires. Cette ambition de circularité dans laquelle la création des déchets est réduite vise la réutilisation, la valorisation des matériaux et éléments et dépasse le stade initial du simple recyclage.

Démolition / démontage

Le PAD rend possible la démolition ou le démontage des bâtiments de qualité architecturale estimée faible ou situés à des emplacements stratégiques (par exemple, certains bâtiments de la frange J. Wytsman) :

- Le bâtiment R a une empreinte négative sur la composition urbaine, les perspectives et la luminosité du site. Sa déconstruction rétablira la trame urbaine historique et renforcera le confort d'usage de tout le projet.
- Le démontage des bâtiments X et Z libèrera l'espace nécessaire au parc de quartier. Les annexes P seront remplacées par de nouveaux logements et contribueront à l'aménagement d'une vraie rue animée.
- Étant une des façades du parvis, l'emplacement du bâtiment E présente un intérêt particulier. En raison de la médiocre qualité du bâti et de ses problèmes de stabilité, la substitution du bâtiment est recommandée.

Flexibilité

Les constructions de part et d'autre du bâtiment A pourront être démolies ou partiellement démolies afin de connecter le parvis central à l'extérieur.

- Les bâtiments I et H, dédiés à l'administration, ont été construits entre 1960 et 1980 et respectent l'implantation des anciens logis détruits pendant la guerre. Le bâtiment H dispose d'une grande salle de projection comptant quelques 300 places dont l'intégration et la valorisation dans le développement global du site est souhaitable. En cas de démolition-reconstruction, les hauteurs des nouvelles constructions ne pourront pas dépasser leur hauteur préexistante. Une largeur de maximum 14,5 m est conseillée afin que la trame urbanistique historique soit conservée.
- Le bâtiment C", récent, protège l'intérieur du site du bruit en créant une zone intime. Son agencement participe cependant à l'enclavement du site et sa façade avenue de la Couronne masque la vie du site. Une modification ou une démolition de ce bâtiment pourrait être envisagée si cela ne nuit pas au bon fonctionnement du lieu, à son confort d'usage.

Énergie

Le site sera exemplaire en matière de gestion de l'énergie. En complément aux autres réglementations en matière d'énergie qui s'appliquent, il visera à minimiser les consommations et à maximiser la production et l'usage d'énergie de sources renouvelables. Sera également étudiée la faisabilité d'un réseau de chaleur-rafraîchissement/co-génération.

- Bâtiment d'origine (1906) dont la conservation est recommandée*
- Bâtiment dont la démolition est possible*
- Bâtiments à redévelopper dans le respect des principes urbanistiques du site*



- Bâtiments 1906: A, B, C, D, F, G, L, P (partie), S, T, U, V, P + mur d'enceinte*
- Bâtiments 1940-1960: C'', J', K (partie), X, Z, I, P (partie)*
- Bâtiments 1960-1980: A', C', E, H, R*
- Bâtiments 1980-2015: connexion F-G + antenne*

Le mur d'enceinte

Trois types d'intervention sont prévues selon la localisation, l'état et la fonction du mur, étant précisé que son caractère historique et reconnaissable, indissociable des Casernes, doit être préservé.

Niveau d'intervention 1 (bd Général Jacques, avenue de la Couronne)

L'objectif est de conserver l'aspect monumental du mur d'enceinte sur le périmètre sud-est en permettant des percées ponctuelles entre les piliers.

Niveau d'intervention 2 (rue J. Wytsman, angle rue F. Toussaint)

Il est recommandé de conserver les caractéristiques du mur et d'intégrer de nouveaux développements compatibles avec l'historique. Des perforations et/ou ouvertures entre les piliers sont possibles.

Note: Enceinte rue F. Toussaint

Rue F. Toussaint, le mur d'enceinte n'existe plus. À cet emplacement, le site peut rester ouvert. Considérant que la différence de niveau entre le site et la rue peut être reprise par un socle ou par toute autre solution architecturale pertinente.

Niveau d'intervention 3 (intérieur de l'enceinte)

Afin de créer un espace cohérent et uni, le mur séparant le clos des mariés du reste du site pourrait être abaissé.



Niveau d'intervention 1



Niveau d'intervention 1



Niveau d'intervention 2






Niveau d'intervention 2



Enceinte rue F. Toussaint

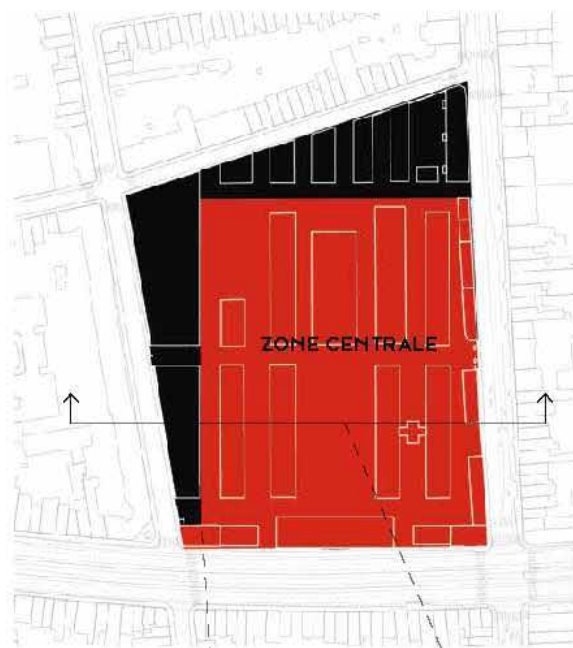
01. VOLET STRATÉGIQUE

-  Niveau d'intervention 1
-  Niveau d'intervention 2
-  Niveau d'intervention 3 (possibilité d'abaisser le niveau du mur)



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Principes d'implantation et gabarits



Une différence d'approche entre la zone centrale et la frange nord-ouest est proposée :

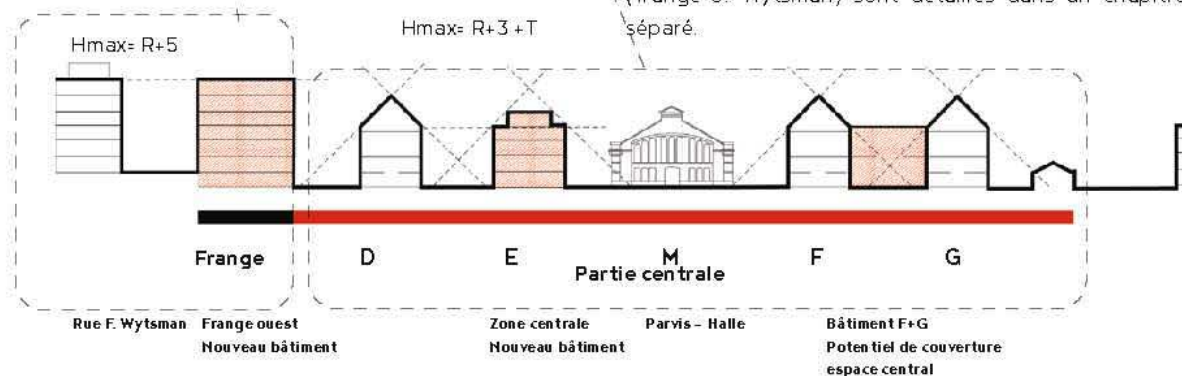
- > Afin de préserver le caractère du site, les gabarits et l'implantation des nouveaux bâtiments de la zone centrale s'accordent aux gabarits et aux implantations des bâtiments historiques ou existants plus récents respectant la trame.
- > Les bâtiments de la frange nord-ouest devront avoir une relation harmonieuse avec les bâtiments existants des rues J. Wytzman et F. Toussaint.

Les toitures des bâtiments neufs seront végétalisées et on veillera à permettre leur accès.

Afin de réduire d'éventuelles nuisances et de mieux s'intégrer au quartier, le site pourrait, par exemple, accueillir des logements étudiants dans la partie centrale du site, de nouveaux développements résidentiels s'implantant aux franges. Il est proposé que la frange nord-ouest (rue F. Toussaint) retrouve son empreinte historique. Le futur projet devra :

- > valoriser le patrimoine existant (clos des mariés) ;
- > créer des liens visuels entre la rue F. Toussaint et le cœur du site ;
- > retrouver la typologie d'implantation historique : c'est-à-dire prolonger la typologie « en peigne » du clos des mariés et offrir une perspective rythmée depuis la rue.

Les principes de développement de la frange ouest (frange J. Wytzman) sont détaillés dans un chapitre séparé.



01. VOLET STRATÉGIQUE

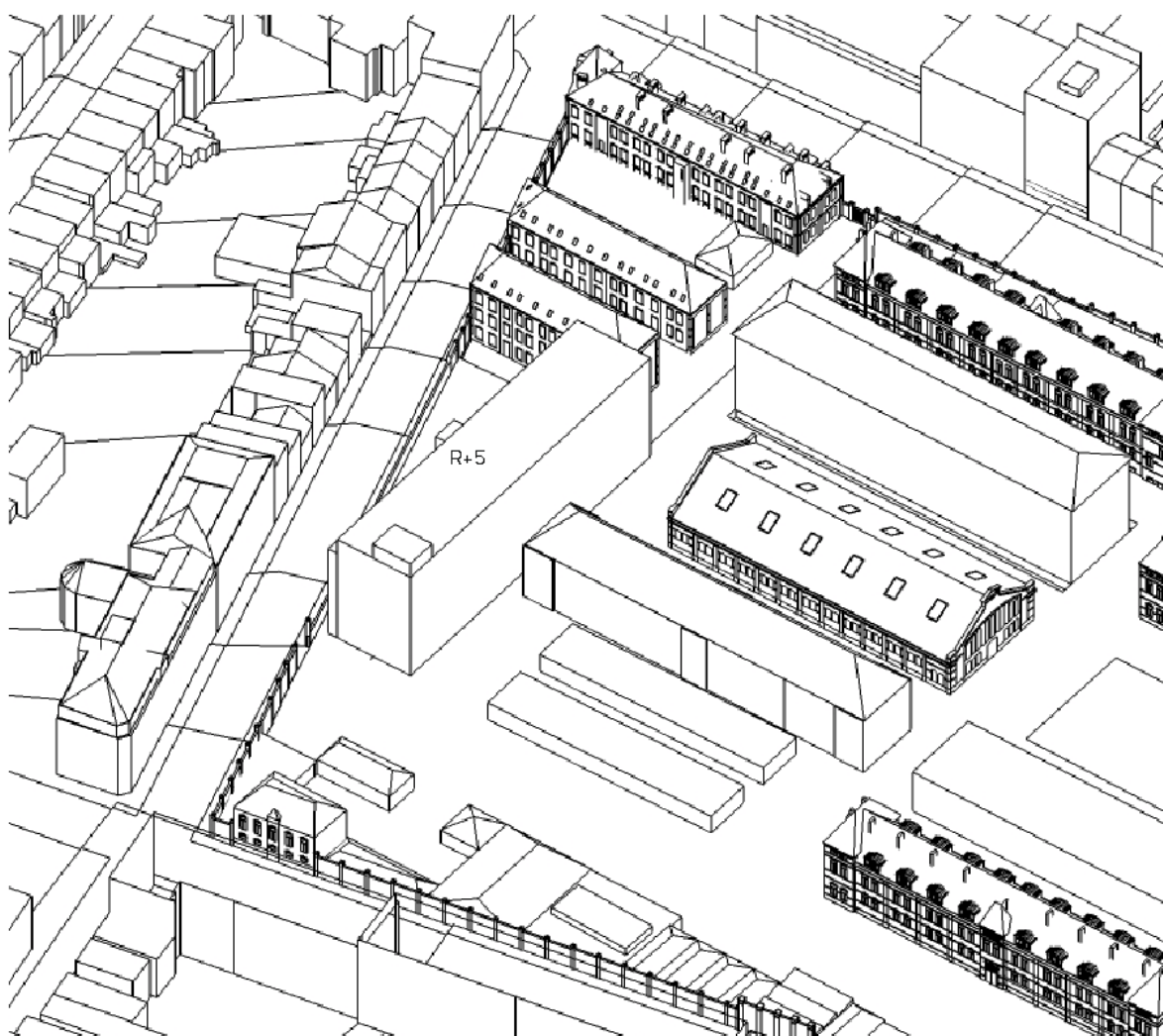


rue F. Toussaint



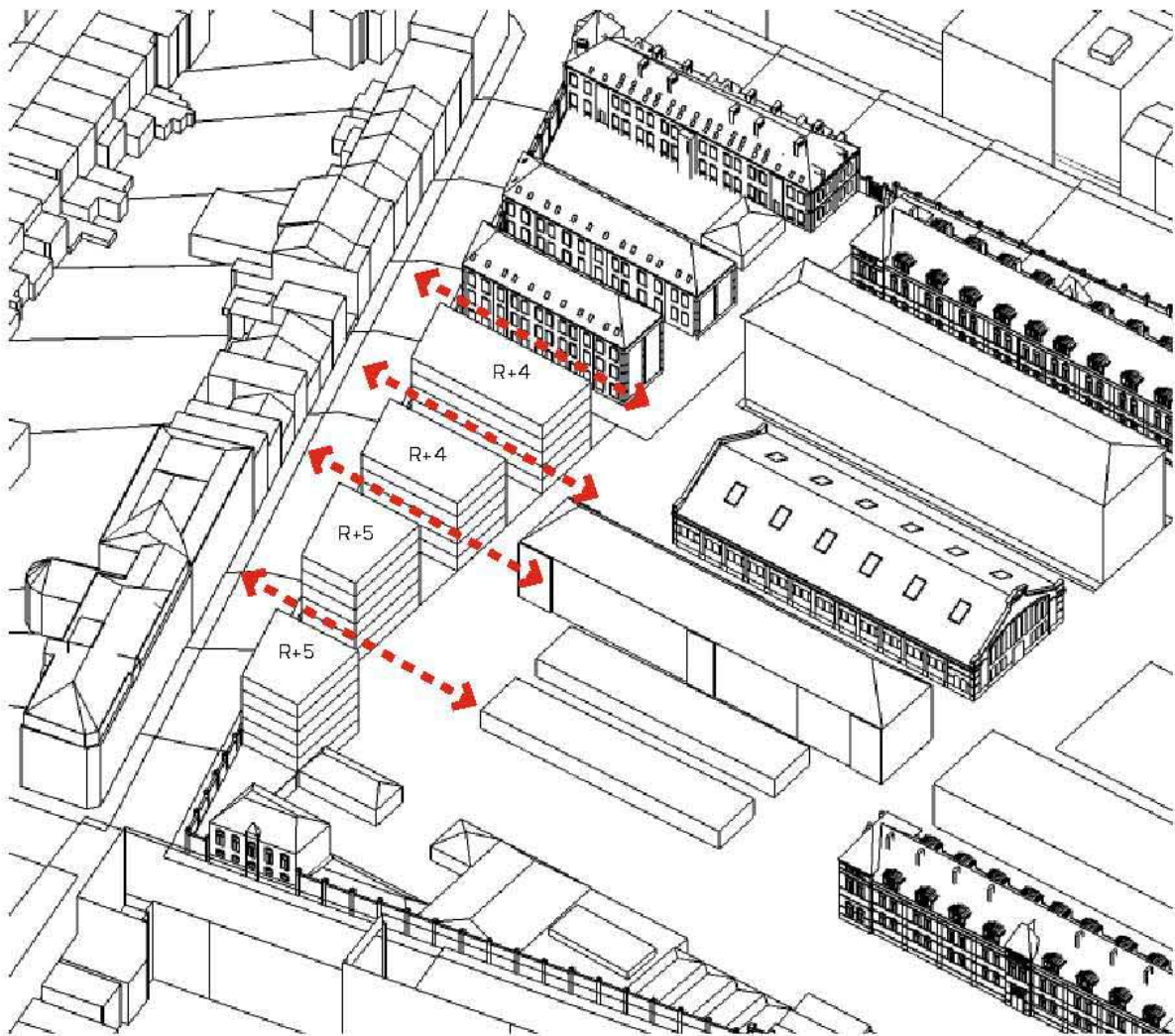
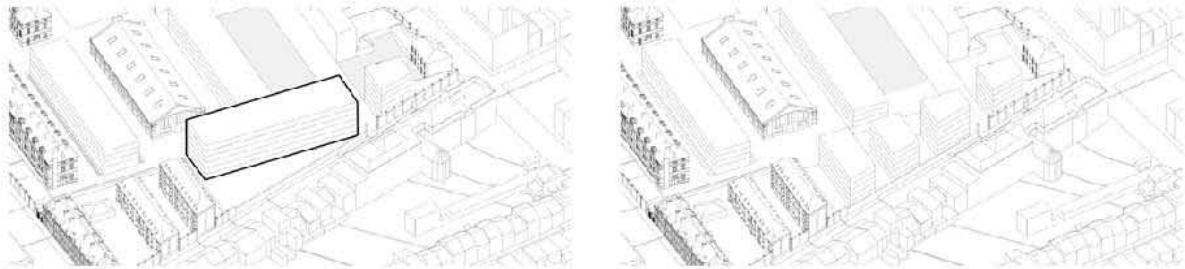
USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Intervention sur la frange nord-est (rue F. Toussaint)



Situation existante (bâtiment R)
Surface total bâtiment R = 7.875 m²

D1. VOLET STRATÉGIQUE



Principe de spatialisation de la frange (hauteurs maximales : de R+5 à R+4) dans l'esprit de la structure urbaine d'origine
Surface totale des nouveaux bâtiments se substituant au bâtiment R - maximum 4.600 m²

Les zones d'habitation présentent des typologies d'habitation qualitative.

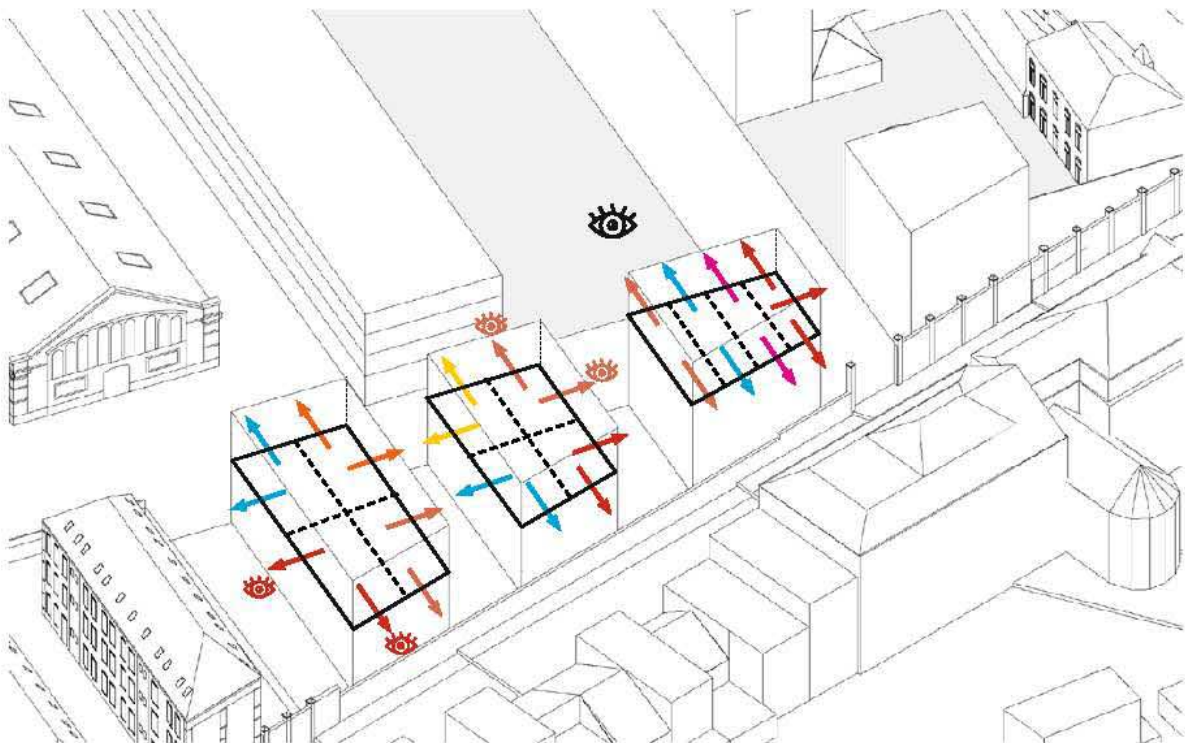
Les typologies seront investiguées dans le cadre du projet architectural. Quelques principes devront cependant guider le processus de conception pour tous les bâtiments neufs :

- la distance entre les bâtiments et les volumétries tiendra compte du confort et de l'ensoleillement des espaces de vie ;
- les logements auront une double orientation ;
- l'utilisation des toitures à des fins de potagers, d'agriculture urbaine ou de végétalisation intensive est encouragée et maximisée.

Les zones d'habitation comportent des aspects environnementaux.

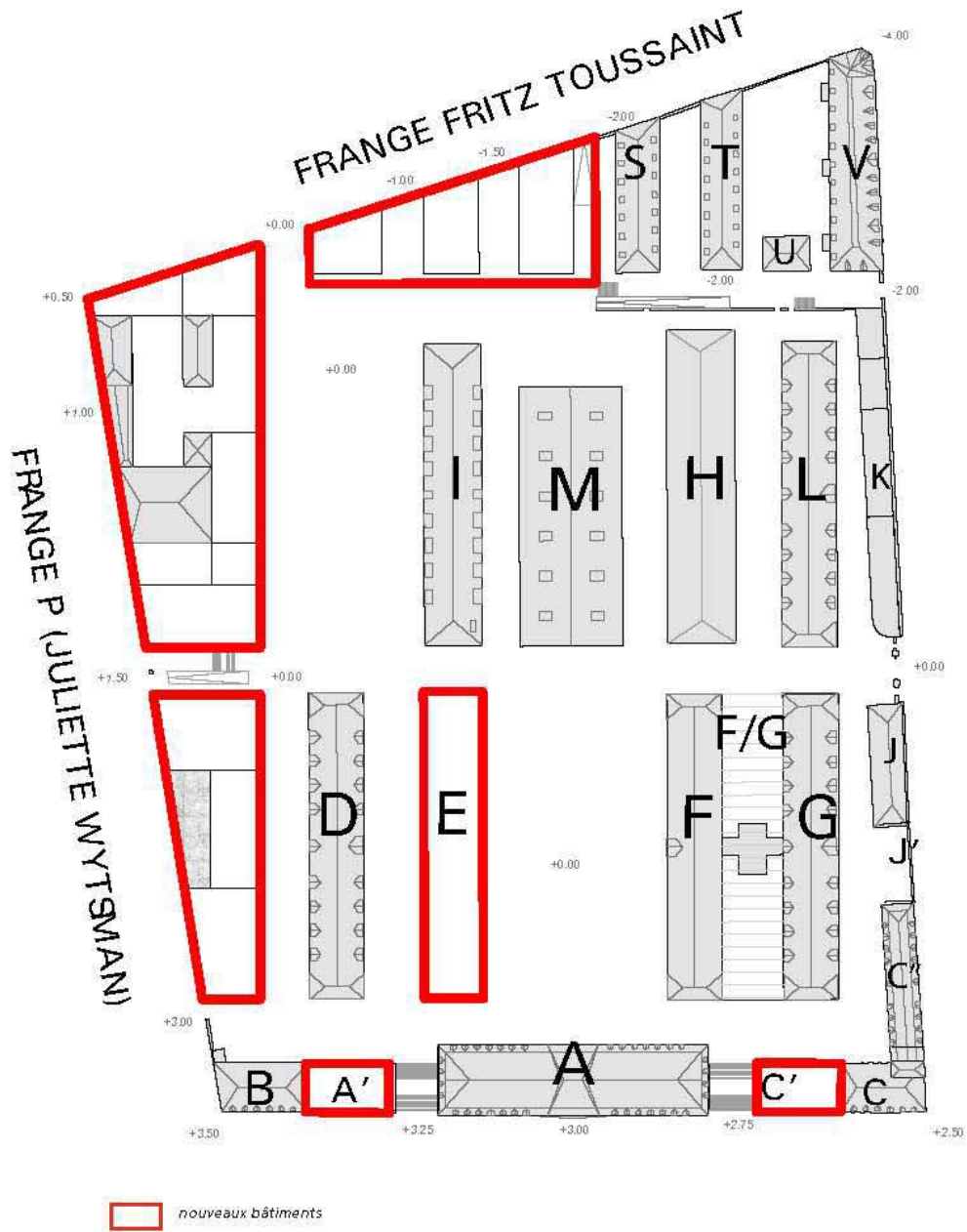
Les principes suivant irrigueront la conception des bâtiments neufs :

- le choix des matériaux garantit une haute performance technique et énergétique globale, tenant compte de leur capacité de réutilisation, de minimisation des impacts potentiels sur l'environnement et sur la santé ;
- les bâtiments neufs utiliseront la solution la plus adaptée à une gestion optimale des eaux pluviales sur la parcelle. Un optimum entre rétention et réutilisation des eaux sera recherché via l'utilisation des toitures et espaces verts assurant le stockage et la récupération des eaux de toiture.



Exemple : vues (double orientation des logements à créer)

01. VOLET STRATÉGIQUE



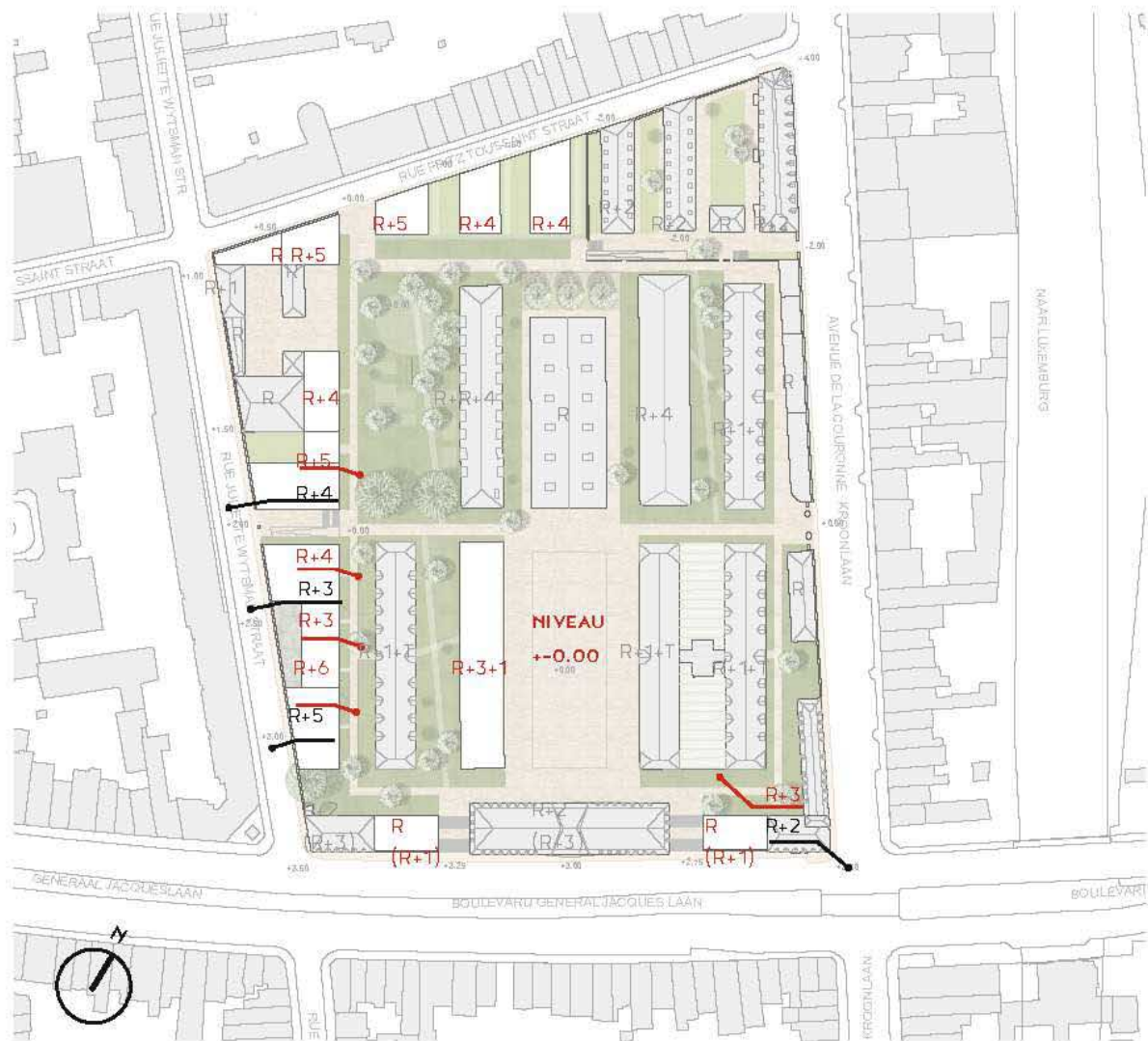
USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Scénario préférentiel



Possibilité d'implantation et de gabarits intégrant les principes énoncés

01. VOLET STRATÉGIQUE



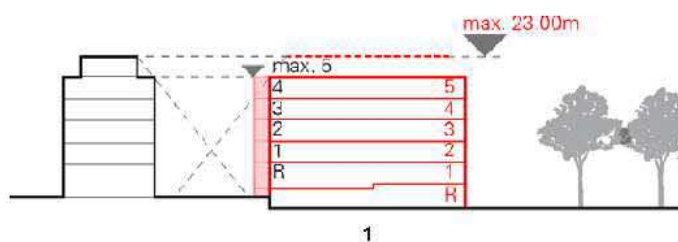
La cote altimétrique (+0.00) correspondant au niveau du sol de l'esplanade centrale constitue le niveau de référence altimétrique.

- En rouge** - bâtiments nouveaux (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - intérieur du site)
- En noir** - bâtiments nouveaux (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - côté rue J. Wytsman)
- En gris** - bâtiments existants (nombre de niveaux prévus - scénario préférentiel - intérieur du site)

Possibilité d'implantation et de gabarits intégrant les principes énoncés

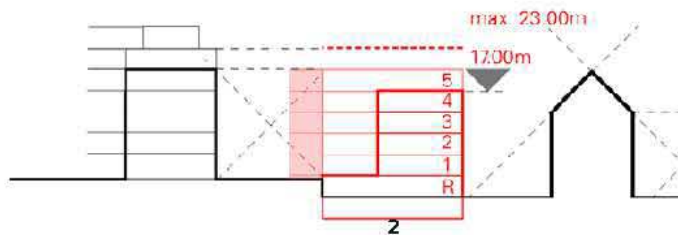
Scénario préférentiel - Gabarits

Coupe AA' - Exemple d'intégration du bâtiment dans le volume capable

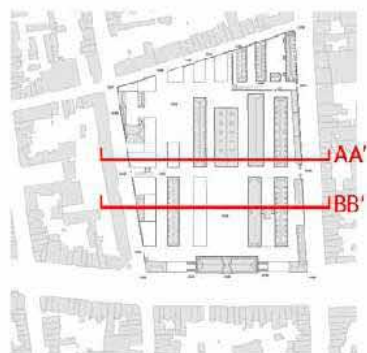


COUPE AA' rue J. Wytman Bâtiment P Parc

Coupe BB' - Exemple d'une relation harmonieuse avec les bâtiments situés en vis-à-vis. La flexibilité du plan d'aménagement permet la réalisation de profils variés à l'intérieur du volume capable.

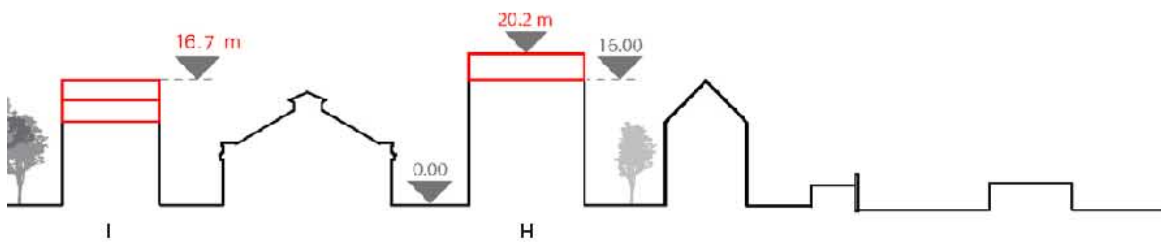


COUPE BB' rue J. Wytman Bâtiment P R+4 côté site Bâtiment D R+1+ +aménagement sous combles



En rouge - bâtiments nouveaux
En noir - bâtiments nouveaux
En gris - bâtiments existants

Possible reconstruction des bâtiments I et H



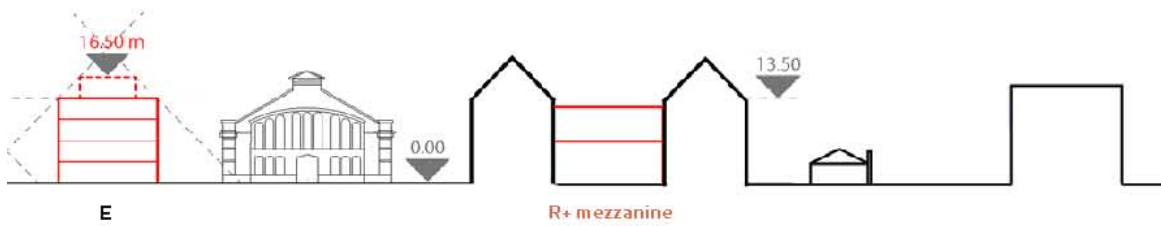
Bâtiment I
R+2 existant
+2 nouveaux
niveaux

Manège
R existant

Bâtiment H
R+3 existant
+ Transformation
étage sous
combles

Bâtiment L
R+1 + aménage-
ment sous comble
existant

av. de la
Couronne



Bâtiment E
R+3+
+étage en
retrait

Manège
R existant

Bâtiment F
R+3+
+étage en
retrait

Bâtiment G
R+3+
+étage en
retrait

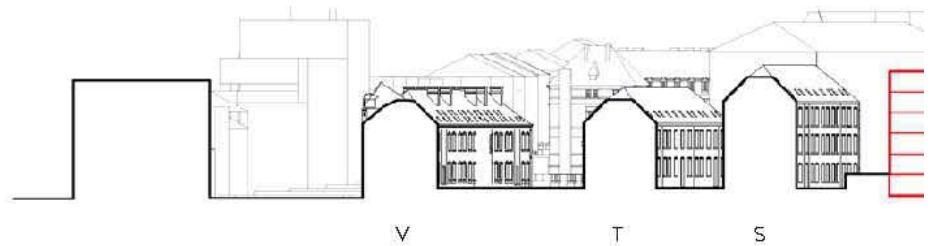
av. de la
Couronne

- coupe
- vue
- - - hauteur maximale

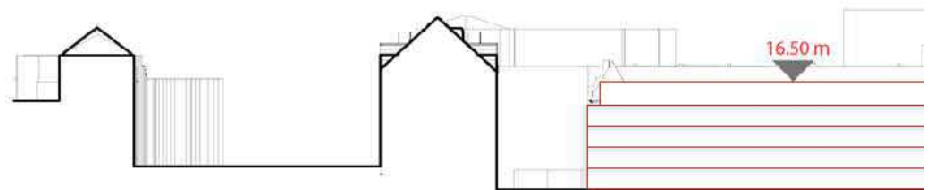


USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

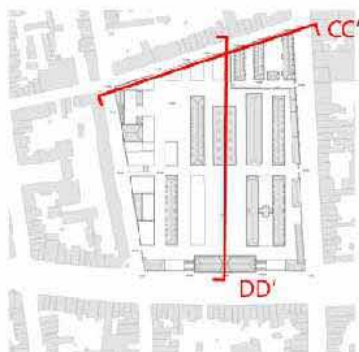
Scénario préférentiel - Gabarits



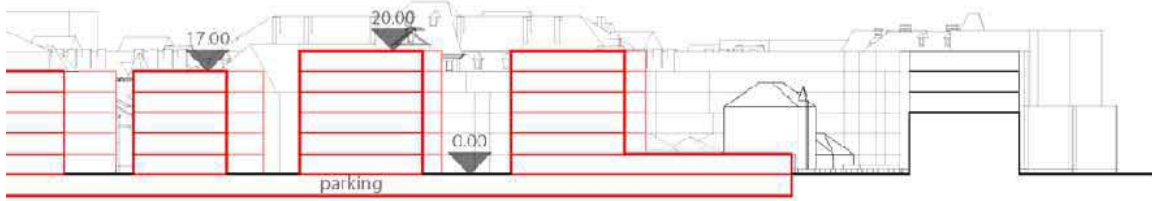
COUPE CC' av. de la Couronne Le clos des Mariés



COUPE DD' bd. Général Jacques Bâtiment A Bâtiment E



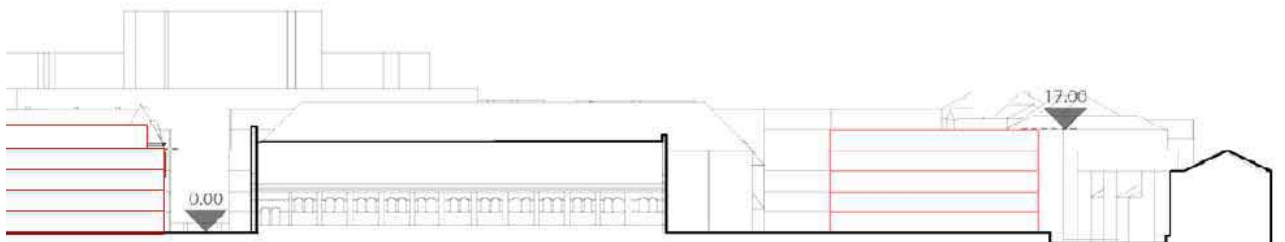
01. VOLET STRATÉGIQUE



Entrée

rue
J. Wystman

Développement zones d'habitation (rue F. Toussaint)



M

Manège

Zone d'habitation

rue Fritz
Toussaint



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Le volume capable représente le volume maximal dans lequel les projets architecturaux pourront s'inscrire. Le volume capable concerne les bâtiments à construire le long de la rue J. Wytsman.

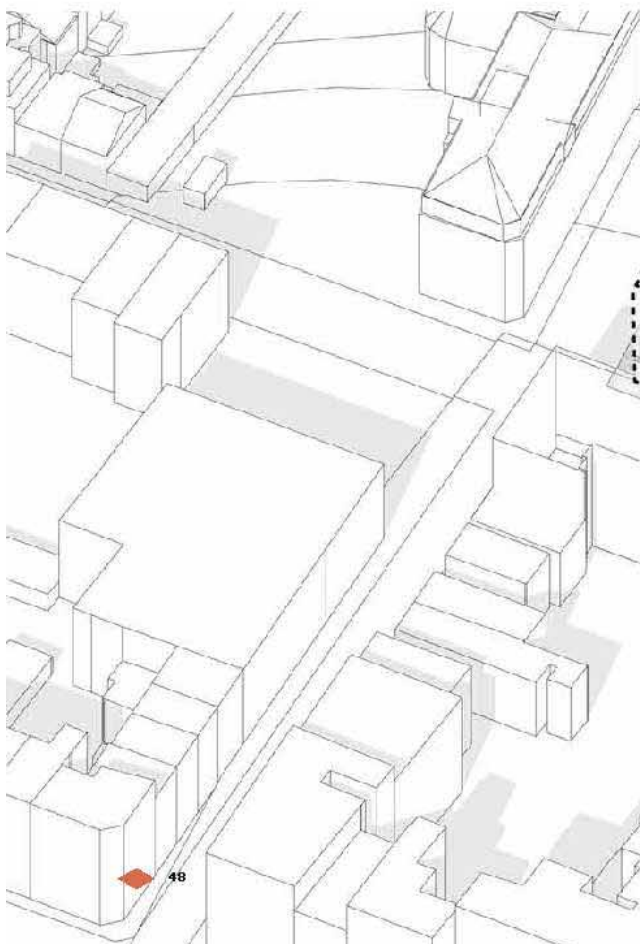
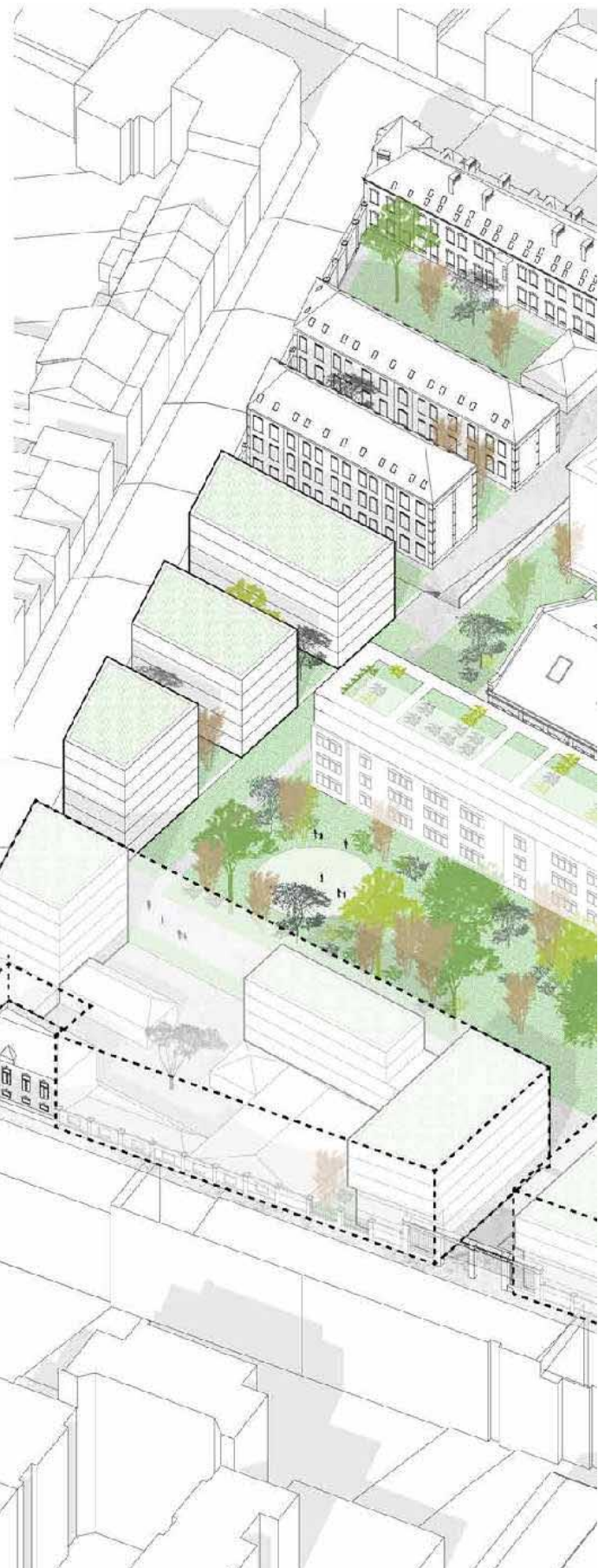
La hauteur du volume est définie par le profil actuel des bâtiments rue J. Wytsman (R+6 étages – niveau de référence du site).

Outre le volume capable, les projets architecturaux :

- intégreront des ouvertures et des zones de recul par rapport à la rue J. Wytsman ;
- privilégieront une variation de hauteurs (cf. chapitre 6).

Remarque : Cette spatialisation prend en compte la préservation des bâtiments I et H qui présentent une qualité architecturale suffisante pour être reconvertis. Toutefois, leur démolition-reconstruction peut être envisagée.

 Volume capable



01. VOLET STRATÉGIQUE



1.2.3 DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

Complémentarité des principaux espaces publics

Le plan d'aménagement prévoit une végétalisation maximale des espaces ouverts dans le respect de l'existant. L'ambition est de pouvoir comparer l'ensemble des espaces ouverts à un parc habité et de concrétiser l'intention de faire du site des casernes un quartier exemplaire en matière d'écologie urbaine (biodiversité, hydrologie) et de développement durable.

Sont prévus deux espaces complémentaires et contrastés :

1. Le parvis : un rayonnement métropolitain

Le parvis, espace public central du site, deviendra l'espace fédérateur principal. Son traitement sera minéral dans le but de réserver cet espace à des événements ponctuels. Lieu « représentation » des casernes, il réunira la vie universitaire, la vie de quartier et les événements publics à rayonnement régional.

2. Le parc : un rayonnement local

Le parc sera majoritairement végétalisé et s'imposera comme un espace ouvert, fédérateur du quartier. À rayonnement local, il concentrera la vie de quartier en accueillant, par exemple, une plaine de jeux et des zones de détente.



Le Parvis. Référence : le parvis de la gare Saint-Sauveur à Lille, France

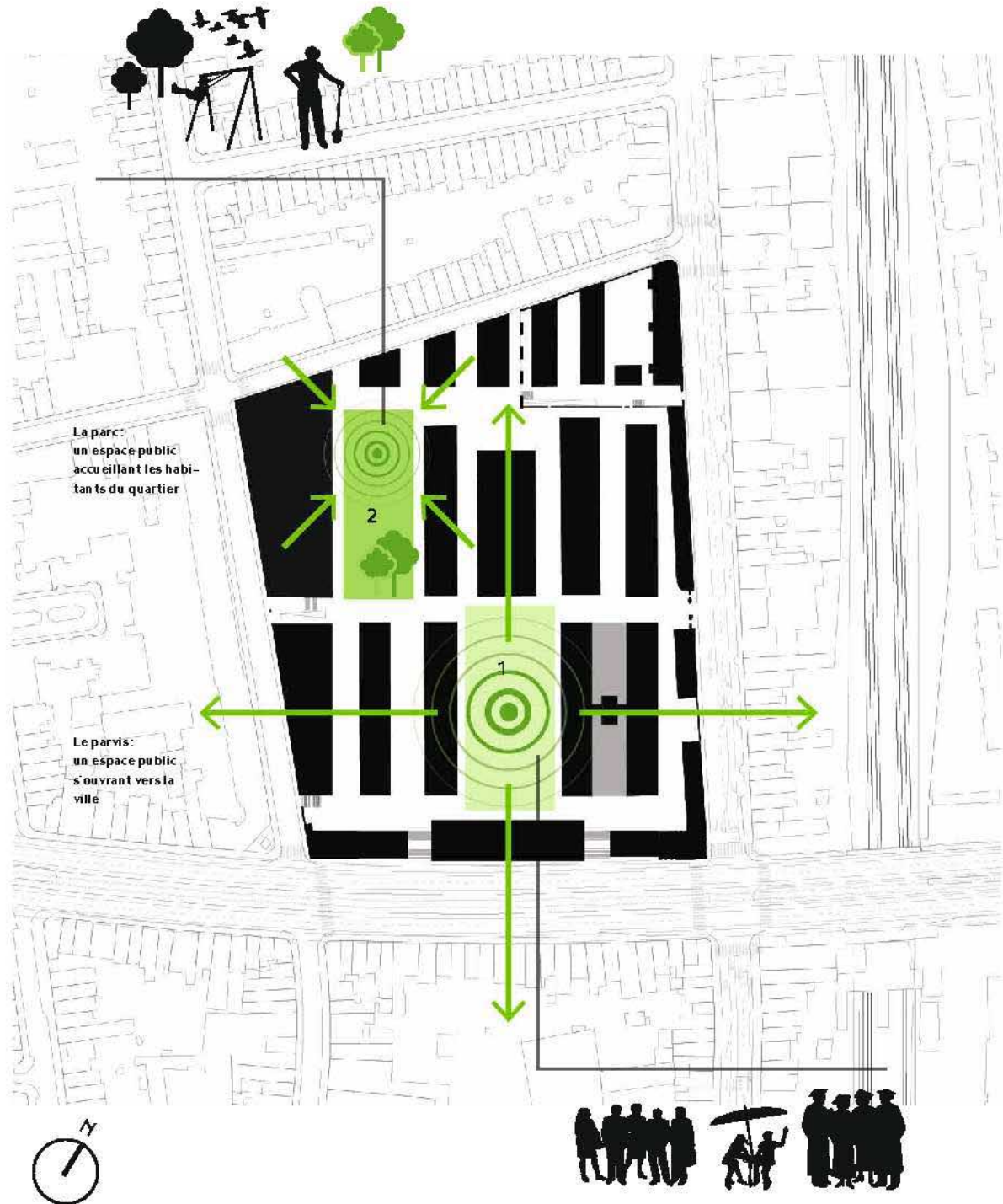


Le parclocal. Référence : parcs aux Lilas, France (Agence TER)



Espace vert local. Référence : Groen kwartier à Anvers, Belgique

01. VOLET STRATÉGIQUE



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR





USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR

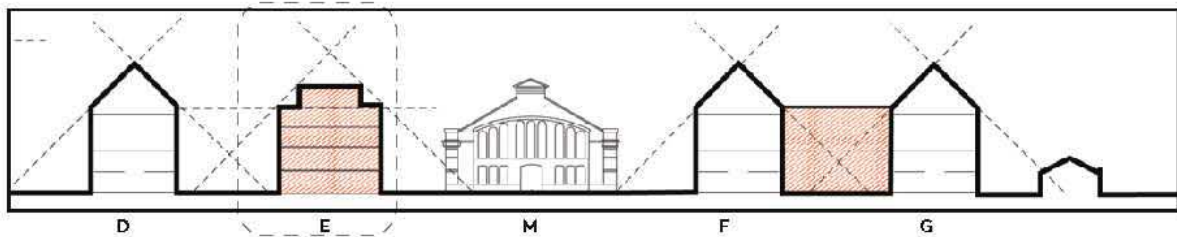
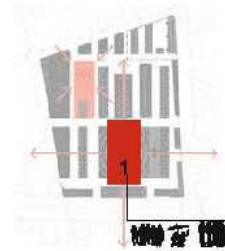




Le parvis – rapport entre bâtiments et espace public

Principes urbanistiques pour le bâtiment E :

Il s'agit d'encourager la relation entre le programme implanté au rez-de-chaussée (HORECA, commerce, services...) et le parvis. Le bâtiment E respectera l'environnement patrimonial et offrira des vues vers le bâtiment D depuis le parvis.



Gabarit

La hauteur de la façade est définie par celle des deux constructions historiques que sont les bâtiments F (de l'autre côté du parvis) et D.

De même, le profil du bâtiment s'accorde aux profils des bâtiments adjacents F et D. Une toiture plate demeure cependant autorisée en raison des caractéristiques du bâtiment E existant mais également de l'opportunité de ce type de toiture pour la gestion des eaux pluviales et pour l'agriculture urbaine.

Activation du rez-de-chaussée

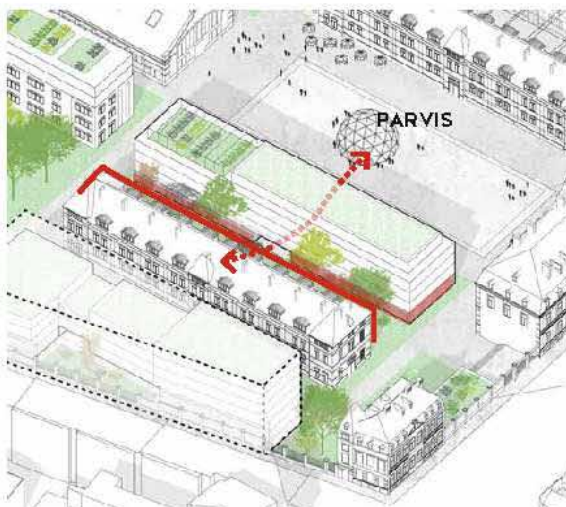
Le rez-de-chaussée sera activé par des programmes tels que de l'HORECA, des commerces de proximité ou des espaces communautaires pour les kots.

Des ouvertures généreuses dans la façade permettront une perméabilité visuelle à l'intérieur du bâtiment: ce rez-de-chaussée « actif » contribuera à la vie urbaine du site, à sa sécurité via le contrôle social qu'il amènera.

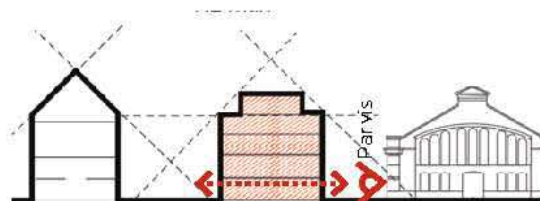
Activation de l'espace public

Les accès aux logements animeront aussi le parvis. Des percées permettront l'accès vers la cour centrale pour les résidents et amèneront une perméabilité visuelle avec le bâtiment D au caractère patrimonial.

La transparence du rez-de-chaussée est nécessaire car elle prolongera visuellement l'espace vers le parvis et vice-versa.

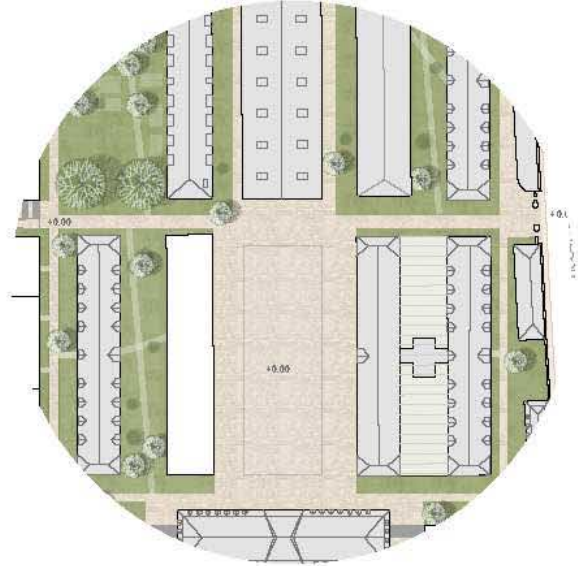
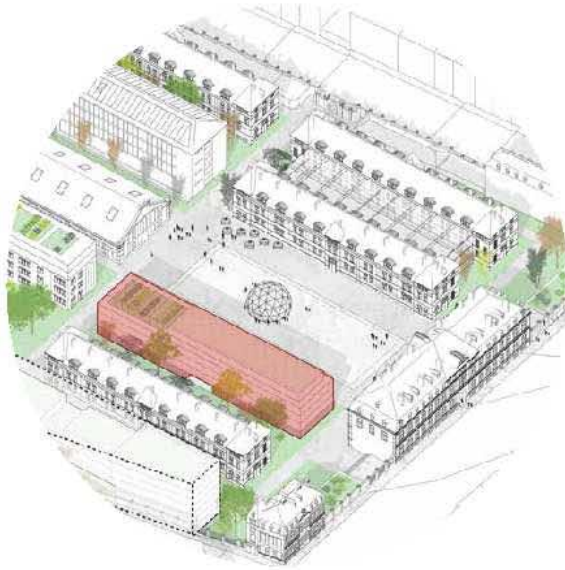


La façade historique du bâtiment D pourrait être visible depuis la place



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif

D1. VOLET STRATÉGIQUE



Spatialisation possible / volume capable

Références :



Utilisation de toitures végétalisées : terrasses, jardins, potagers urbains etc. (Zanderroth Architekten, Berlin)



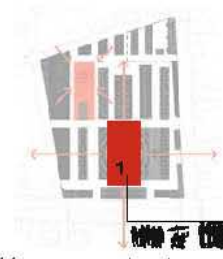
Activation de rez-de-chaussée (S333, Groningen)



Perméabilité visuelle (Atelier Zündel Cristea, Paris)



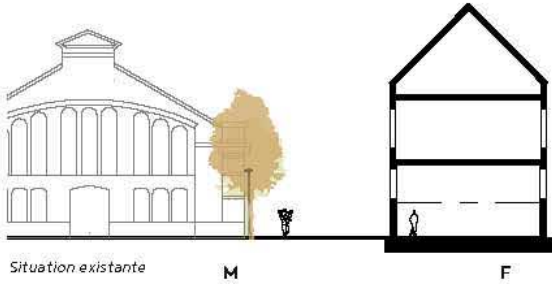
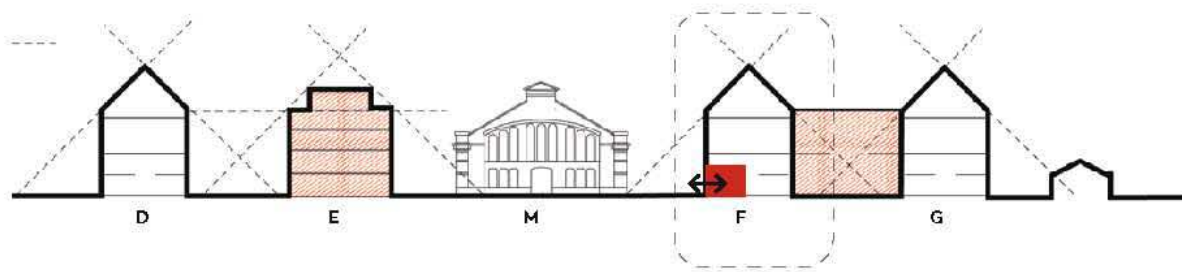
Perméabilité du rez-de-chaussée (Balk van Beel, Leuven)



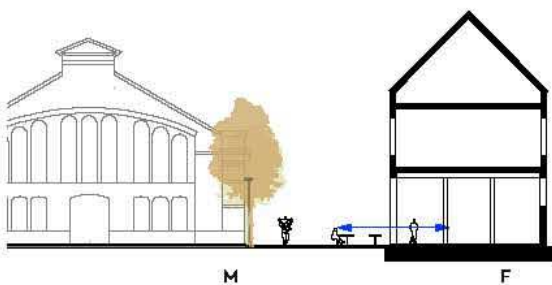
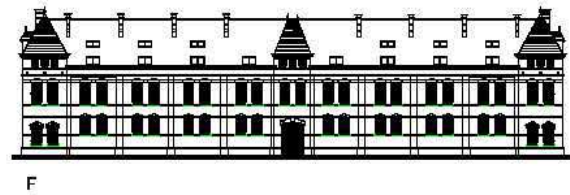
Principes urbanistiques pour le bâtiment F :

Le PAD casernes encourage la relation entre programme du rez-de-chaussée (HORECA, fablab...) et le parvis. Dans cette optique, le PAD vise à valoriser l'aspect patrimonial du bâtiment et ses anciennes fonctions, tout en permettant des interventions sur la façade (telles que

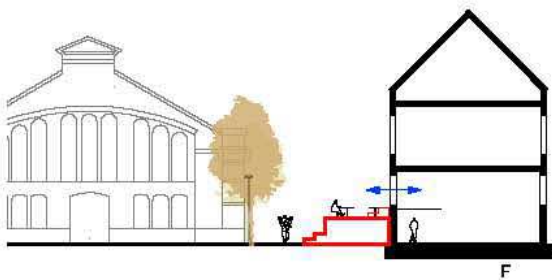
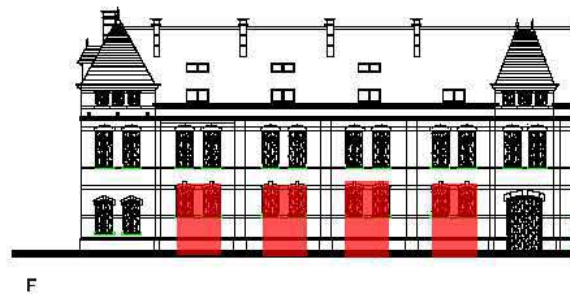
schématisées). Les ouvertures créées au rez-de-chaussée s'harmoniseront avec les grandes ouvertures de la façade du bâtiment A à proximité et permettront une relation entre le bâtiment F et le parvis.



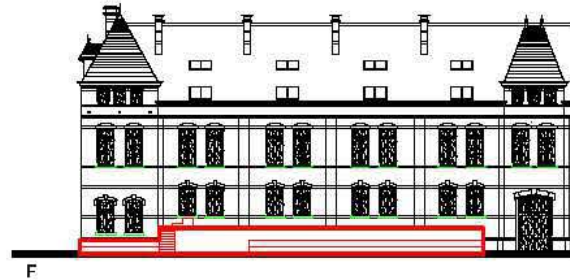
Situation existante



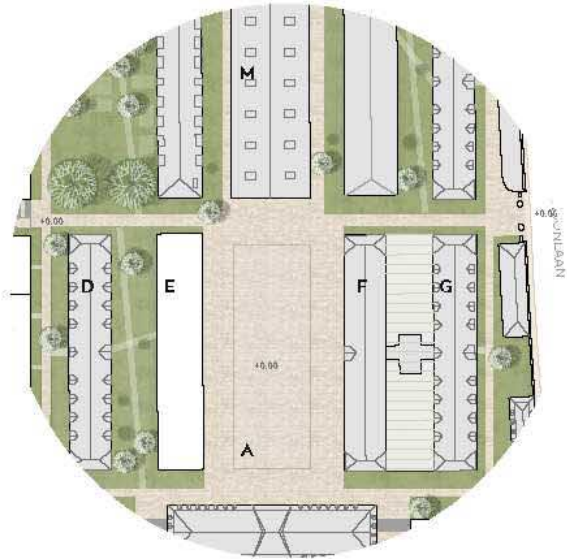
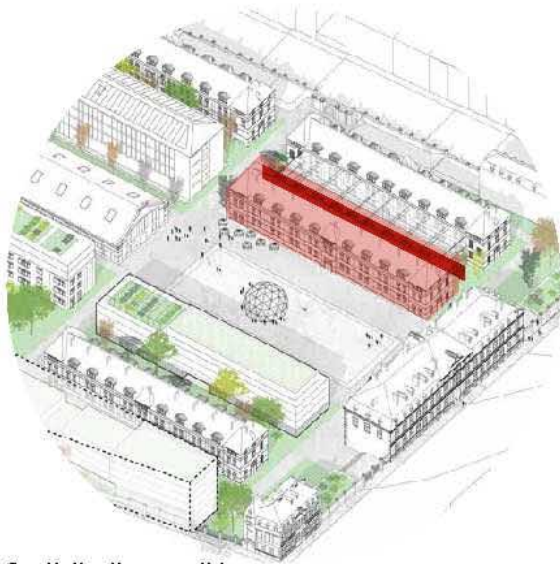
Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif. Possibilité d'intervention sur la façade du bâtiment F présentant un intérêt patrimonial



Principe urbanistique / dessin à caractère indicatif. Possibilité d'insérer une structure indépendante / amovible



D1. VOLET STRATÉGIQUE



Spatialisation possible



Situation existante



Ouvertures, interactions intérieur-extérieur (Jordi Garcés, Barcelona)



Casernes d'Ixelles



Structure indépendante activant le rez-de-chaussée (MuseumsQuartier Wien)

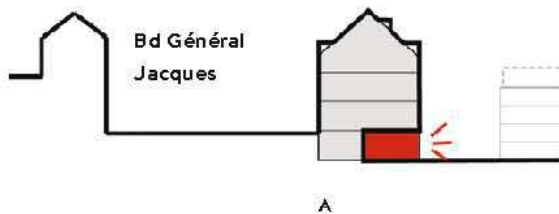
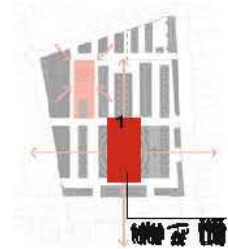


Structure indépendante activant le rez-de-chaussée, (MuseumsQuartier Wien)

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Principes urbanistiques pour le bâtiment A:

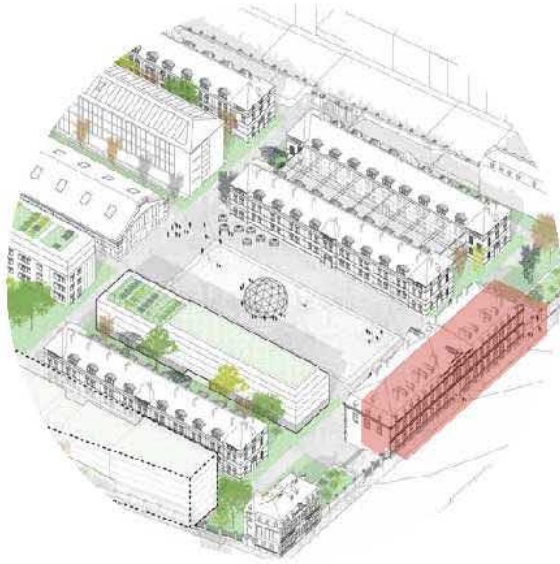
Le PAD casernes encourage la relation des rez-de-chaussée des bâtiments s'ouvrant sur le parvis, dont le bâtiment A. À cette fin, des programmes pouvant s'ouvrir vers l'espace public seront prévus, l'aspect patrimonial du bâtiment A sera préservé, le rez-de-chaussée donnant sur le parvis pourra fonctionner indépendamment des autres fonctions du bâtiment.



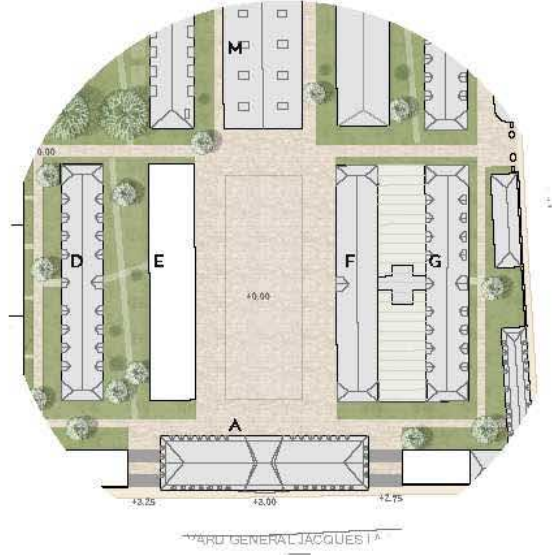
Aménagement du rez-de-chaussée



D1. VOLET STRATÉGIQUE



Spatialisation possible



Références :



Situation existante extérieure



Situation existante intérieure



Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)



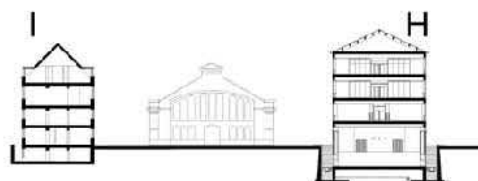
Relation bâti-espace public (MuseumsQuartier Wien)

Principes urbanistiques pour les bâtiments H et I :

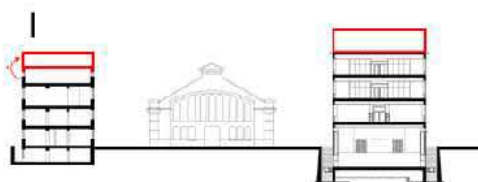
Situés d'un côté et de l'autre du manège, les bâtiments H et I ont une présence non négligeable par rapport au parvis. La proximité du bâtiment I par rapport au parc le rend stratégique. Dès lors, la relation de son rez-de-chaussée avec l'espace public devra être investiguée lors de l'élaboration du projet architectural. L'importance du bâtiment H est accentuée par la potentielle vocation de son rez-de-chaussée à devenir un espace dédié aux activités publiques (cf. programmation).

Plusieurs scénarios sont possibles pour ces bâtiments, notamment: l'aménagement des combles ou la démolition-reconstruction. Les hauteurs des bâtiments H et I pourront atteindre leurs hauteurs préexistantes respectives.

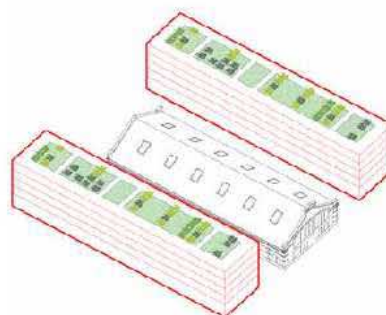
En fonction du programme, des variations volumétriques pourront être étudiées durant les projets d'architecture. Les toitures vertes, si possible sous forme d'agriculture urbaine, sont à privilégier.



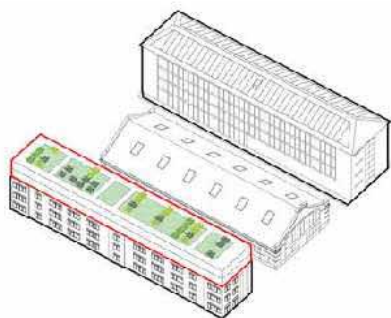
Bâtiments existants



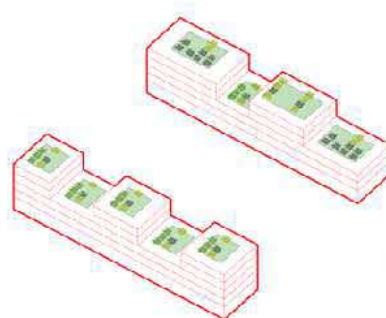
Bâtiments dont les combles sont réaménagés



Variante, selon programmation

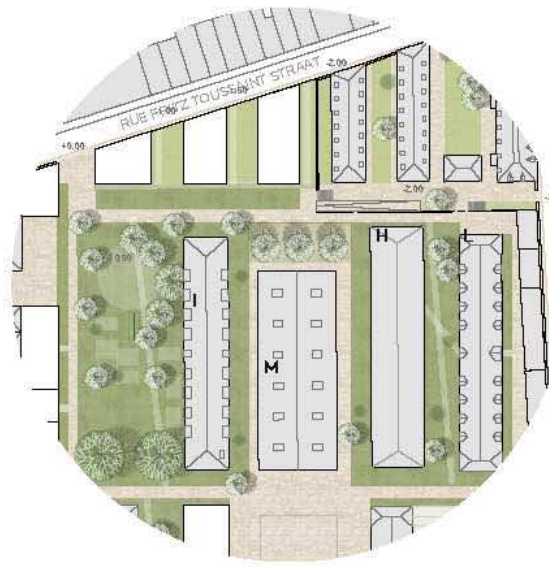
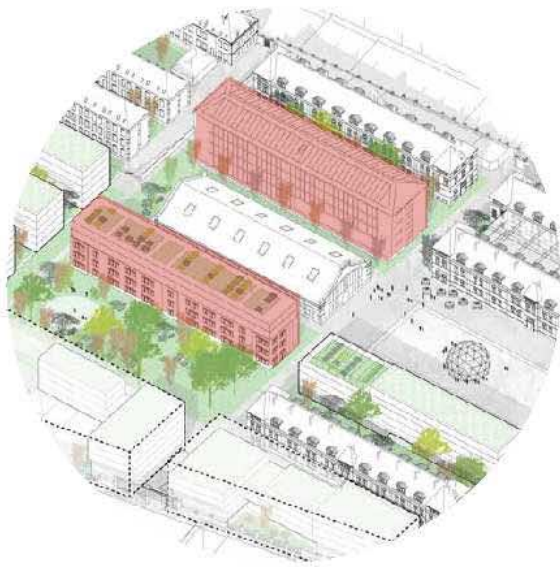


Variante, selon programmation



Variante, selon programmation

01. VOLET STRATÉGIQUE



Spatialisation possible

Références :



Situation existante bâtiment I



Réhabilitation d'une ancienne prison Saint-Anne, Avignon



Augmentation des surfaces, Groen kwartier, Antwerpen



Réhabilitation d'une ancienne prison, Centre civil, Palencia

Statut des espaces ouverts

relation espaces publics / espaces privés

Le site est largement ouvert au public à l'exception de plusieurs espaces pouvant être privatisés (cf. schéma) :

- À l'angle des rues J. Wytsman et F. Toussaint :

En fonction de sa destination finale (possible équipement telle qu'une crèche) et de la décision du maintien du bâtiment historique, cet espace pourrait être privatif (espace vert directement lié à l'équipement) ou rendu public. Dans ce cas, cet espace, s'ajoutant à l'enchaînement des espaces publics du site, pourrait matérialiser de manière conviviale l'entrée du site et guider vers le parc.
- Rez-de-chaussée des bâtiments de logement (rue J. Wytsman et rue F. Toussaint) :

Ces espaces verts aux seront privatisés car ils présentent d'importantes différences de niveau avec la rue. Cette configuration les rend difficilement accessibles à tous et peu conviviaux (accès physique, contrôle social). Leur gestion par les futures copropriétés de logements renforce leur attrait dans la mesure où les logements seront dotés de jardins privatifs collectifs.

Les autres espaces ouverts sont publics au sens de l'accessibilité sans préjuger de leur domanialité ou gestion effective. Ces dernières dépendront de l'opérationnalisation du PAD et du transfert de propriété, non encore définis.





-  Espace public
-  Espace privé (usage collectif)
-  Espace privatif (usage par un éventuel équipement)



Illustration : espace privatif d'un possible équipement

Principes d'aménagement de l'espace public

L'espace public joue un rôle primordial dans la restructuration du site.

Le parvis

Le parvis, place centrale, catalyseur des activités publiques portera la marque de l'ambiance militaire du quartier. Fortement minéralisé, il contrastera avec le reste du site intensivement végétal. (point 1)

Aujourd'hui, le parvis est aménagé en une zone d'exercice et couvert de gravier. Il est entouré d'une zone large circulante en pavé en dessinant les contours rectangulaires.

Ces contours seront repris dans le dessin d'aménagement. Les eaux pluviales seront traitées à même le parvis : certaines zones pourront servir pour la rétention et l'évaporation. La zone d'exercice sera traitée en gravier stabilisé et sera perméable. La finition permettra l'installation des activités temporaires (extension du marché et autres activités de la halle alimentaire, organisation de spectacles, etc.).

Le parc

D'ambiance opposée, le parc sera aménagé pour le quartier et favorisera une végétation extensive (point 2).

Y seront favorisés :

- > la plantation d'arbres à haute tige ;
- > la diversité d'essences locales résistantes ;
- > l'aménagement aléatoire contrastant avec la structure rigide de l'ancienne caserne ;
- > les allées qui se dessinent dans un espace fort végétalisé.

La gestion des eaux sur le site:

Considérant la situation topographique du site mais également les opportunités qui découlent d'un montage de projet concerté, le site sera muni d'un plan cohérent de gestion des eaux intégrant aussi des solutions au niveau des bâtiments. La conception mettra en avant les principes de gestion intégrée des eaux pluviales, à savoir :

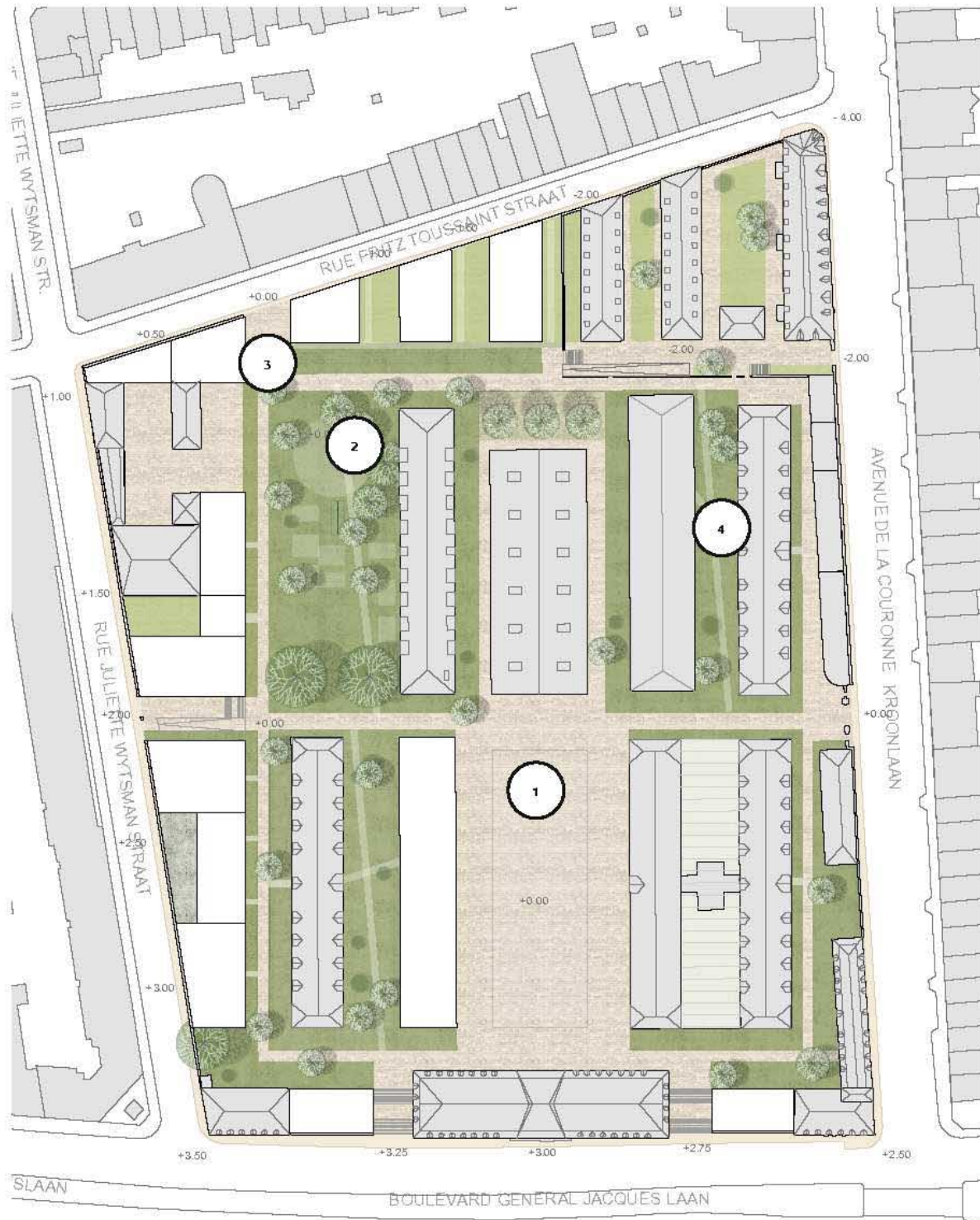
- > collecte des eaux de pluie ;
- > réutilisation des eaux pluviales ;
- > infiltration et évapo-transpiration. Des mesures telles que la phyto-épuration seront privilégiées. Tout espace public participera au réapprovisionnement des nappes phréatiques et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- > temporisation (renvoi à débit régulé vers le réseau) ;
- > séparation des eaux grises et des eaux claires.

Le parvis est perméable et sert de zone de rétention à ciel ouvert collectant les eaux pluviales de la zone y compris des bâtiments adjacents. Le parvis organise le stockage et l'infiltration temporisée des eaux pluviales.

Le parc est une zone perméable de pleine terre muni des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie au niveau du site. Il peut organiser des zones paysagères de rétention à ciel ouvert collectant les eaux pluviales de la zone et assurant leur infiltration temporisée.

Les voiries et les voies de communication sont réalisées avec des revêtements et des fondations drainantes. Dans une ambition de circularité, la réutilisation sur place des matériaux existants est privilégiée.

01. VOLET STRATÉGIQUE



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



1 Le Parvis. Référence : le parvis de la gare Saint-Sauveur, Lille, FR



2 Le parc. Référence : Parc Lucie Aubrac aux Lilas, Paris, FR (Agence TER)



2 Le parc. Référence : Parc Lucie Aubrac aux Lilas, Paris, FR (Agence TER)



1 *Le Parvis. Référence: Place Major, Vic, ES*



3 *Les cheminements. Référence: allées du Groen kwartier, Anvers, BE*



4 *Passage entre bâtiments. Référence: zone résidentielle, Berlin, DE (Zanderroth Architekten)*

1.2.4 UN PROGRAMME AMBITIEUX

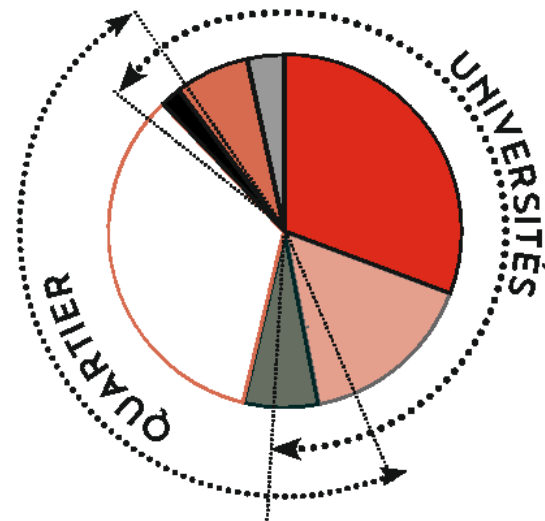
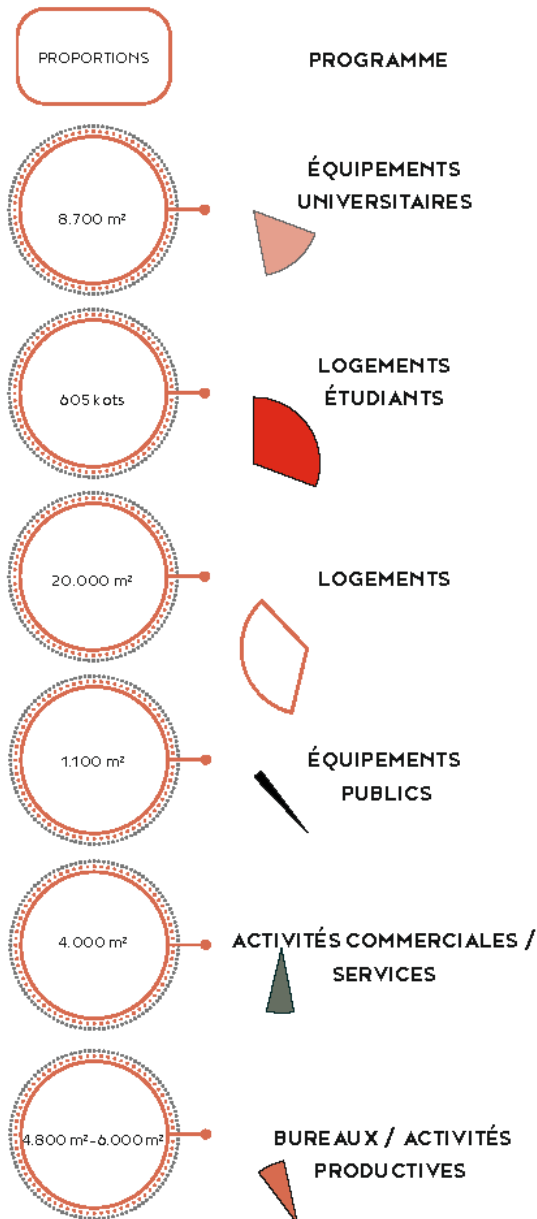
Programme - ambitions et traduction

La reconversion du site est portée par un important programme d'équipements universitaires qui confère sa singularité au projet d'ensemble. Ce programme d'équipement intègre les principes fondateurs du projet :

- > Une dimension « cité internationale », offrant des logements à destination des chercheurs en mission longue dans les universités bruxelloises adapté à leurs besoins spécifiques (espace de travail et d'échanges...), susceptibles d'être exploités en fonction hôtelière. Un lieu d'accueil des étudiants, chercheurs et doctorants étrangers dispensera une assistance. Les logements étudiants (kots) prévus sur le site seront prioritairement dédiés à ces étudiants. Le bâtiment H pourrait accueillir un équipement public, telle qu'une bibliothèque internationale. Un tel équipement inexistant à Bruxelles, conforterait le caractère cosmopolite de la Région.
 - > L'ouverture de l'université sur son environnement, sur la ville et la mixité des équipements à vocation de quartier ou régionale. La halle alimentaire ouverte au grand public orientera son offre sur l'alimentation durable (bâtiment M), l'auditorium existant dans le sous-sol du bâtiment H pourra offrir un programme de cinéma / spectacle. L'usage public de ce bâtiment pourrait également être intensifié en accueillant d'autres fonctions comme par exemple des salles de réunion, un espace de conférences, etc. Un centre d'interprétation sur le développement durable prendra place dans le bâtiment principal à front du boulevard Général Jacques et vulgarisera les recherches universitaires récentes portant sur la transition écologique des sociétés.
 - > la place des universités comme acteur de développement économique et d'innovation : le site accueillera un centre de recherche, un incubateur orienté vers l'économie numérique et un Fablab commun aux deux universités.
 - > un équipement public à rayonnement local est à privilégier à l'angle des rues J. Wytsman et F. Toussaint. Sa nature exacte n'est pas définie et pourrait accueillir une crèche, une salle de quartier polyvalente, des espaces destinés aux professionnels de la santé et, à l'étage, des logements adaptés aux personnes âgées etc.
- D'autres équipements publics à rayonnement local pourraient être envisagés sous réserve d'analyse du contexte, du foncier disponible et de leur compatibilité avec les autres fonctions présentes :
- > école fondamentale en fonction des carences constatées dans le quartier ;
 - > espaces de jeux et/ou de sport ;
 - > infrastructures pour personnes âgées ;
 - > équipement culturel et/ou international ;
 - > équipement sanitaire et/ou social.
- Hormis l'incubateur et le Fablab, les différents équipements universitaires mentionnés font l'objet d'un subside FEDER pour la période de programmation 2014-2023.

Outre ces équipements et logements à vocation universitaire, et outre ces équipements publics et les espaces publics, l'implantation de 20.000m² de logements complétera la programmation du site et contribuera à créer un véritable quartier mixte.

Estimation des proportions envisageables



La programmation se caractérise par une mixité programmatique notamment grâce au potentiel partage de fonctions universitaires, d'équipements publics et de commerces. Seront notamment communs :

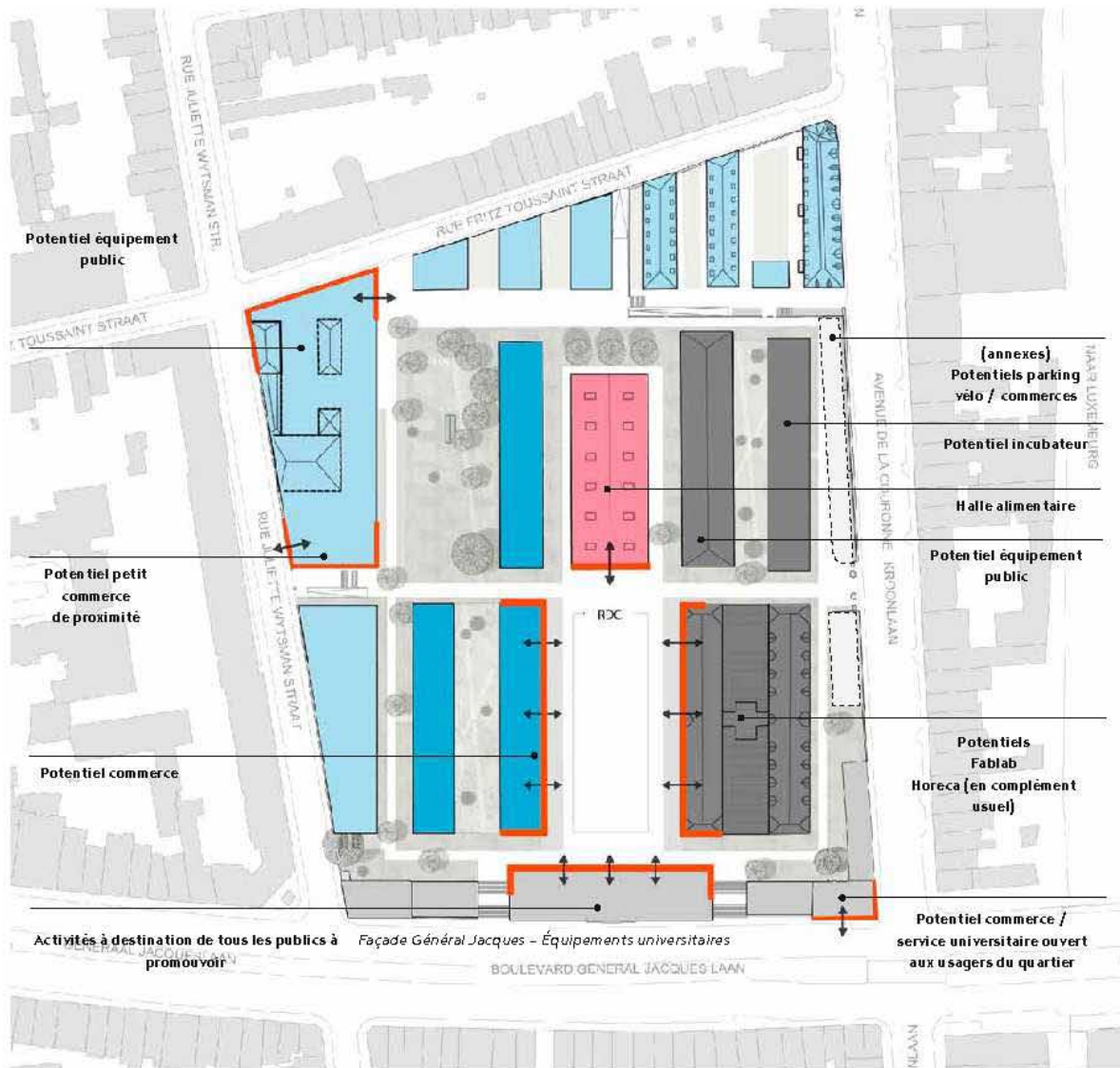
- > le Fablab ;
- > la halle alimentaire ;
- > le centre d'interprétation ;
- > les commerces et
- > les espaces publics.

Rapport P/S du site = 61.000 m² / 39.000 m² = 1,56
 Rapport Logement/ha = 210

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

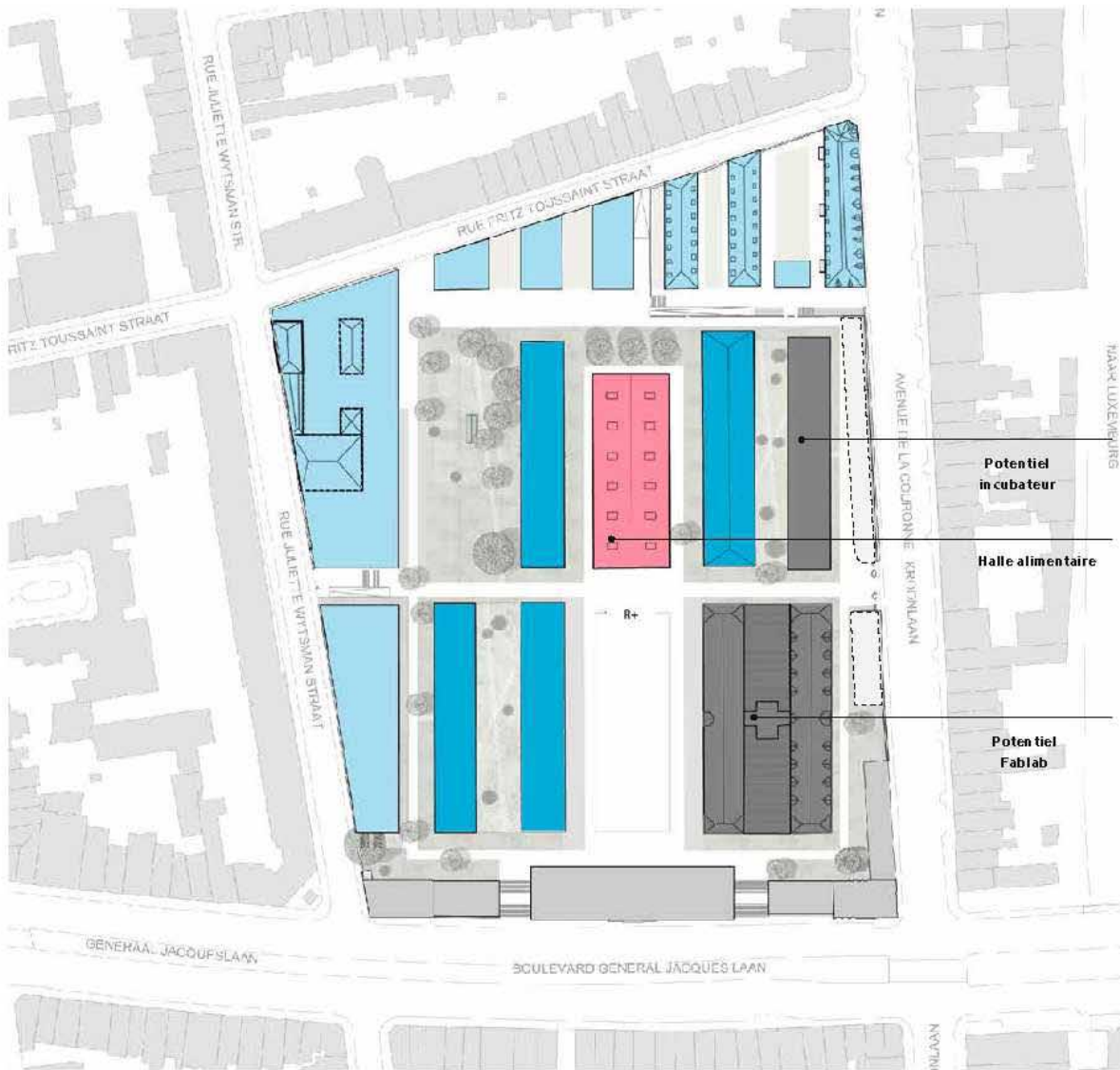
Programmation

Simulation / Spatialisation du programme (rez-de-chaussée)



- Logement familial / logement étudiant (kot)
- Commerce / Équipement
- Fonctions liés aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires (potentielles activités ouvertes au public)
- Rez-de-chaussée activé : commerces, horeca, services ouverts au public, équipement

Simulation / Spatialisation du programme (étages)



- Logement familial / logement étudiant
- Commerce / Équipement
- Fonctions liés aux activités universitaires avec ouverture au public
- Équipements universitaires

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Programmes d'appel

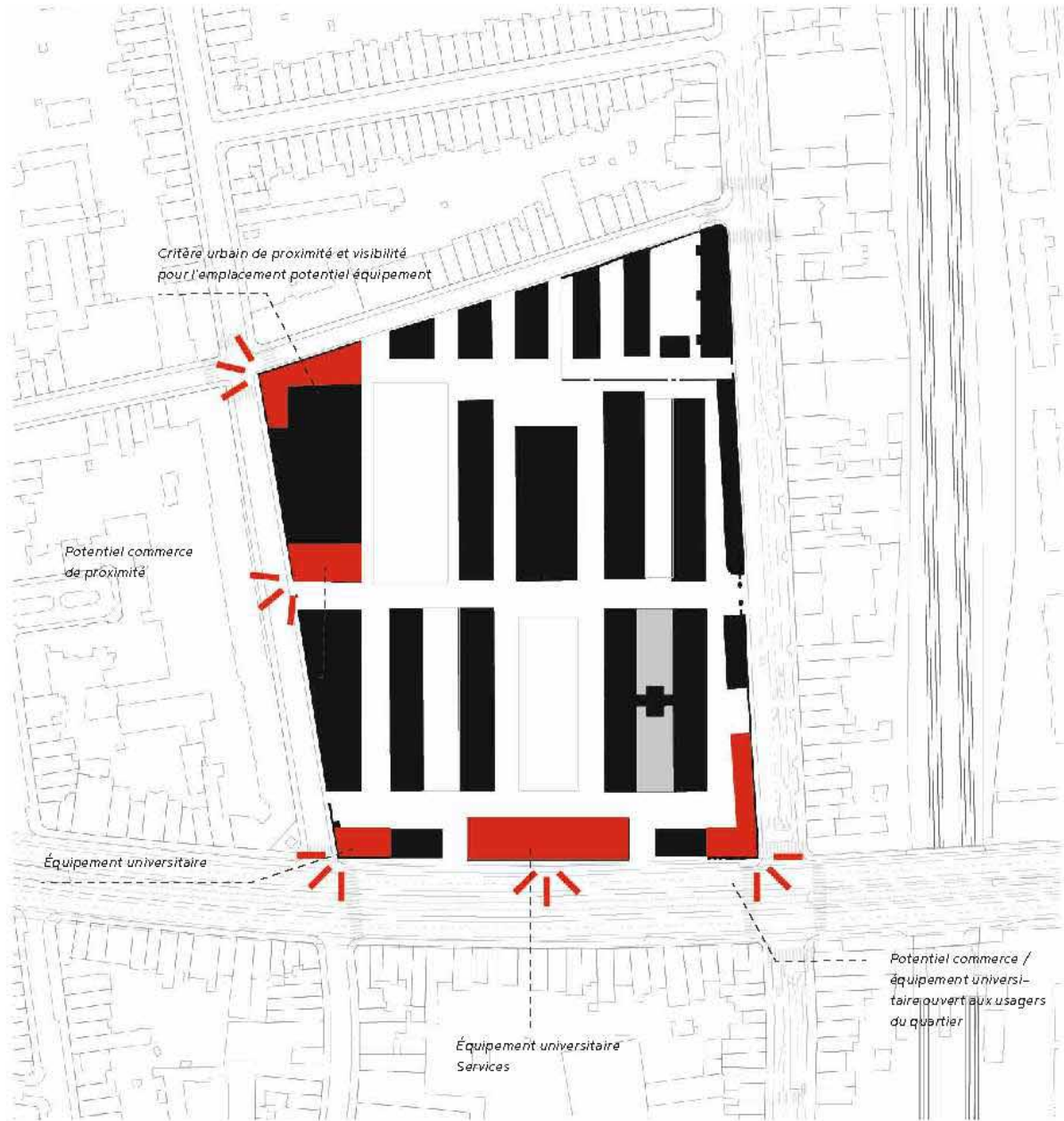
Le site des casernes est historiquement un site fermé, hors de la ville. L'ambition du projet est de renverser cette situation tout en maintenant le caractère patrimonial et la forme urbaine de la caserne.

Outre les propositions d'ouvertures physiques, visuelles ou d'interventions sur le mur d'enceinte, le programme est utilisé comme signal et marque cette ouverture nouvelle. Ainsi, plusieurs fonctions témoigneront dans l'espace public de ce qui se joue à l'intérieur du site.

Des programmes joueront le rôle d'attraction du public vers l'intérieur: ce sera le cas des équipements universitaires installés à front de boulevard mais aussi d'autres attractions qui accompagnent les nouvelles liaisons piétonnes ou servent d'interface avec les quartiers. Ainsi, à l'angle de l'avenue de la couronne et du boulevard Général Jacques pourrait s'implanter une offre commerciale ou de service en lien avec le pôle de la gare d'Etterbeek. À l'angle des rues J. Wytzman et F. Toussaint pourrait s'établir un service ou un équipement public. Enfin, le long de l'avenue de la couronne pourront s'implanter des fonctions jouant un rôle de programme d'appel animant à la fois l'intérieur du site et l'avenue. Il pourrait s'agir notamment de petits équipements publics ou de petits commerces en fonction des besoins et des opportunités.



01. VOLET STRATÉGIQUE

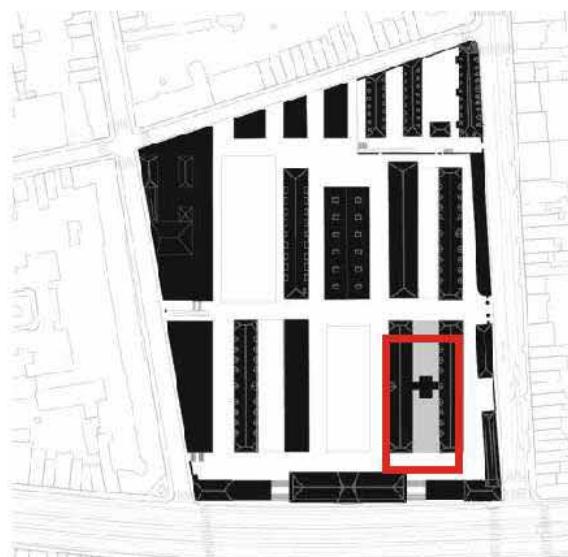


USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Potentiel programme bâtiments F+G

Fablab, Horeca

Les bâtiments F et G accueilleront des activités liées aux universités s'ouvrant sur la ville. Celles-ci (Fablab...) pourraient être accompagnées d'un espace café-téria-détente. Eu égard aux volumétries des différents programmes, qui gagnent à être mitoyens du fait de l'écosystème riche qu'ils sont susceptibles de générer, une extension des volumes existants peut être envisagée.



Rénovation de l'université d'architecture TU Delft

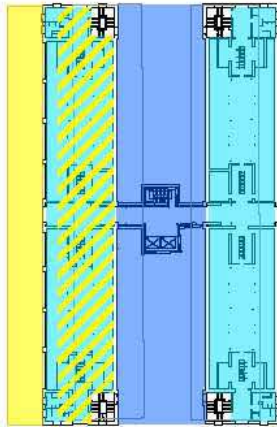


Centre de recherche, Lleida (Pich Aguilera Architects)

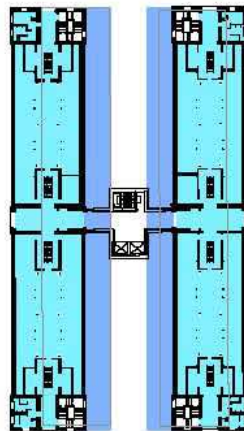


Rénovation de l'université d'architecture TU Delft

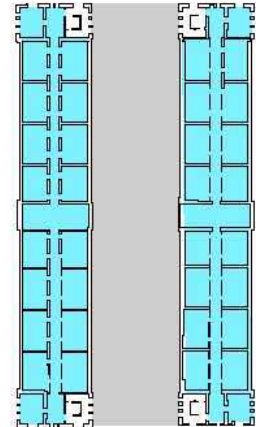
D1. VOLET STRATÉGIQUE






Bâtiments F et G, rez-de-chaussée



Bâtiments F et G, 1^{er} étage



Bâtiments F et G, 2^e étage

-  *Activité ouverte sur l'espace public à encourager*
-  *Surface supplémentaire potentielle*
-  *Surface existante*



Une offre mixte de logements familiaux et étudiants

Maximum 20.000 m² (équivalent à environ 200 unités) de logement « familial » et 605 unités de logements pour étudiants (kots) accessibles sont programmés.

Logements étudiants

Les logements pour étudiants seront localisés au centre du site et seront mis à distance relative des logements familiaux et des quartiers résidentiels existants. Les logements pour étudiants profiteront du parvis dont l'animation est moins compatible avec du logement familial classique.

Dans cet esprit, le bâtiment D pourrait accueillir des logements plutôt destinés aux familles des chercheurs et doctorants étrangers en mission à Bruxelles. Cette proposition tient compte de la probable promotion différenciée du logement familial et des logements pour étudiants en raison de leurs modes de gestion spécifiques.

Logement familiaux

Les logements familiaux sont proposés aux franges du site, le long des rues F. Toussaint et J. Wytzman. Certains logements familiaux (situés au nord-ouest du site) auront accès à des jardins éventuellement collectifs à la copropriété. En fonction du traitement du mur d'enceinte, les rez-de-chaussée des logements des bâtiments sis le long de la rue J. Wytzman, pourront accueillir des locaux vélos et poussettes à destination des riverains ainsi que des buanderies communes et des espaces communs aux habitants. Sans préjuger du programme définitif en logement familial, un souci d'innovation devrait être poursuivi, à l'image de l'ambition globale portée pour le site. Ainsi, une offre en habitats groupés et/ou en logements intergénérationnels est souhaitable.

L'autorité publique s'impose l'exemplarité et tendra vers une proportion de 70% de logements sociaux et de 30% de logements conventionnés, considérant la maîtrise foncière publique du site.

Piste pour l'animation du parvis tout au long de l'année

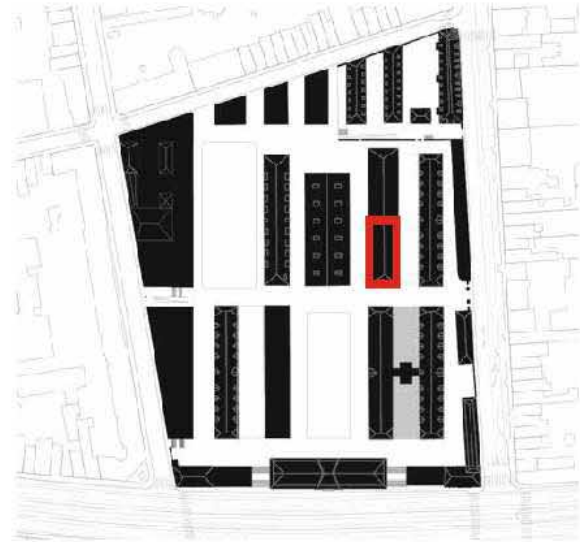
La location touristique des logements pour étudiants (a minima, ceux du bâtiment E s'ouvrant sur le parvis) durant les vacances universitaires permettrait le fonctionnement pérenne des commerces en l'absence des étudiants et partant, le fonctionnement global du quartier.


Potentiel programme bâtiment H

Salle de cinéma, auditoire

Une salle de projection occupe les sous-sols du bâtiment. Elle pourrait être réutilisée en auditorium lors d'évènements liés aux universités (centre de recherche, incubateur) ou organisés par la commune ou des acteurs culturels locaux. Elle pourrait également s'ouvrir au quartier et aux riverains (sur le modèle de la salle de l'ancien cinéma Elite et du théâtre Scarabaeus).

Le reste du bâtiment pourrait accueillir certaines salles de réunion et de séminaires ainsi que des équipements complémentaires, telle qu'une bibliothèque internationale.



 Bâtiment H, emplacement cinéma



USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Une offre commerciale innovante

La halle alimentaire

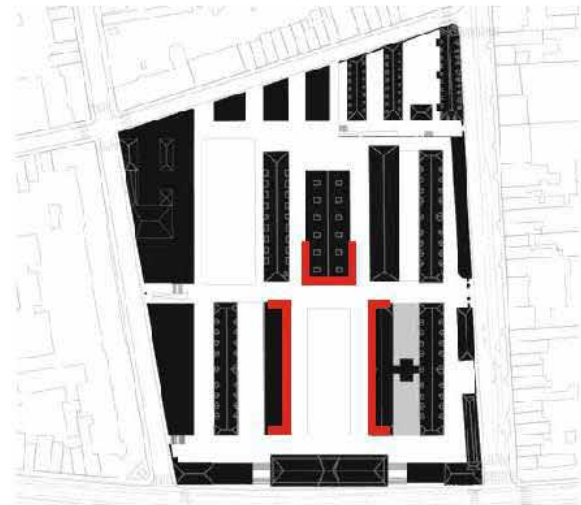
La halle alimentaire regroupera dans l'ancien manège un « food court » et un marché alimentaire couvert. Ces 2 programmes complémentaires ont vocation à rayonner à l'échelle régionale.

Le « food court », concept importé d'Amérique du nord, réunit en un même lieu différents restaurateurs aux influences culinaires multiples. Chacun propose une restauration rapide préparée sur place, que les clients consomment à de grandes tablées communes.

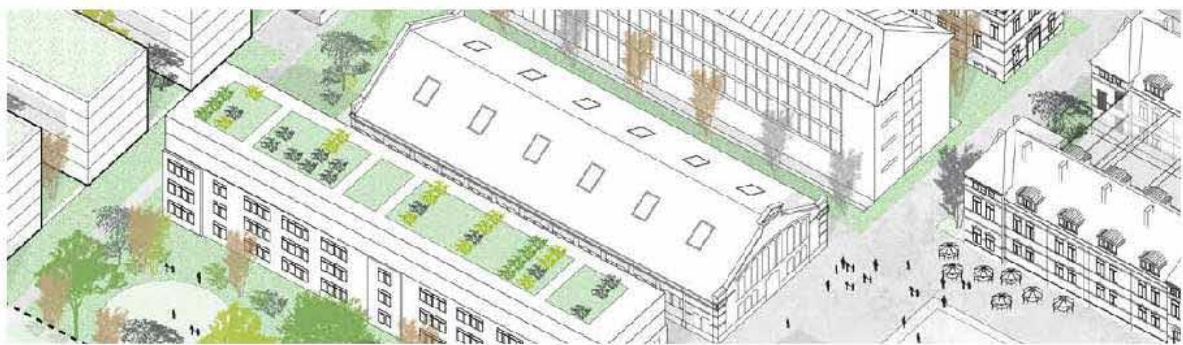
L'autre partie du manège sera vouée à un marché couvert de produits issus de l'agriculture biologique et/ou locale à l'image de quelques exemples en Région de Bruxelles-Capitale. La halle alimentaire pourrait également être le lieu d'expositions ou d'événements en lien avec la transition écologique, les enjeux de l'alimentation durable...

Le commerce et l'HORECA

Le commerce, l'HORECA ou tout autre programme utile et susceptible d'activer les rez-de-chaussée seront prioritairement localisés autour du parvis puis le long du liseré de façade active. Le parvis deviendra ainsi l'épicentre du nouveau quartier en accueillant les commerces et services originaux, non concurrentiels à l'offre de proximité, principalement axés sur l'alimentation, la détente et les loisirs.



Par exemple, l'HORECA prévu dans le bâtiment F pourra s'apparenter à un mess accessible et convivial. Dans cette même logique, un commerce ou un service visible depuis la gare d'Etterbeek pourrait compléter le dispositif et inciter à entrer dans le site. D'autres implantations commerciales pourraient contribuer à la satisfaction des besoins locaux et à l'animation du site : elles seront localisées côté rue J. Wytsman, en lien avec le potentiel équipement et la liaison piétonne (accès 6) ou activeront les annexes (J, K), jouant le rôle d'interface entre l'intérieur et l'extérieur du site.





L'ancien manège, état actuel



Marché couvert alimentaire des tanneurs, Bruxelles



Food court, Mercato Metropolitano, Milano



Food court, Hal 5, Leuven



Espace culturel, Le 104, Paris

1.2.5 UN LIEU RÉSERVÉ AUX MODES ACTIFS

Un site hyperaccessible réservé aux modes actifs

Stratégie de mobilité

Les ambitions programmatiques pour le site, en tant que cité universitaire et nouveau quartier intégré à son environnement, s'articulent autour de la durabilité et de la proximité en cohérence avec les principes de densification raisonnée et de ville de proximité énoncés dans le PRDD.

Le site bénéficie d'une desserte en transports en commun très large et attractive : sa proximité avec la gare SNCB d'Etterbeek et sa desserte directe et multiple en tram et bus qui relie le site à d'autres pôles d'intermodalité et d'intérêt. En conséquence, le recours à la voiture personnelle devrait être particulièrement minime, voire nul pour les habitants.

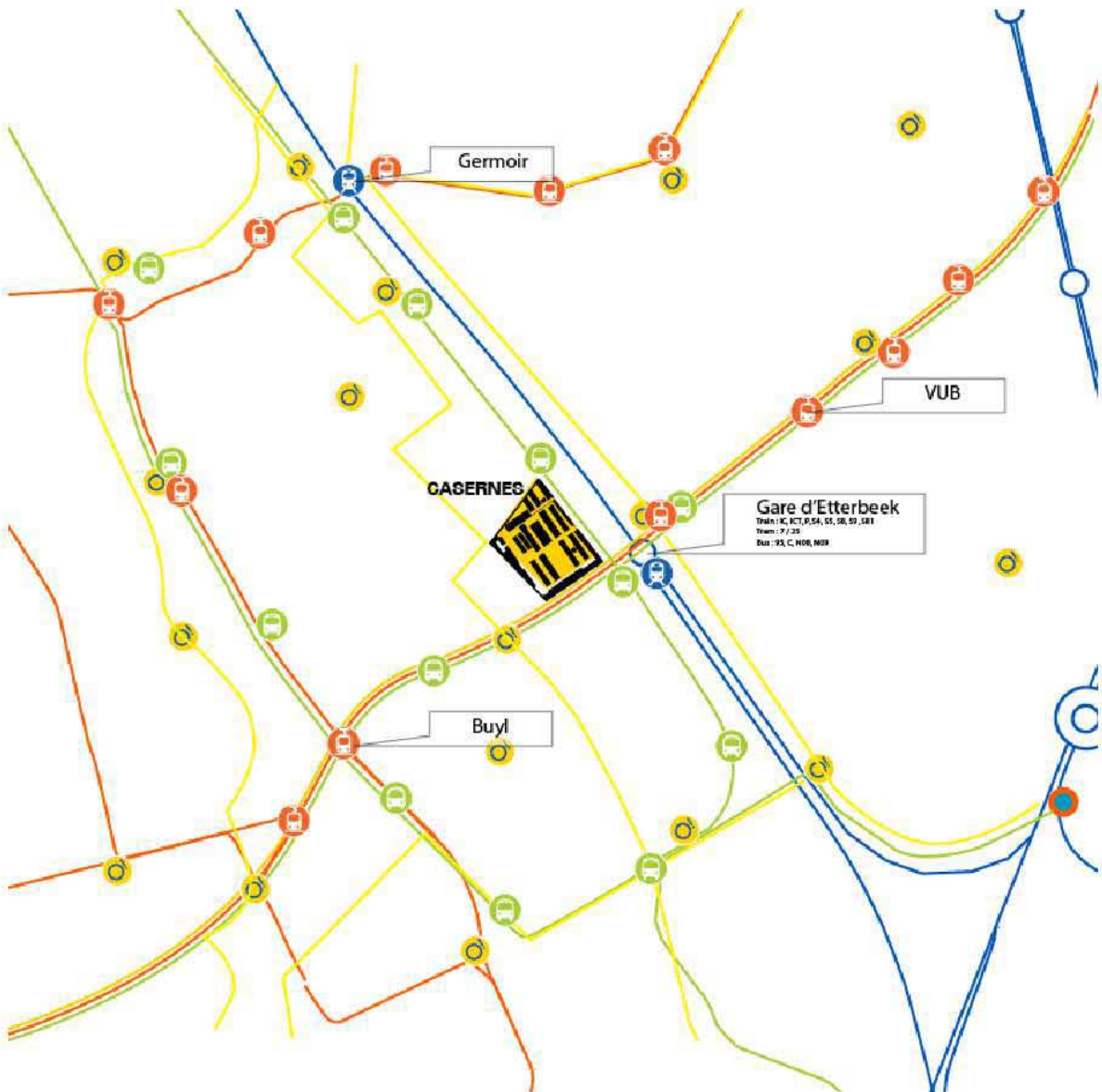
L'absence de trafic motorisé privé sur le site, tel qu'actuellement, représente une opportunité à préserver. Effectivement, le site des Casernes sera un quartier dédié à la mobilité active¹. Ses dimensions (environ 200 x 200 m) rendent son parcours facile à pied. Les déplacements à plus longue distance seront facilités par la mise en valeur des arrêts de transports en commun desservant le site.

Par ailleurs, en tant que lieu d'éducation universitaire et citoyenne, l'ambition sera de rendre l'utilisation de la voiture obsolète et d'inciter au changement des comportements de mobilité, tant pour les étudiants que pour l'ensemble des riverains et usagers.

1 **Modes actifs**: modes de déplacement non polluant faisant principalement appel à l'énergie musculaire, comme la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, les vélos à assistance électrique, etc.

Légende

-  Train
-  Tramway
-  Bus
-  Vélo (ICR)
-  Station Villo!



Mobilité active

Le site sera dédié à la durabilité et incitera à une mobilité vertueuse.

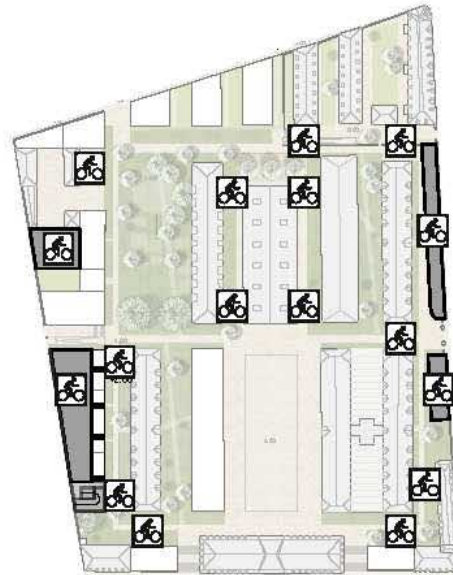
Tenant compte de ces objectifs, une stratégie volontaire pour une mobilité durable et une infrastructure agréable et confortable pour tous les types de déplacements sont retenus. Il s'agira de :

- promouvoir les déplacements piéton en concentrant notamment les flux sur la « diagonale » Nord-Sud ;
- créer un itinéraire reconnaissable, lisible à travers le territoire, donner une identité forte au projet ;
- permettre une accessibilité confortable pour les PMR ;
- définir finement les itinéraires cyclables ;
- aménager l'accès vers la gare d'Etterbeek et le boulevard Général Jacques afin de rendre le site accessible aux piétons, cyclistes et PMR malgré la différence de niveau topographique ;
- offrir des stationnements vélo large de sorte d'encourager à sa pratique.

La promotion des déplacements en vélo se concrétisera notamment via un stationnement vélo dans l'espace public significatif sans cependant nuire à la qualité de l'espace public par une présence trop massive d'arceaux aux entrées du site, sur le parvis ou dans le parc.

L'aménagement des pistes cyclables :

- prévoira des largeurs confortables ;
- séparera les flux piétons et vélos ;
- sera conçu pour une maîtrise des vitesses et la sécurité de tous les utilisateurs du site.



Potentiels emplacements de stationnement vélo dans l'espace public et aux rez-de-chaussée

Le PAD Casernes recommande pour le calcul du nombre d'emplacements vélo requis :

- 1 emplacement par logement étudiant ;
- 1 emplacement par chambre pour les logements (ou studios assimilés) + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 5 logements (pour les visiteurs) ;
- 2 emplacements / 100m² de superficie plancher pour les commerces et équipements ;
- un nombre d'emplacements à destination des usagers de la salle polyvalente et des équipements universitaires basé sur une part modale cycliste des usagers de 20% à court terme et de 50% à long terme ;
- un nombre d'emplacements à destination des bureaux ; activités apparentées basé sur une part modale cycliste de 7,5% à court terme et de 20% à long terme.



Les pistes cyclables du réseau principal mesureront 4 mètres de large, seront suffisamment éclairées et réalisées en matériaux de qualité, perméables.



L'aménagement du site contribuera au maillage du tissu urbain local piéton et cyclables, reliera parfaitement les principaux axes du quartier et les sites liés aux universités.



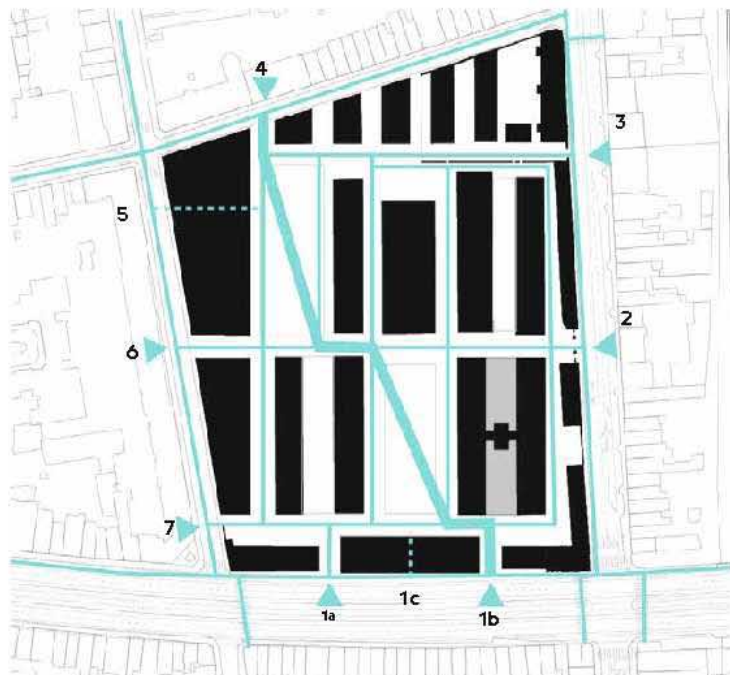
Un accès optimal aux transports en commun et à la gare d'Etterbeek sera assuré.



La diffusion d'une culture cycliste sera aussi poursuivie notamment par l'ajout de points de recharge, d'emplacements de stationnement pour tous les types de vélo, d'un point d'information / de location et d'un point de réparation.



Principe d'aménagement du cheminement vélo : réseau principal et secondaire



- Cheminement piéton
- Cheminement piéton structurant
- - - Possibilité d'accès à travers bâtiment
- ▶ Accès public

Stratégie de stationnement

L'implantation de logements et de commerces présentant un potentiel de rayonnement régional, telle que la halle alimentaire, implique une réflexion sur l'accessibilité au-delà de l'échelle du quartier.

Le principe est l'interdiction du site au trafic motorisé privé (transit, stationnement). Si, à terme, un besoin en stationnement est avéré, une offre souterraine en parkings pourra être créée dans le site.

Dans cette éventualité, les parkings s'organiseraient en poches souterraines aux franges du périmètre nord-ouest sans limitation du nombre de niveaux. Les parkings seraient accessibles via les rues J. Wytzman et F. Toussaint, préservant ainsi le caractère piétonnier du site. Les accès au parking seraient limités à 2, d'une largeur de 2,50 m, et ne dénatureraient pas l'architecture des rez-de-chaussée.

Parking logements

Au ratio d'un emplacement / logement prévu par le RRU (équivalent 205 places), le projet pourrait retenir un

ratio réduit, tel qu'un maximum de **0,77 emplacement / logement et affecter le solde théorique restant de 0,23 emplacement / logement** aux riverains du site et aux activités du quartier.

Parking public

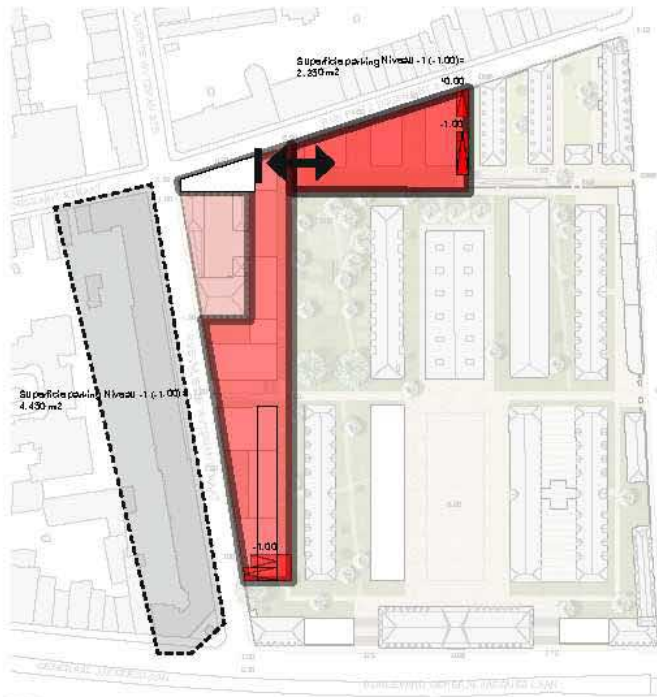
Une partie des parkings ou un des deux parkings pourrait donc être affecté.e aux besoins des usagers du site : en journée pour les activités (centre de recherche, incubateurs, marché), en soirée pour l'horeca et les potentielles activités culturelles. Les véhicules de livraison ou des professionnels accéderont à une partie du parking.

Si l'offre en stationnement s'avérait insuffisante, une mutualisation avec les parkings avoisinants serait à rechercher.

En vue d'atteindre les objectifs régionaux de réduction de la possession d'automobiles privées, la création des emplacements pour voitures partagées sera étudiée.



Proposition pour les accès au parking dans la configuration actuelle



Niveau -1, forme et implantation du parking si valorisation des bâtiments d'origine

Les parkings pourraient être organisés ainsi :

P1

niveau -1= 4.450 m²=161 emplacements

P2

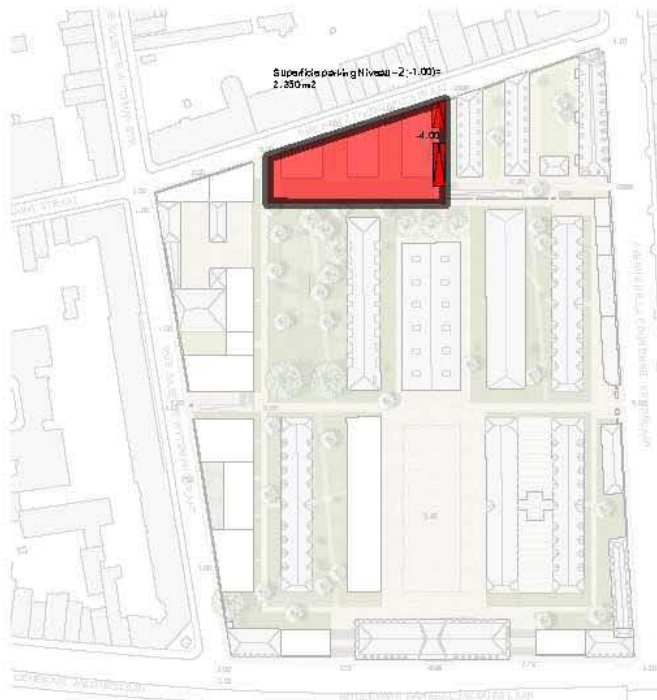
niveau -1= 2.350 m²= 85 emplacements

niveau -2= 2.350 m²= 85 emplacements

Total = 9.150 m² soit 331 emplacements à raison d'un ratio de 275m²/voiture, (à vérifier lors du projet architectural).

Remarque: Si les bâtiments d'origine sont reconstruits, le parking P1 pourra s'étendre sur une surface de 5600 m² soit 203 places, augmentant dans ce cas, la capacité du parking à +/- 373 places.

- Parking -1 (sous le niveau ±0.00)
- Potentielle extension du parking (selon le projet)
- Potentielle mutualisation des parkings à proximité (à étudier).



Niveau -2, forme et implantation du parking

Livraisons

Le principal accès pour les livraisons via la rue F. Toussaint dont la largeur permet d'accueillir un maximum de formats de véhicules.

La circulation des véhicules lourds sera interdite au profit de véhicules légers desservant plusieurs points de livraison.

Afin de minimiser l'impact sur les déplacements en modes actifs et sur l'espace public, l'organisation des livraisons suivra plusieurs circuits à sens unique, permettant de réduire la largeur des voies. Les aires de livraison seront implantées à des endroits dédiés au stationnement temporaire et n'affecteront pas la circulation logistique.

Les mesures d'organisation spatiale s'accompagneront de mesures de gestion horaire.

Une hiérarchisation des circuits existe au regard du trafic généré: le circuit le plus important est lié aux activités de la halle alimentaire. Les livraisons seront assurées à des horaires spécifiques, de manière à les concentrer un maximum, vraisemblablement tôt le matin, et d'en limiter les nuisances. Des horaires stricts seront d'application pour les autres livraisons qui s'organiseront selon la même logique de concentration et de réduction des nuisances.

Les bâtiments indirectement desservis utiliseront les aires de stationnement temporaire.

Les objectifs en matière de livraison et logistique seront de:

- > supprimer ou minimiser le déplacement des véhicules de livraison lourds ;
- > imposer des horaires de livraison si possible concentrés ;
- > mutualiser les livraisons (jours, horaires, fournisseurs etc.) ;
- > minimiser les pollutions (air, bruit...);
- > encourager l'écomobilité y compris en matière logistique ;
- > créer des points de retrait centralisé.

D1. VOLET STRATÉGIQUE



Circuit d'intervention SIAMU

Exemple de circuits de livraison minimisant l'impact sur le parvis. La privatisation de certains espaces dictera les parcours définitifs.

1.2.6 FRANGE J. WYTSMAN : UN ENSEMBLE COHÉRENT

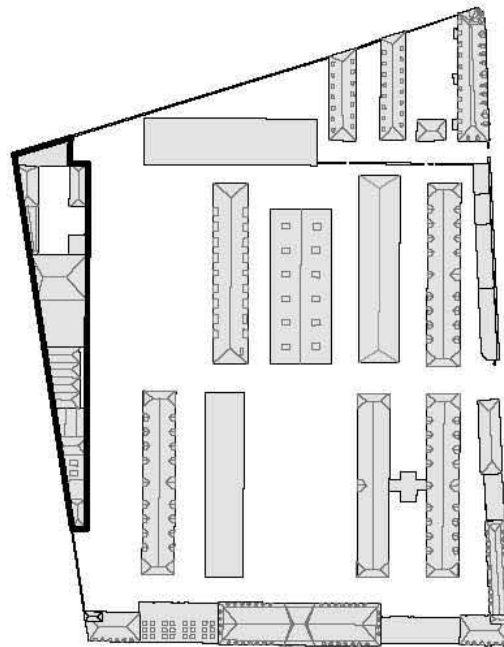
Une rue animée pour Ixelles


Les enjeux de la frange J. Wytsman :

La frange J. Wytsman représente une grande opportunité de développement et un défi majeur pour le quartier : la création d'une rue animée.

Quelques principes seront mis en œuvre et permettront un développement qualitatif du site :

- rapprocher le site de la rue en intégrant la différence topographique et en ouvrant des vues ;
- considérer le potentiel de reconversion et de programmation ;
- intégrer des éléments patrimoniaux de qualité.



 Frange J. Wytsman

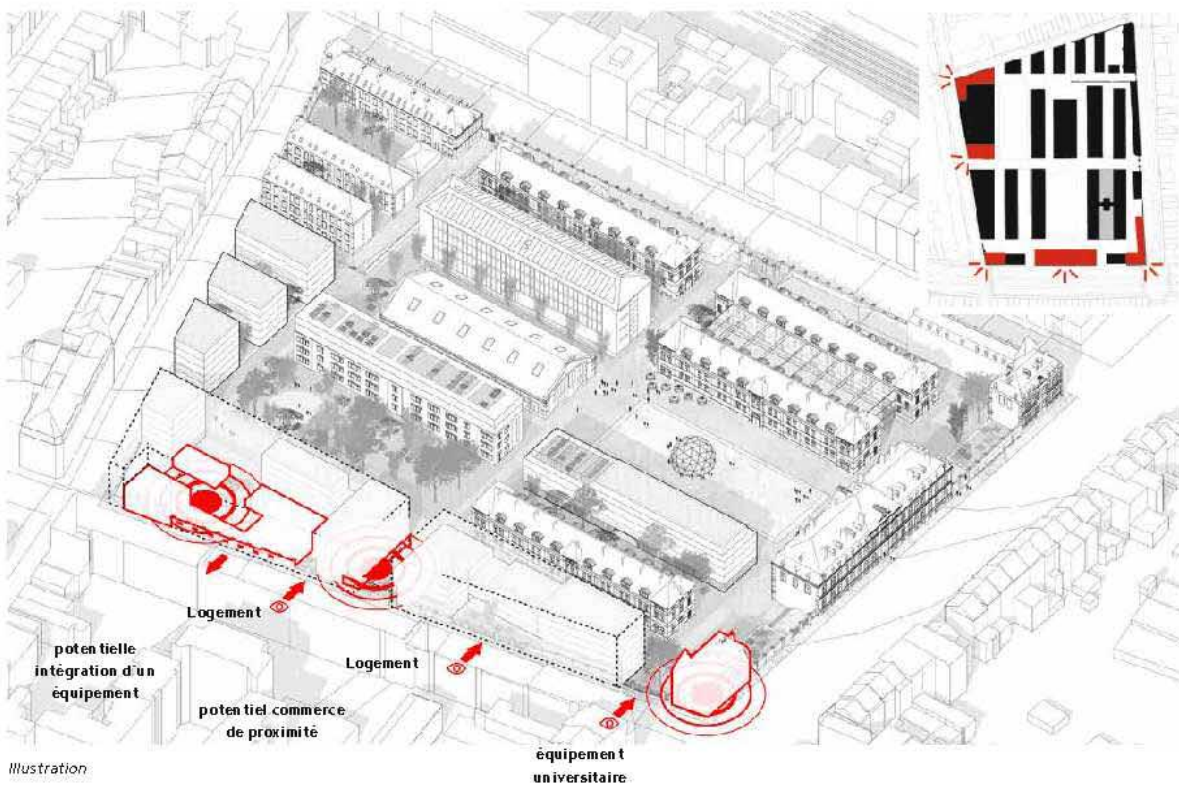
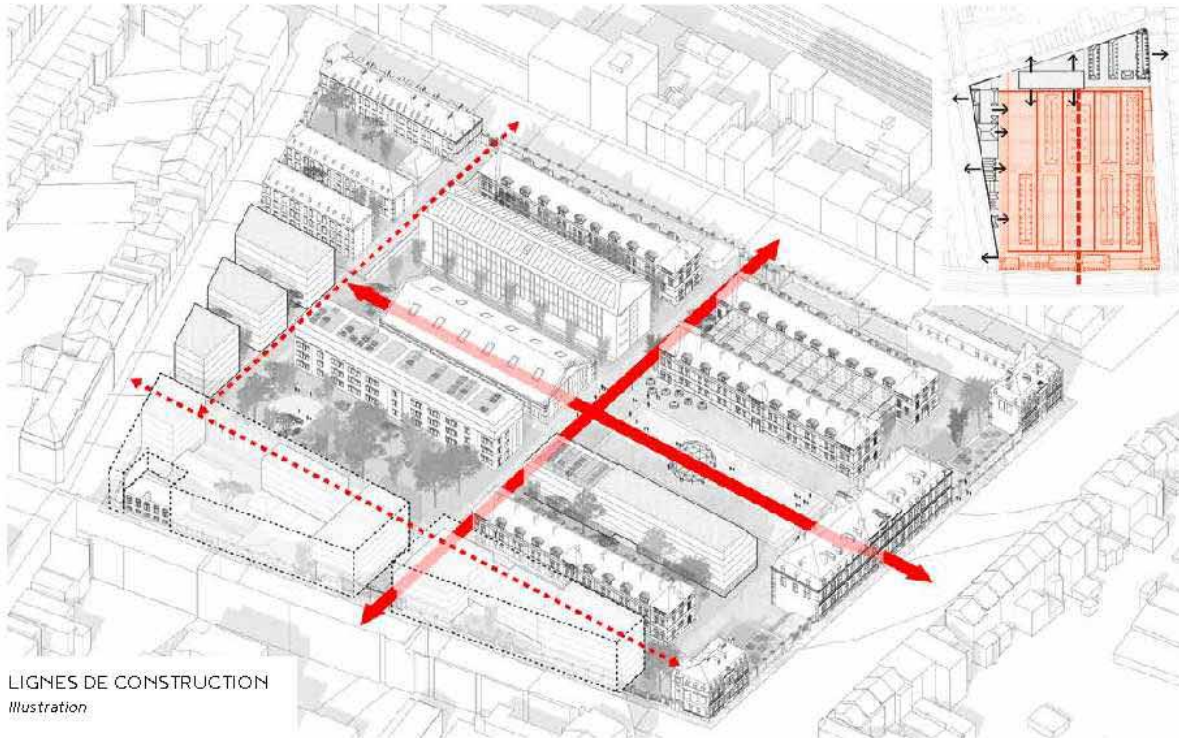


Situation actuelle

01. VOLET STRATÉGIQUE

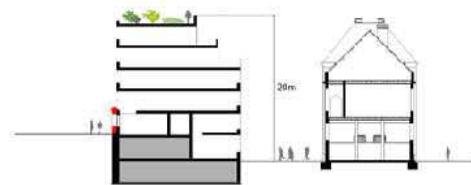
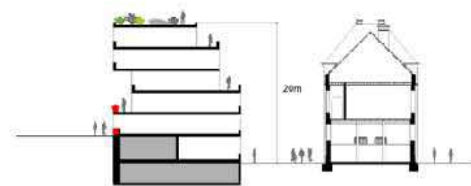
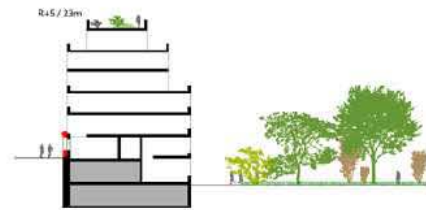


USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR



Renforcer la logique urbaine historique

Les alignements de la frange J. Wytsman seront dictés par les principes constructifs historiques de l'ancienne caserne, notamment le respect du carré central et des alignements (cf. volume capable).



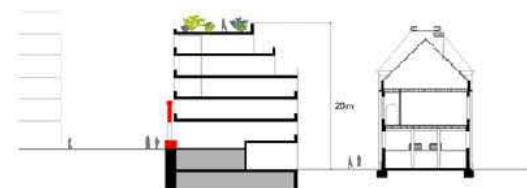
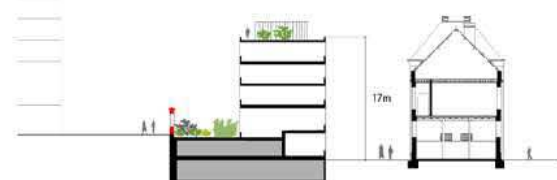
Augmenter le lien entre le site et la rue J. Wytsman

Mixité programmatique

La façade rue J. Wytsman devrait refléter la mixité globale du projet des casernes, cet objectif sera poursuivi par l'activation des rez-de-chaussée.

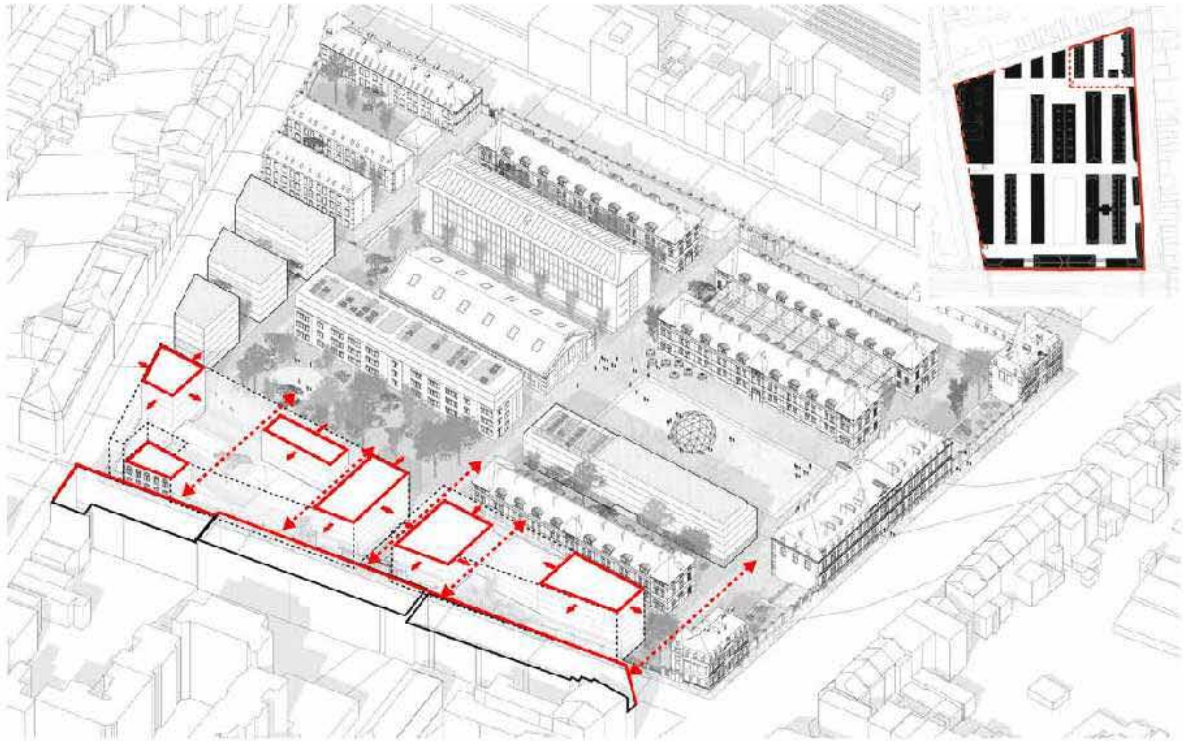
Mur d'enceinte

L'intégration du mur d'enceinte dans le projet de développement de la frange J. Wytsman peut renforcer sensiblement l'identité du site. À ce titre, sont recommandées une approche globale du traitement du mur au niveau de la rue et l'intégration harmonieuse du mur à l'architecture des bâtiments. Pourront également être admises sa perforation, la création d'ouvertures entre les piliers, l'utilisation des grilles, les démolitions partielles...

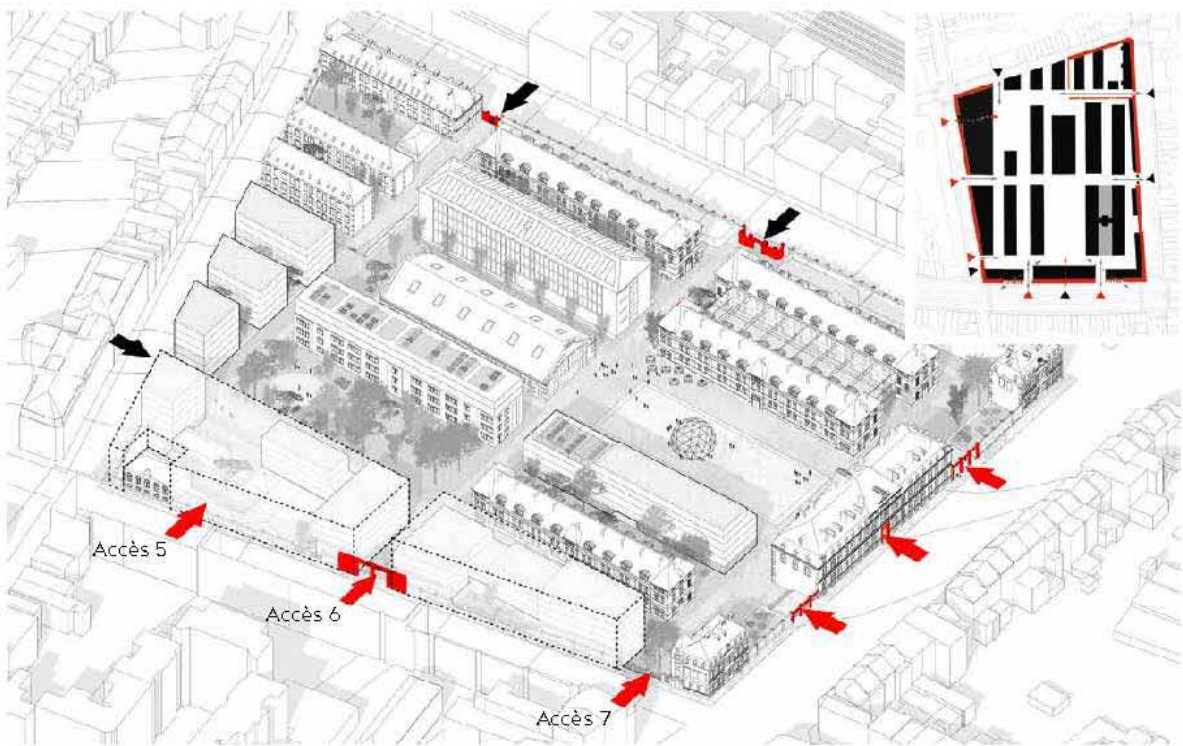


Approche conceptuelle (à approfondir lors du projet architectural)

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



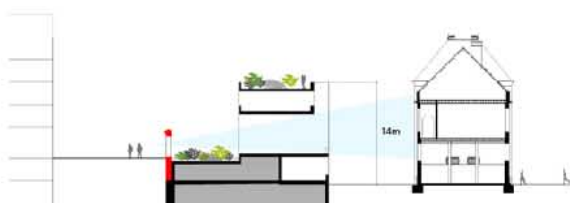
Illustration



Perméabilité volumétrique et rapport visuel

Le projet permettra de :

- créer un rythme, une volumétrie qui encouragent les relations entre la rue et le site (avec différents types d'ouvertures : accès, passages) ;
- lier visuellement la rue au site au moyen d'ouvertures. Celles-ci seront à minima visuelles et sont destinées à créer un lien entre la rue et au minimum l'intérieur des bâtiments situés rue J. Wytsman.



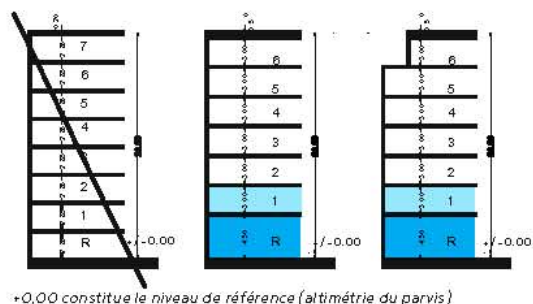
Accès et topographie

Les accès situés sur la rue J. Wytsman rendront le site perméable et accessible :

- l'accès 5 constituera un lien vers le potentiel équipement (éventuellement via le bâtiment patrimonial) ;
- l'accès 6 animera l'un des axes historiques du site ;
- l'accès 7 préexistant servira de raccourci entre les sites Solbosch et Casernes.

La topographie est déterminante de la composition urbaine du projet, sachant que l'ensemble du site est horizontal à partir des accès de plain-pied de la rue F. Toussaint et de l'avenue de la Couronne (à l'exception du clos des mariés) et qu'il se situe approximativement 2,5m plus bas que le boulevard Général Jacques et 3,5m plus bas que la rue J. Wytsman.

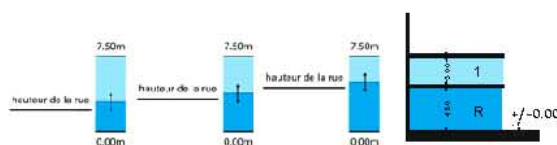
Les accès compatibles PMR intégreront la topographie et raccorderont le site avec la rue J. Wytsman via des pentes douces. Dans le cadre bâti, la différence de niveaux sera reprise au niveau du bâtiment même.



Les hauteurs et gabarits

Sans limiter la flexibilité ou la liberté architecturale, le projet encadre la superficie de planchers à 20 000m² de logement et la hauteur des constructions à un maximum de 23m. Il est recommandé en matière de gabarits et de hauteurs, de :

- rester dans le registre des hauteurs des bâtiments adjacents ;
- favoriser les ouvertures vers la rue ;
- permettre des accents isolés (R+5 étages rue J. Wytsman), mais également des variations d'alignement pour éviter une barre de logements et l'effet « canyon » ;
- encourager des hauteurs sous plafond qui améliorent l'habitabilité, l'apport de la lumière naturelle. Une différence entre niveau fini des planchers de 4 à 4,50m (rez-de-chaussée) et d'environ 3 m (étages) est préconisée ;
- promouvoir le développement de toitures intensément végétalisées (plantations ou agriculture urbaine) sur substrat important et en conséquence permettre une hauteur plus élevée de l'acrotère ;
- moduler la hauteur des deux premiers niveaux des nouvelles constructions de sorte à garantir un lien convivial entre les rez-de-chaussée et la rue J. Wytsman en déclivité.



Adaptation des hauteurs du bâti au profil de la rue J. Wytsman : hauteur variable des deux niveaux inférieurs dans une hauteur maximale de 7,50 m.

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

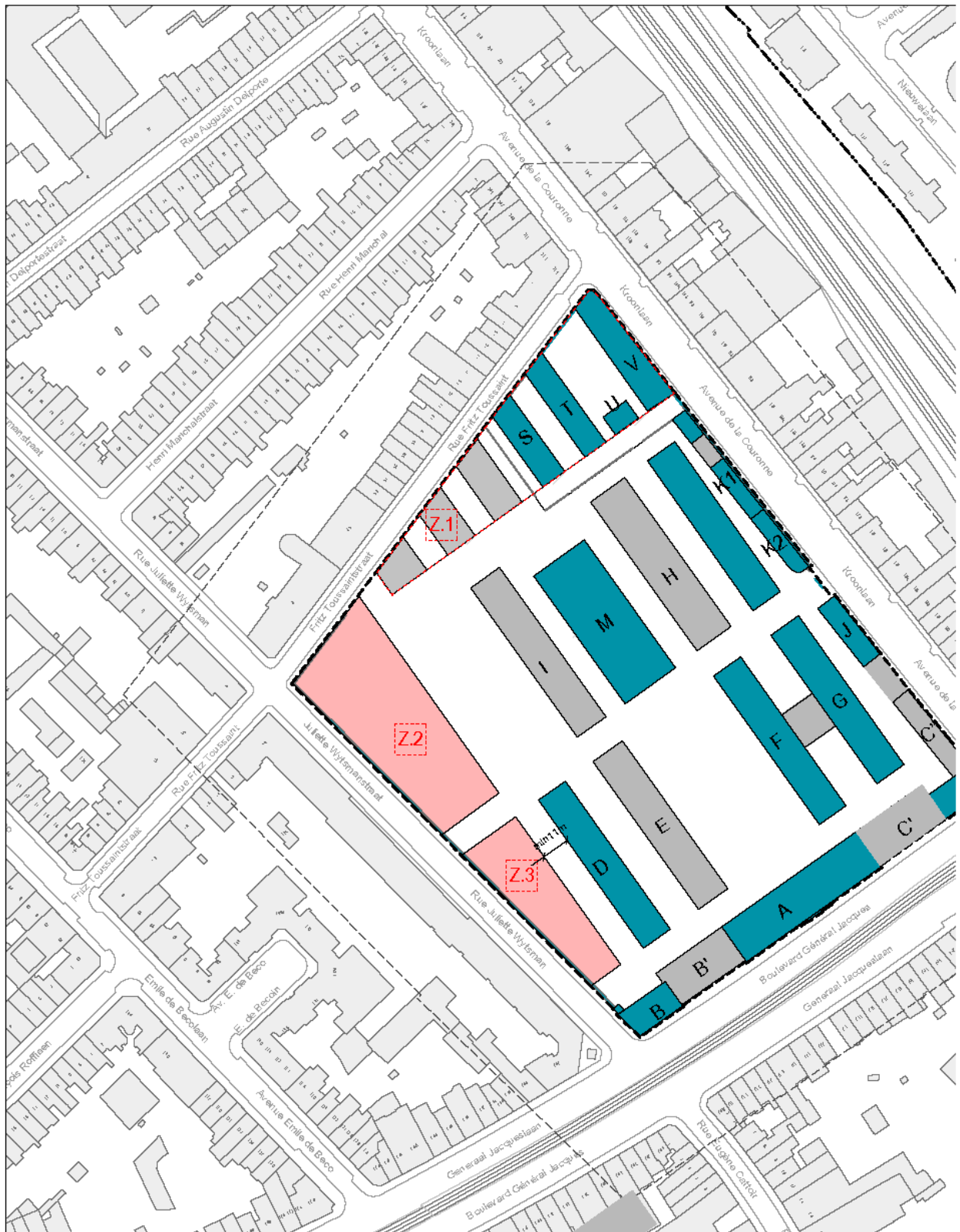


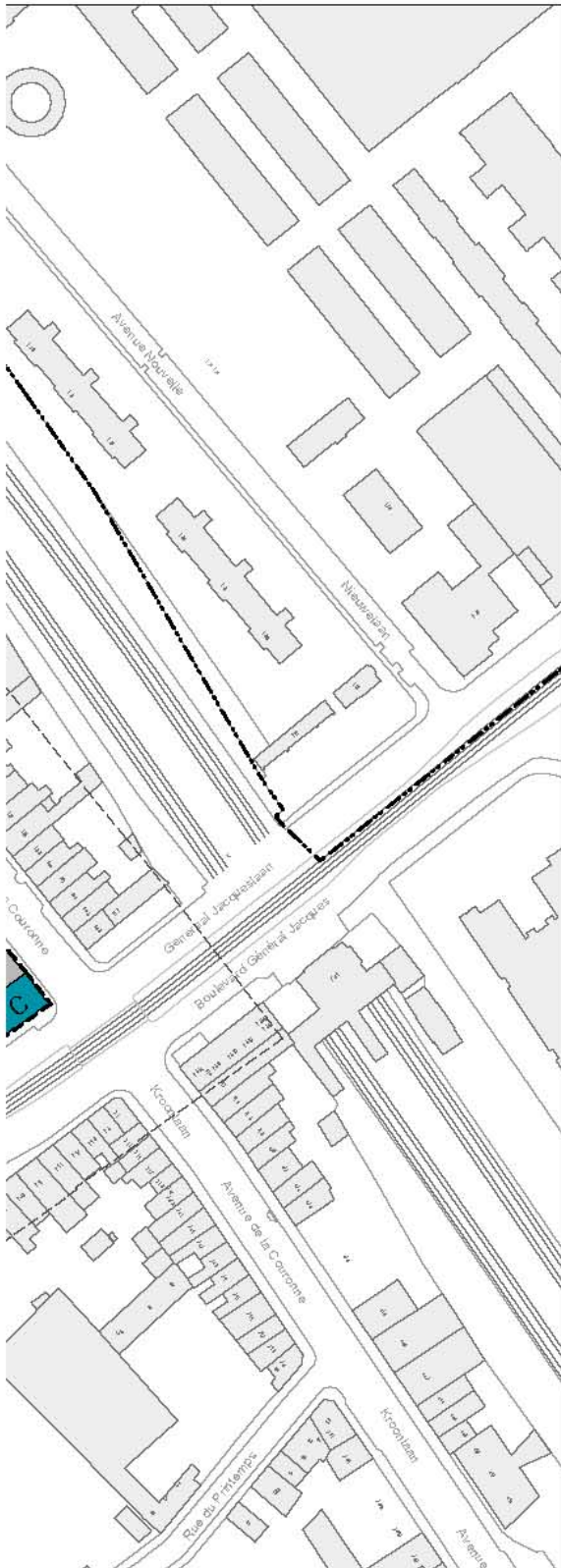




02.VOLET RÉGLEMENTAIRE

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

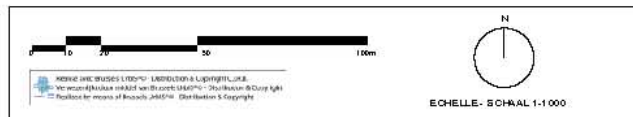




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Périmètre du PAD	Grens van het RPA
Itzou ank'onnat dans un rayon de 50m	Omgeving van het binnen een straal van 50m
Limites communales	Gemeentedegrens
Limites du bail du no 28	Grens van de bebouwing en onbebouwbare ruimte
Démarcation des bâtiments	Demarcatie van het bebouwen
IMPLANTATION	INPLANTINGSPLAN
Zone utilisable	Bebouwbare zone
Construction d'édifices palatimentaux à sauvegarde	Constructie van palatimentale waarde te bewaren
LIMITES	GRENZEN
Périmètre à prescriptions particulières	Périmètre met bijzondere voorschriften



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'XELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

1

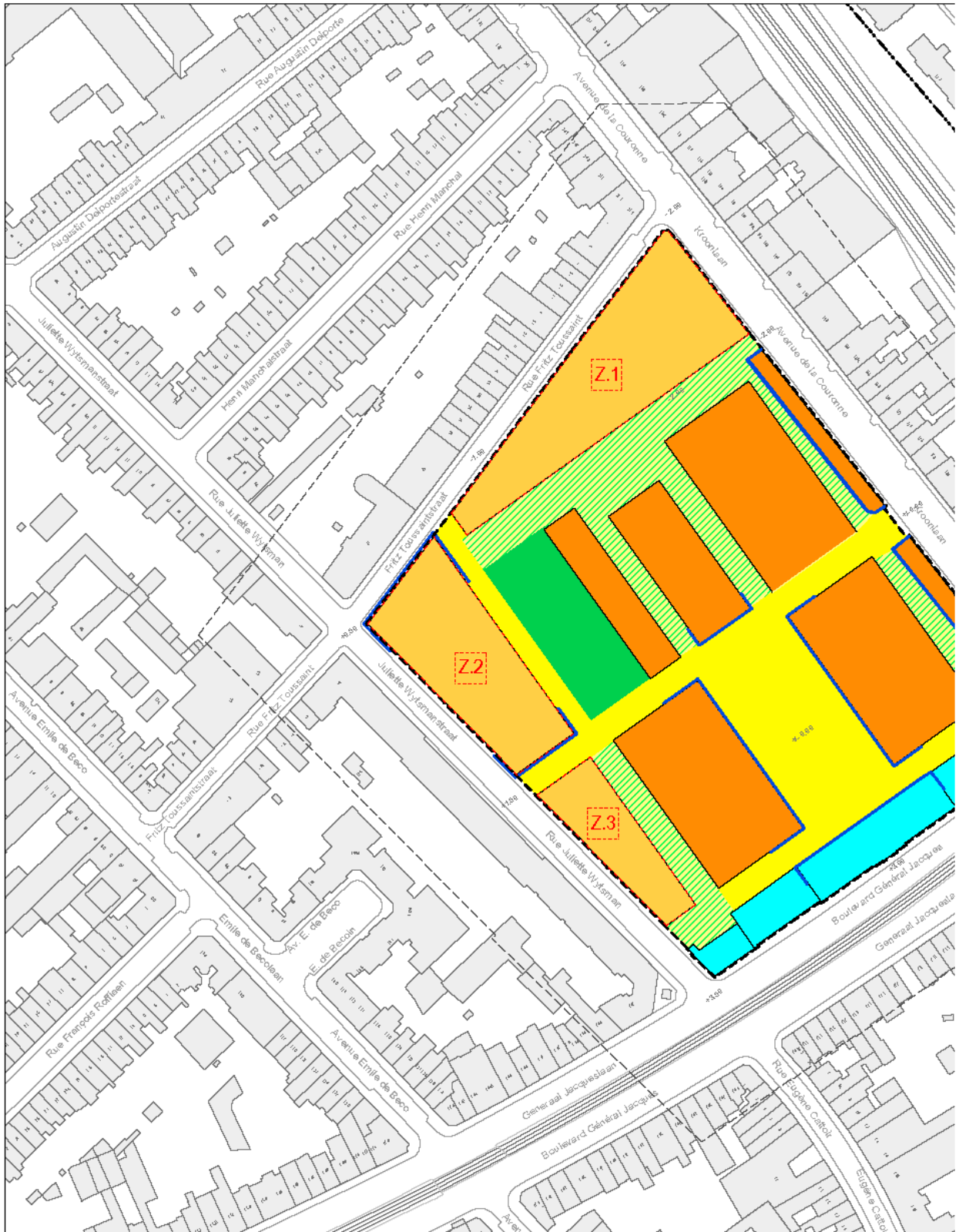
CARTE D'IMPLANTATION
INPLANTINGSPLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale de Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Président

Rudi VERVOORT

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

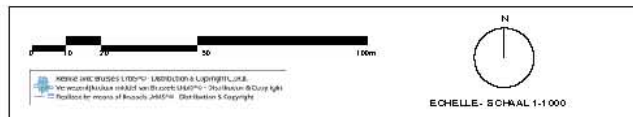




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Patrimoine du PAD	Grenzen van het RPA
État environnemental dans un rayon de 50m	Omgevingstoestand binnen een straal van 50m
Limites communales	Gemeentegrenzen
Limites du bail et du non-bail	Grenzen van de bebouwing en onbebouwbare ruimte
Numéro de parcelle	Lotnummer
Niveau PAD	Niveau RPA
4-X-XX	
ZONES CONSTRUCTIBLES	BEBOUWBARE ZONES
Zone d'habitation Uqzuae	Woonwoninggebied Uqzuae
Zone mixte Uqzuae	Gemengd gebied Uqzuae
Zone d'équipements universitaires	Gebied voor universitaire voorzieningen
ZONES NON CONSTRUCTIBLES	ONBEBOUWBARE ZONES
Espace structurel Uqzuae	Structurerende ruimten Uqzuae
Zone de voirie paysagique Uqzuae	Zone voor landschappelijke vegetatie Uqzuae
Zone de parc Uqzuae	Parkgebied Uqzuae
LIMITES	GRENZEN
Limite de zone	Zoniegrens
Utilisation active	Limiet voor actieve gewoeten
Patrimoine à protection particulière	Patrimoine met bijzondere bescherming



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'ELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

3 PLAN DES AFFECTATIONS /
BESTEMMINGSPAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale
De Minister-President

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-President

RUDI VERVOORT

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ENSEMBLE DES ZONES

PG 01.

Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan et cumulativement aux prescriptions particulières relatives à celles-ci.

PG 02.

Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD.

PG 03.

Les prescriptions littérales et graphiques du présent volet du PAD ont valeur réglementaire. En cas de contradiction, les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

PG 04.

Le niveau de référence du projet constitue la cote altimétrique de référence +0,00 et correspond au niveau du sol du centre de l'esplanade comprise entre les bâtiments A, E, M et F au jour de l'adoption du PAD, à savoir le niveau altimétrique de 82,5 m au-dessus du niveau de la mer.

PG 05.

Les actes et travaux valorisent les qualités culturelles, historiques, urbanistiques, architecturales et esthétiques de l'ensemble bâti et des espaces publics.

Les actes et travaux sauvegardent les caractéristiques extérieures, tant architecturales qu'esthétiques, des bâtiments identifiées par une couleur turquoise au plan des constructions d'intérêt patrimonial à sauvegarder (plan d'implantation n°1).

Sont soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation, les actes et travaux visant à :

- la création, dans le mur d'enceinte, d'accès publics ou d'ouvertures lesquels doivent, en tout état de cause, être compatibles avec sa caractéristique patrimoniale ;
- la modification des caractéristiques extérieures des bâtiments identifiés par une couleur turquoise au plan d'implantation n°1.

PG 06.

Le site est uniquement accessible aux modes actifs de déplacement. Le site est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien.

PG 07.

Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du site, participent à la diminution de la production de déchets, permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes et privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité.

PG 08.

Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de plus de 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie, sans qu'il soit nécessaire que la superficie minimale soit d'un seul tenant et qu'ils soient réalisés en pleine terre.

PG 09.

Dans toutes les zones du PAD, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

PG 10.

La hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant sur le site et à ses abords.

La hauteur des bâtiments neufs ne dépasse pas la hauteur maximale imposée, à compter du niveau de référence, par les prescriptions particulières.

Les toitures des bâtiments neufs sont végétalisées et peuvent accueillir des installations améliorant le bilan environnemental du bâti.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :

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

PG 11.

Les rez-de-chaussée participent à l'animation du site et à l'interaction avec l'espace public en tenant notamment compte de :

- la création d'une relation visuelle entre le rez-de-chaussée et l'espace public ;
- la valorisation des éléments architecturaux existants ;
- la topographie ;
- l'installation de fonctions favorisant cette interaction.

PG 12.

Par zone figurant au plan des affectations, les constructions neuves présentent une cohérence dans le choix des matériaux de parement et de leur composition.

PG 13.

Les prescriptions générales du PRAS O.1, O.2, O.4, O.5, O.7, O.9, O.10, O.11, O.12, O.14, O.15, O.16 ne sont pas applicables au PAD.

Cette énumération ne fait pas obstacle au principe de l'abrogation implicite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'HABITATION USQUARE

A. ZONE D'HABITATION USQUARE

A.1.

Cette zone est affectée au logement dont la superficie de plancher totale ne peut dépasser 20.000 m².

A.2.

Cette zone peut aussi être affectée au commerce dont la nature est compatible avec l'habitation.

Le commerce s'implante aux rez-de-chaussée, prioritairement dans les liserés de façade active et ne peut excéder 150 m² par immeuble.

Cette superficie maximale peut être portée à 200 m² par immeuble, aux conditions suivantes :

- > 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée ;
- > 2° les actes et travaux ont été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

A.3.

La hauteur totale des bâtiments est limitée à 23 m à compter du niveau de référence.

Un dépassement peut néanmoins être autorisé conformément à la prescription générale PG 10.

Prescriptions additionnelles

A.4. : ZONE 1 (Z1)

Les bâtiments de la zone 1 sont des constructions isolées. Les constructions s'implantent à l'alignement.

Les distances entre les bâtiments garantissent le confort d'usage notamment par l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

Les espaces entre bâtiments sont végétalisés et peuvent comprendre des accès aux bâtiments en modes de déplacement actifs.

Les implantations des constructions s'accordent avec celles des bâtiments existants S, T et V.

A.5. : ZONES 2 et 3 (Z2 et Z3)

Pour les constructions au droit de la rue J. Wytsman, une variation des alignements est imposée. Lorsqu'un recul existe, il doit être suffisant et permettre la végétalisation.

Des ouvertures sont créées entre la rue J. Wytsman et l'intérieur du site. La zone Z2 compte minimum 2 ouvertures, la zone Z3 compte minimum 1 ouverture.

Une variation des hauteurs et des volumétries est imposée entre les différents bâtiments.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE MIXTE USQUARE

B. ZONE MIXTE USQUARE

B.1.

Cette zone est affectée au logement.

B.2.

Cette zone peut aussi être affectée aux bureaux et aux activités productives dont la superficie de plancher totale est limitée à 4.800 m².

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette superficie peut être portée à 6.000 m².

B.3.

Cette zone peut aussi être affectée au commerce, à l'exclusion du grand commerce spécialisé.

Le commerce s'implante aux rez-de-chaussée, dans les liserés de façade active et ne peut excéder 850 m² de superficie de plancher par immeuble.

En dehors des liserés de façade active, la superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser 100 m² par immeuble. Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette superficie de plancher peut être portée à 1.520 m² dans le bâtiment M.

B.4.

Cette zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers.

B.5.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions B.1 à B.4:

- > 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;
- > leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation ;
- > 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- > 3° la continuité du logement est assurée.

Prescriptions additionnelles

B.6.: Bâtiment E

La hauteur du bâtiment E peut atteindre 16,5 m à compter du niveau de référence, moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation. Le dernier étage s'implante en attique, moyennant un recul de 2,5 m minimum.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, de l'agriculture urbaine peut s'implanter en toiture du bâtiment E, au-delà de la hauteur de 16,5 m.

B.7.: Liaison entre les bâtiments F et G

La construction de bâtiment(s) entre les bâtiments F et G est autorisée sous réserve de valoriser le caractère patrimonial des bâtiments F et G, de garantir leur confort d'usage, notamment par l'éclairage naturel des espaces intérieurs, et de ne pas dépasser leur hauteur.

B.8.: Bâtiments H & I

La hauteur des bâtiments H et I peut atteindre leurs hauteurs préexistantes respectives.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, de l'agriculture urbaine peut s'implanter en toiture des bâtiments H et I, au-delà des hauteurs préexistantes.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C. ZONE D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES

C.1.

Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, liés à l'activité universitaire.

C.2.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, cette zone peut aussi être affectée aux logements et aux établissements hôteliers dont la capacité ne dépasse pas trente chambres.

C.3.

Cette zone peut aussi être affectée au commerce, à l'exclusion du grand commerce spécialisé, dont la superficie de plancher ne dépasse pas 500 m² par immeuble. Le commerce s'implante préférentiellement aux rez-de-chaussée dans les liserés de façade active.

Prescriptions additionnelles

C.4.

Au moins un passage public accessible dans les 2 sens aux seuls modes de déplacement actifs et aux personnes à mobilité réduite connecte le boulevard Général Jacques et l'intérieur du site.

La largeur de ce(s) passage(s) est de minimum 3 m et de maximum 12 m. Leur aménagement est conçu de manière à minimiser la propagation du bruit.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE D'ESPACES VERTS / ZONE DE PARC USQUARE

D. ZONE D'ESPACES VERTS / ZONE DE PARC USQUARE

D.1.

Cette zone est affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement en lien avec l'affectation de cette zone sont autorisés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX VOIRIES PAYSAGERES ET ESPACES STRUCTURANTS USQUARE

E. VOIRIES PAYSAGERES USQUARE ET ESPACES STRUCTURANTS USQUARE

E.0.

L'aménagement des voiries paysagères et des espaces structurants Usquare contribue au confort d'usage, à l'accessibilité des modes actifs et intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs.

Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG O6., l'aménagement des voiries paysagères et des espaces structurants maximise la perméabilité et la végétalisation.

E.1.

Les espaces structurants peuvent recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain, des plantations d'arbres à haute tige et d'autres végétaux. Les plantations sont implantées librement.

E.2.

Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces voiries paysagères et des espaces structurants et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent, les installations provisoires de nature événementielle sont permises sans limitation saisonnière.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PARKINGS USQUARE

G. PARKINGS USQUARE

G.1

Sans préjudice de l'application de la prescription générale PG O6., le stationnement en surface est interdit à l'exception des stationnements destinés aux modes actifs.

G.2.

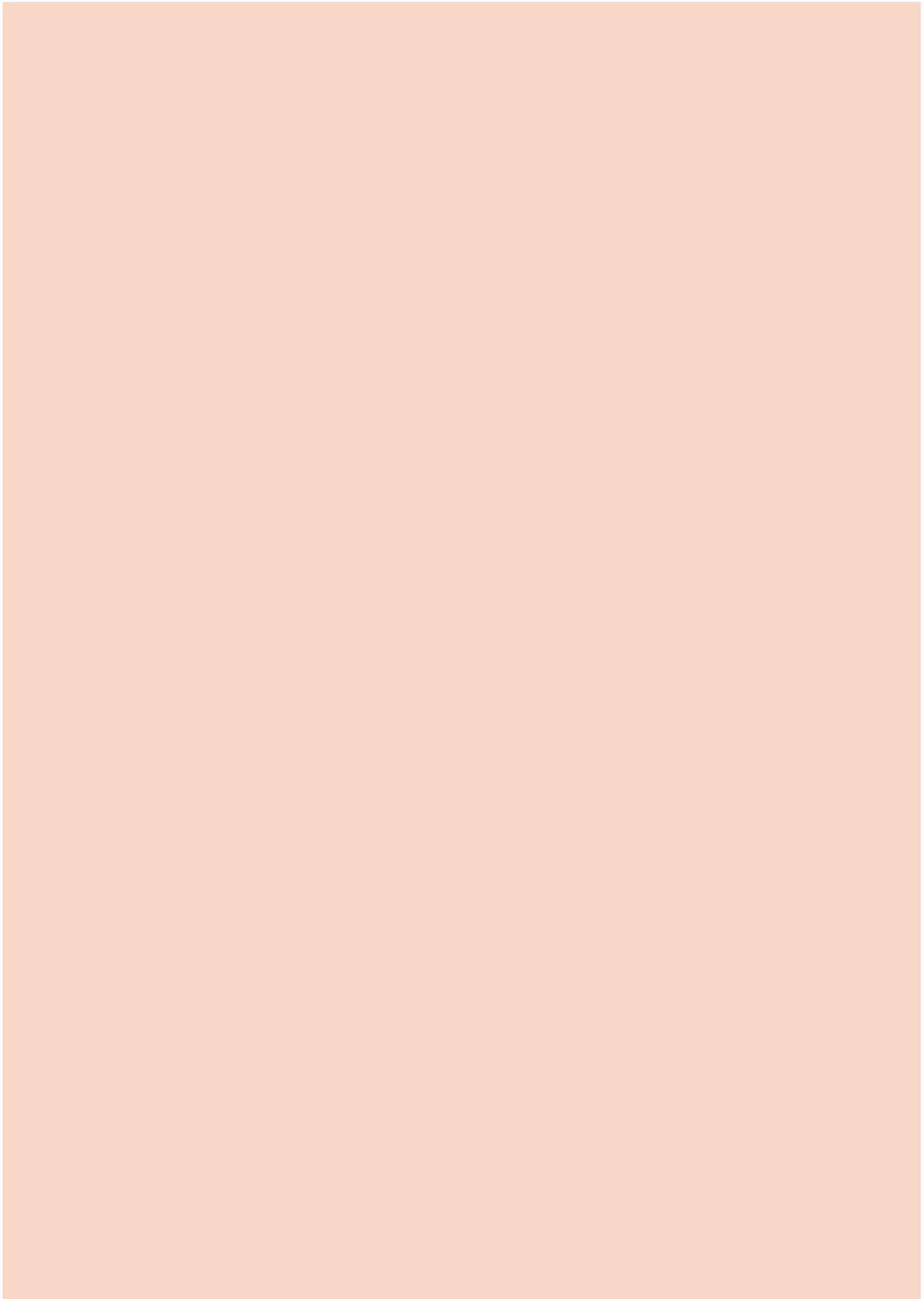
Le stationnement des véhicules motorisés n'est autorisé que dans la zone de parking prévue au plan d'implantation parkings (n°2), à condition que les emplacements de parking soient situés sous le niveau de référence.

G.3

Les accès motorisés aux parkings sont implantés rue J. Wytsman et rue F. Toussaint et sont limités à un accès par rue.

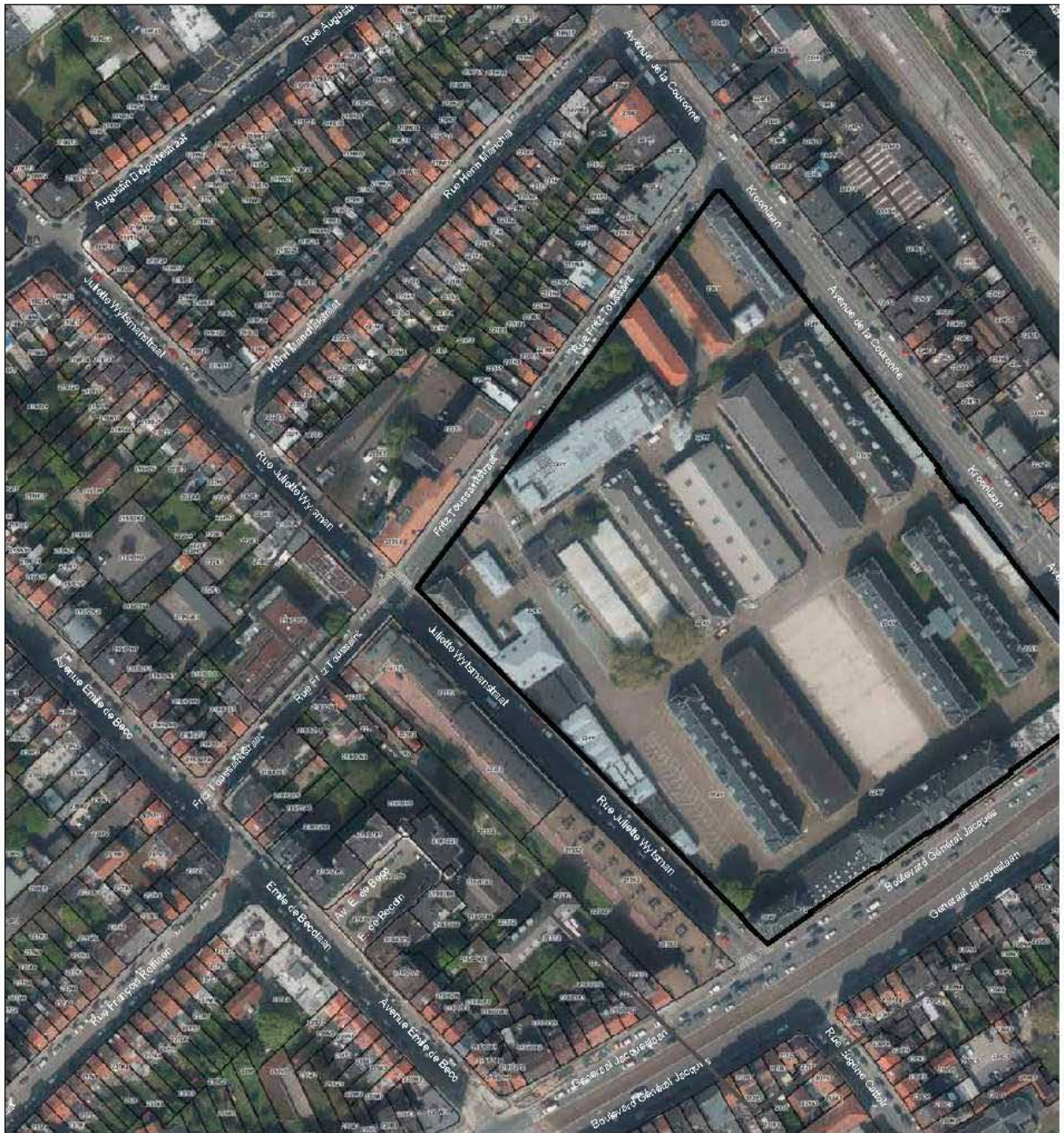
G.4.

Les parkings sont accessibles aux piétons depuis l'espace public.



ANNEXES

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



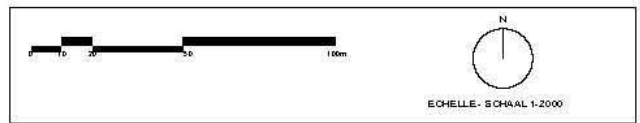
ANNEXES



LEGENDE

LEGENDE

Photo aeriene		GRONDPLAN	
FOND DE PLAN			
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Ortliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelgrenzen	
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer	



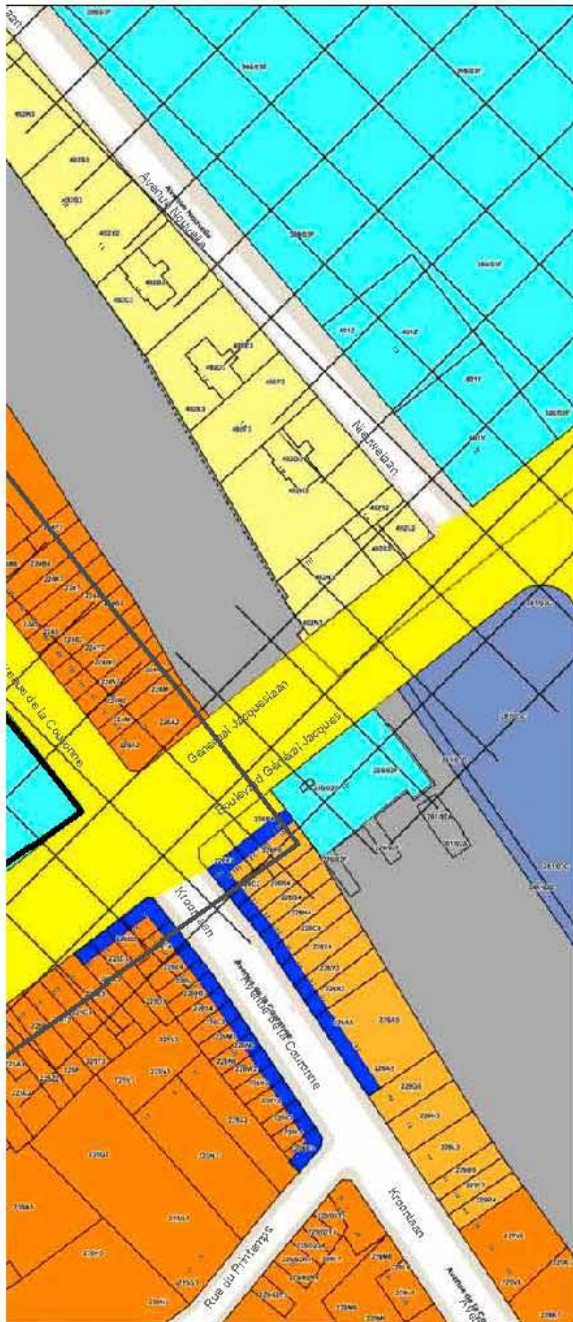
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numero - PAD nummer
--	-------------------------

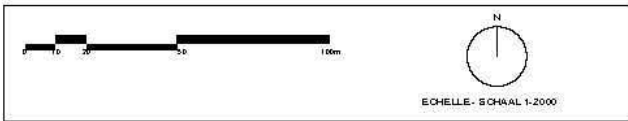
1	Orthophoto Luchtfoto
---	-------------------------

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du Le Ministre-Président	Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter
Rudi VERVOORT	

ANNEXES



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		PRAS	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omtgevend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceegrenzen	
Numero de parcelle	23024	Plootnummer	
ESPACES STRUCTURANTS		STRUCTUERENDE RUIMTE	
Espaces structurants		Structurerende ruimte	
AFFECTATIONS		BESTEMMINGEN	
Zone d'habitation à prédominance résidentielle		Woongebieden met residentieel karakter	
Zones d'habitation		Typische woongebieden	
Zones mixtes		Gemengde gebieden	
Zones administratives		Administratieve gebieden	
Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public		Gebieden van collectief belang van openbare diensten	
Zones de chemin de fer		Spoorweggebieden	
Lisère de nog au commercial		Lisère voor handelskern	
Zichee		GCHWB's	



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

2 Plan Régional d'Affectation du Sol
Gewestelijk BestemmingsPlan

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Voorzitter

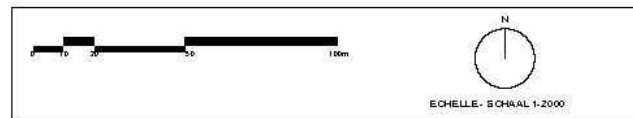
Rudi VERVOORT

ANNEXES



LEGENDE

FOND DE PLAN	PPAS	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Ontriggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer
Projets		Ontwerpen
PPAS		BBP



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

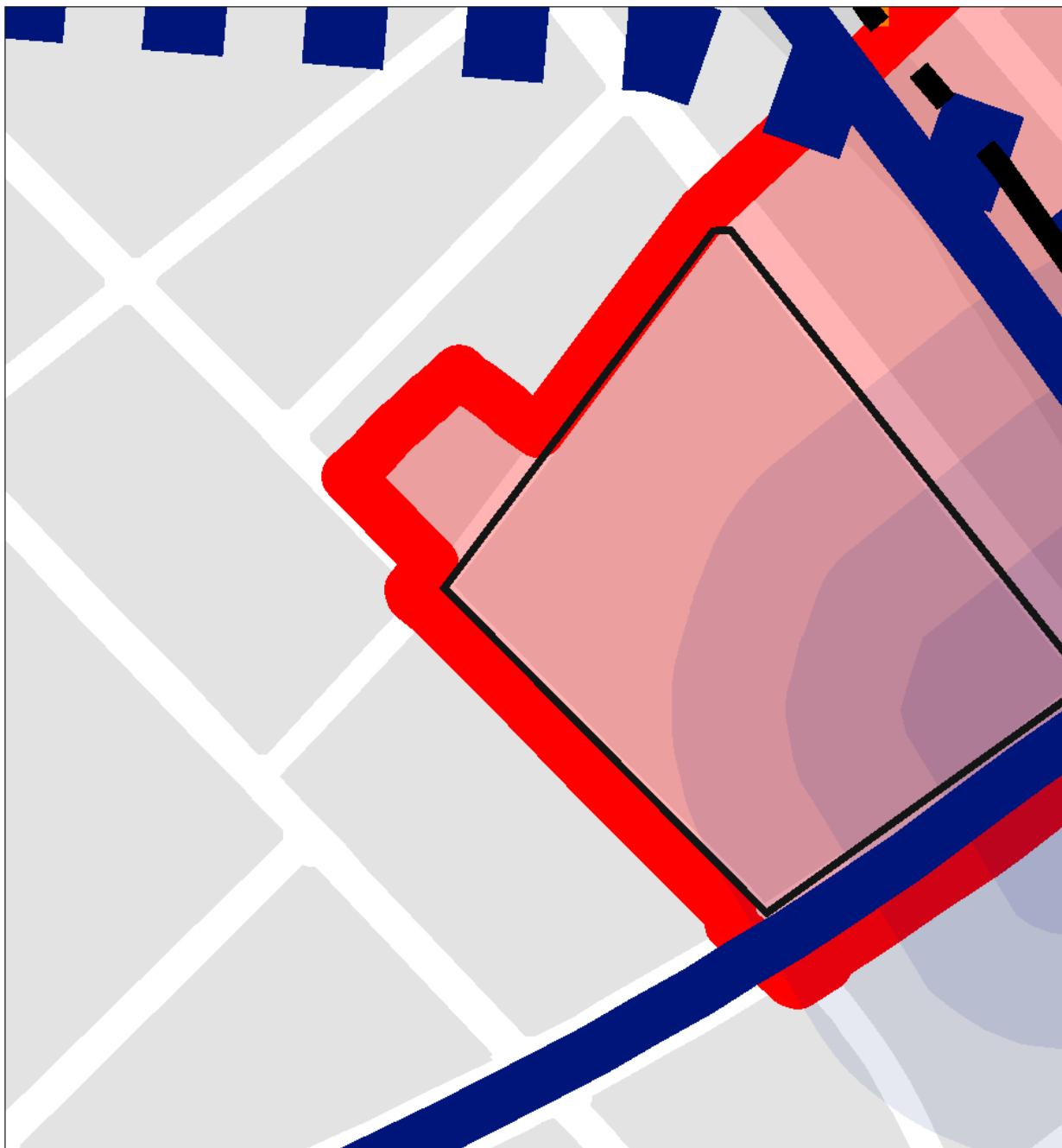
3 **Plans Particuliers d'Affectation du Sol**
Bijzondere BestemmingsPlans

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du
Le Ministre-Président

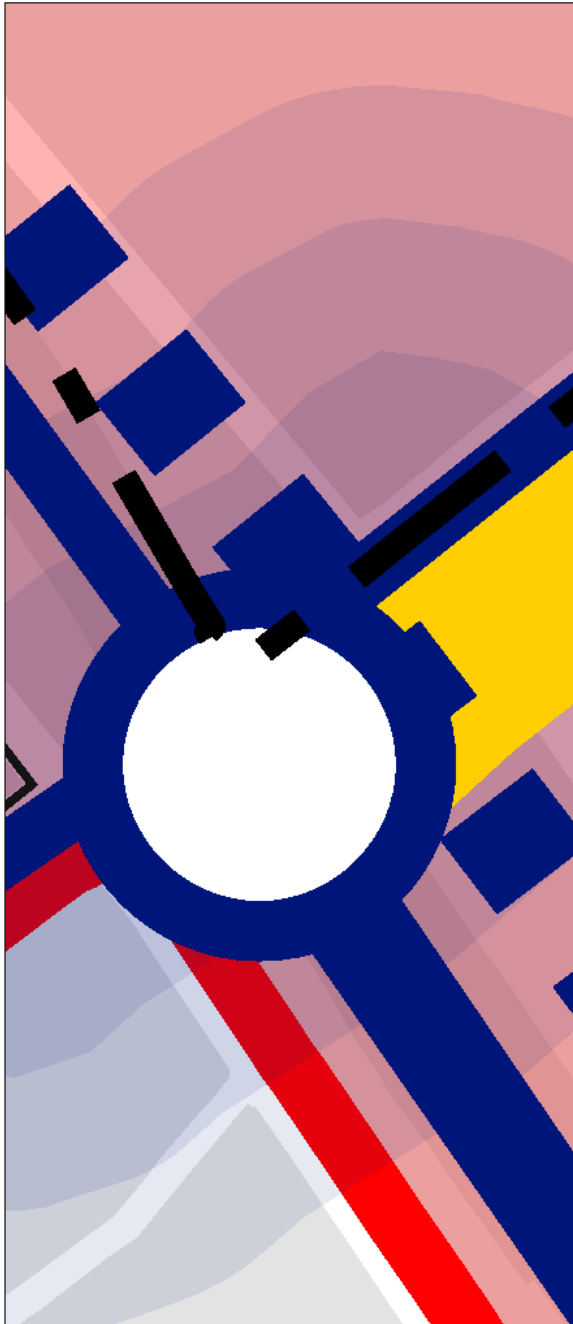
Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

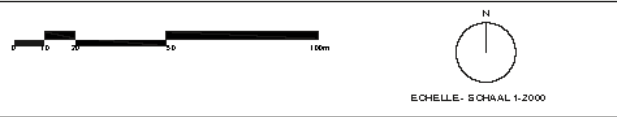
USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



ANNEXES



FOND DE PLAN	PRD	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het RPA
Axe de développement économique		Economische ontwikkelingsas
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern
Ligne de TC de haute capacité existante		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Gare/halte existante (chemin de fer et métro)		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
Limite communale		Gemeentegrens



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

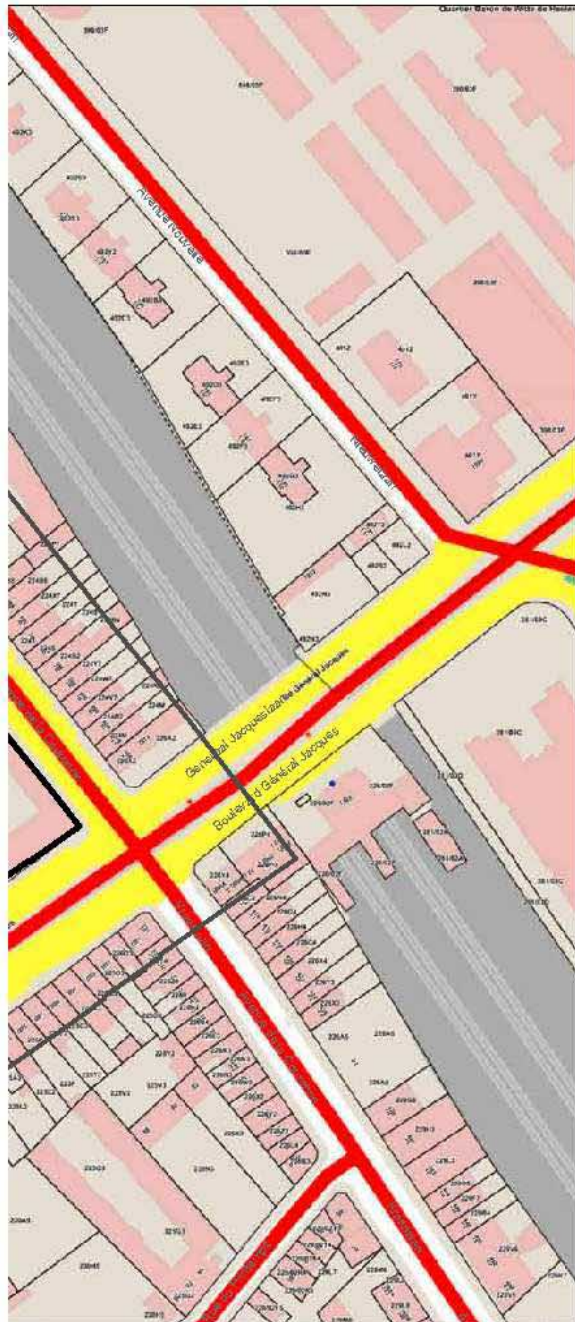
4 Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

ANNEXES



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Peroeclagrenzen	
Numéro de parcelle	23 024	Plotnummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
Voirie régionale		Gewestwegen	
ACCESSIBILITE LINEAIRE		TOEGANKELIJKHEID LIJNEN	
Zone A		Zone A	
Zone B		Zone B	
Zone C		Zone C	
ARRETS		STOPPEN	
Station zone A		Station zone A	
Tram zone B		Tram zone B	

<p>ECHELLE - SCHAAL 1:2000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAD numero - PAD nummer</p>
<p>5</p>	<p>Règlement Régional d'Urbanisme - accessibilité Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - toegankelijkheid</p>
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale of Le Ministre-Président</p>	
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>	

ANNEXES



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limite du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelgrenzen
Numero de parcelle	Plotnummer
GENERALITES	
Limite communale	Gemeentegrens
Batiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
PUBLICITE	
Zone Interdite	Verboden gebied
Zone Restreinte	Beperkt gebied
Zone Generale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	
Biens	Goed dat beschermd is of ingeschreven op de bewaarlust



ECHELLE - SCHAAAL 1:2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAND'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

6

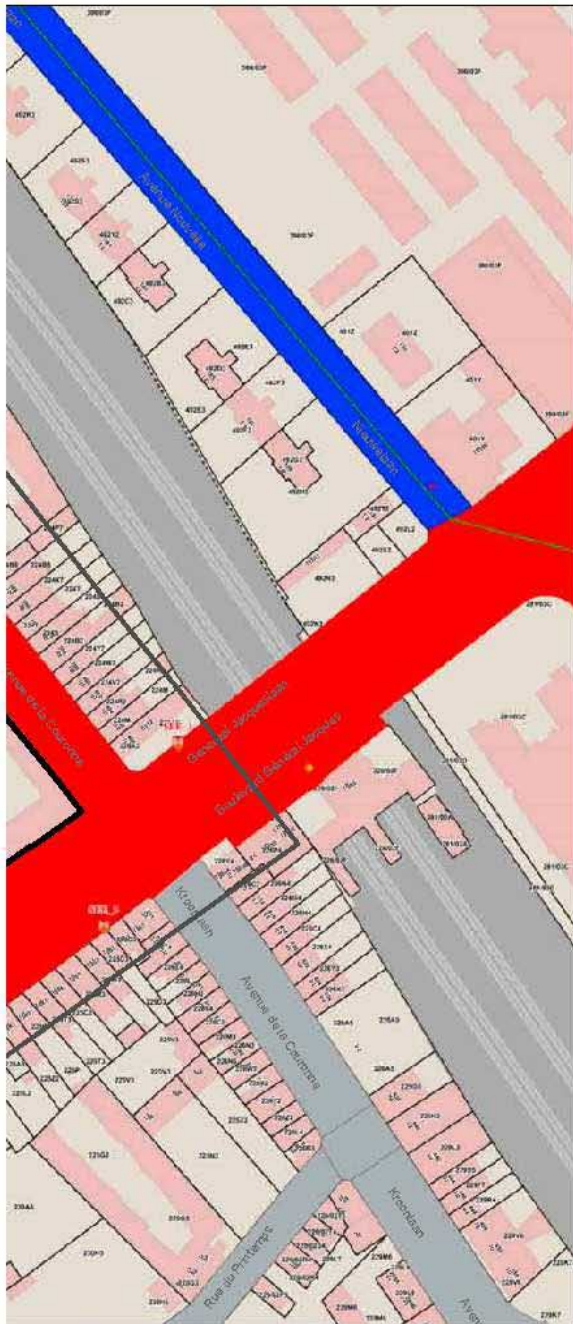
Règlement Régional d'Urbanisme - publicite
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening -
reclame

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

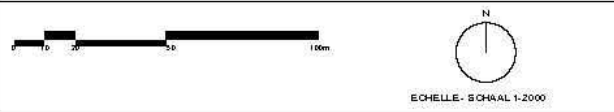
ANNEXES



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tis su env konrant dans un rayon de 50m	Omliggend w eets el binnen een straal van 5 0m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numero de parcelle	Plotnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtim ents	Gebouwen
Chem in de fer	Spoorweg
MOBILITE	MOBILITEIT
Zones 20	Zones 20
Zone sans restriction	Onbeperkte zone
Voie régionale	Gewestwegen
Itinéraires cyclables régionaux (5, 6 & 12)	Gewestelijk fietsnetwerk (5, 6 & 12)
EQUIPEMENTS POUR CYCLISTES	FIETSNFRAS TRUCTUUR
Groupe de racks pour vélos	Groep fietsrekken
Rack Is ole	Gelsoleerd rek
Station Villot	Villot station
CAMERAS DE VITESSE	FLITS PALEN
Cameras de vitesse	Flitspalen



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

8

Statut des voiries
Status van wegen

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke R egering van De Minister-Voorzitter

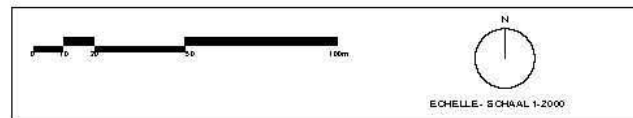
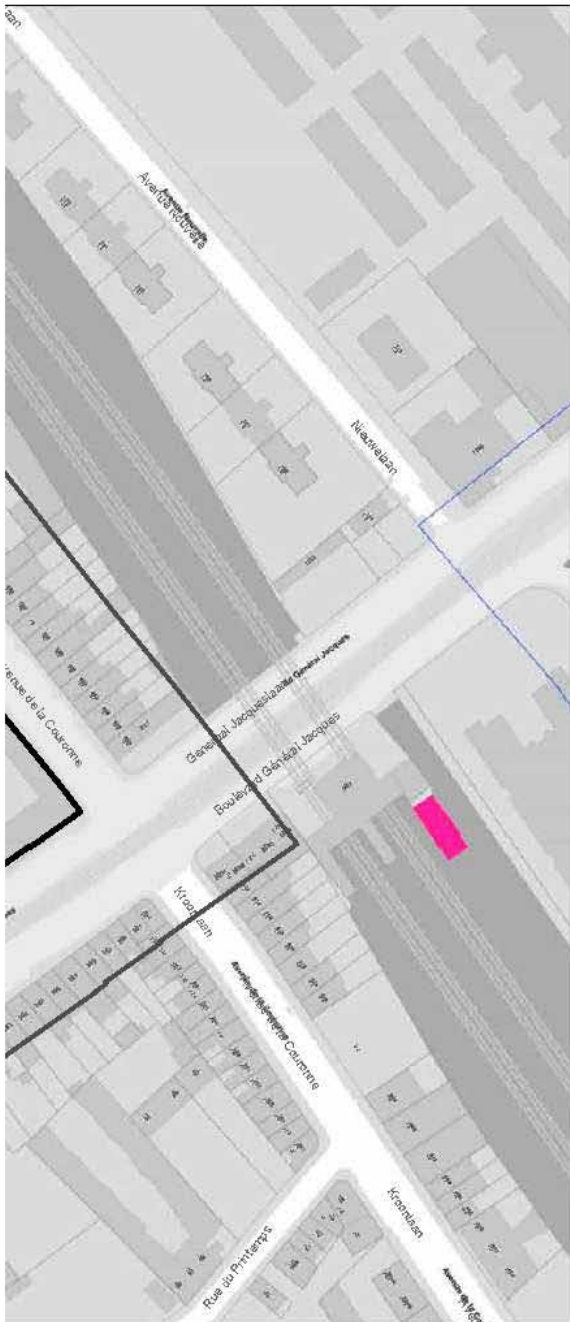
Rudi VERVOORT

ANNEXES

LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu enu konnant dans un rayon de 20m	Omliggend woefsel binnen een straal van 20m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numero de police 130	Polygonummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Batiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
PATRIMOINE	PATRIMONIUM
Monument Classé en Arrêté définitif	Monument Bescherming Definitief besluit
Ensemble Classé en Arrêté définitif	Gehoel Bescherming Definitief besluit
ZONES DE PROTECTION	VRIJWARINGZONE
Arrêté définitif	Definitief besluit



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numero - PAD nummer

9 Monuments et sites
Monumenten en Landschappen

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

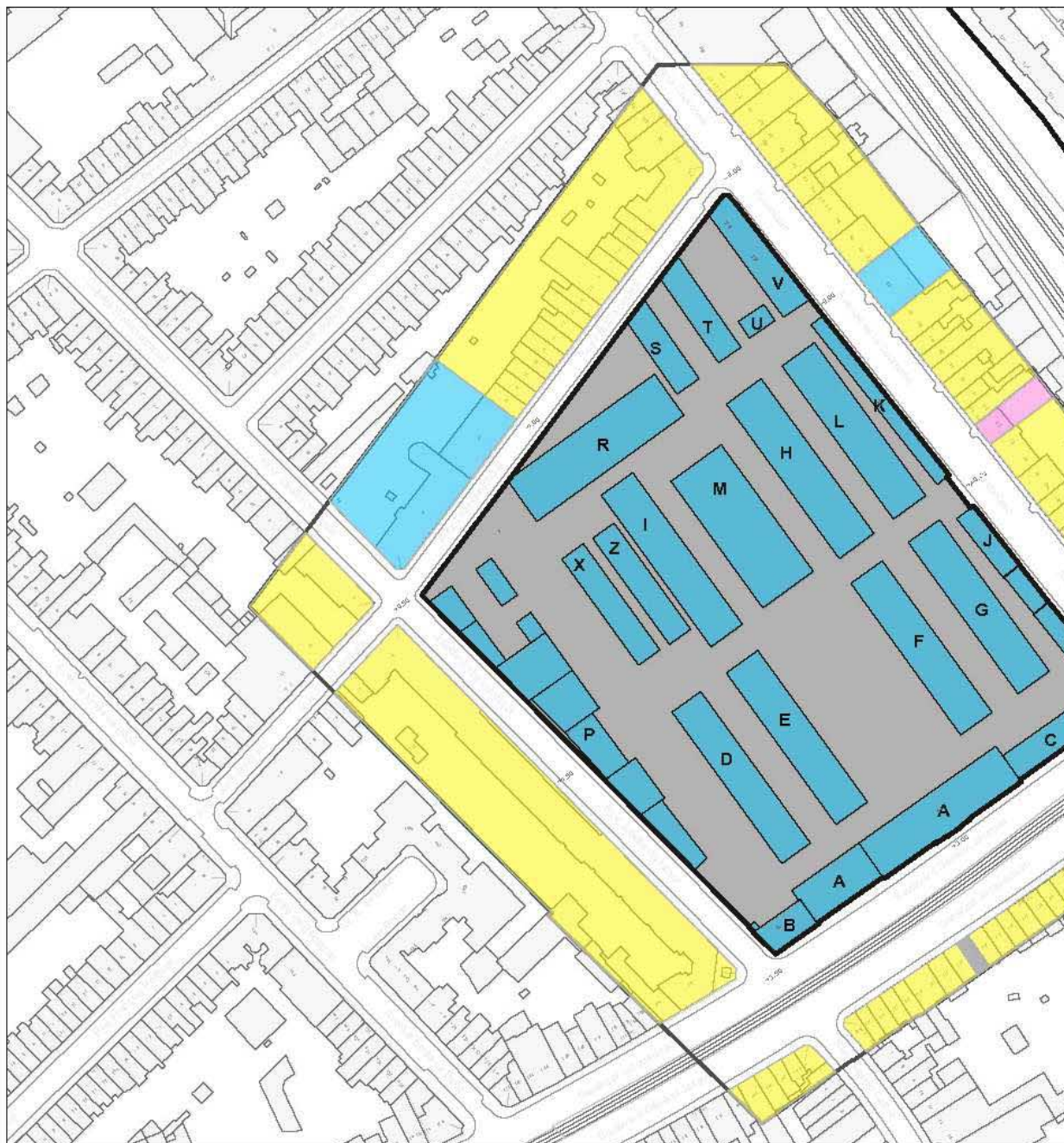
ANNEXES



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tisau environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de police	130	Politienummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtiments		Gebouwen	
Chemin de fer		Spoorweg	
MOBILITE		MOBILITEIT	
Ligne STIB 7		STIB lijn 7	
Ligne STIB 25		STIB lijn 25	
Ligne STIB 95		STIB lijn 95	
Gare d'Etterbeek		Etterbeek station	
Lignes de Lijn 341,343,348,349		Lijnen de Lijn 341,343,348,349	
Ligne TEC (ligne C)		Lijn TEC (C)	

<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</p>		<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>		<p>PAD numero - PAD nummer</p>	
10	<p>Mobilité Mobiliteit</p>		
<p>Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du Le Ministre-Président</p>		<p>Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter</p>	
<p>Rudi VERVOORT</p>			

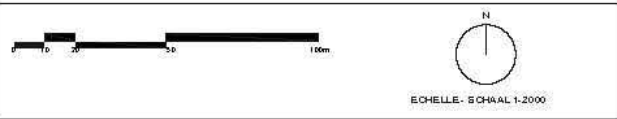
USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR



ANNEXES



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend w eefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numero de police	120	Politienummer	
GENERALITES		ALGEMEEN	
Limite communale		Gemeentegrens	
Bâtim ents		Gebouwen	
OCCUPATION		BEZETTING	
Lettes des bâtim ents	R	Letters van gebouwen	
ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE		HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL	
Logement		Huisvesting	
Terrain non-bâti, parcelle inoccupée		Niet bebouwd terrein, onbezette perceel	
Commerce		Handelszaak	
Equipement d'intérêt collectif ou de service public		Ultrusting van collectief belang of van openbare diensten	



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAND'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numero - PAD nummer
---	-------------------------

11	Occupation Bezetting
----	-------------------------

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président	Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke R egering van De Minister-Voorzitter
---	---

Rudi VERVOORT

USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES | PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES

L'usage du masculin dans les textes doit s'entendre comme générique et comprenant tous les genres sans hiérarchie.

DIFFÉRENTES DÉNOMINATIONS DU SITE :

Usquare.brussels
 Caserne de gendarmerie d'Ixelles
 Ancienne caserne de la gendarmerie d'Ixelles
 Ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles
 Anciennes casernes d'Ixelles
 Casernes d'Ixelles
 Casernes

OUTILS URBANISTIQUES :

CoBAT : Code Bruuxellois de l'Aménagement du Territoire
PRDD : Plan Régional de Développement Durable
PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
PAD : Plan d'Aménagement Directeur
PAD Casernes : Plan d'Aménagement Directeur (« anciennes casernes d'Ixelles »)
PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol
RIE : Rapports sur les Incidences Environnementales
RRU : Règlement Régional d'Urbanisme

ACTEURS URBAINS PARTICIPANTS AU PROJET :

Perspective.brussels : Centre d'expertise régional et initiateur de la stratégie de développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, maître d'ouvrage du PAD Casernes

BUP : Bruuxelles Urbanisme et Patrimoine
SAU : Société d'Aménagement Urbain
BE : Bruuxelles Environnement
BM : Bruuxelles Mobilité
ULB : Université Libre de Bruuxelles
VUB : Vrije Universiteit Brussel

