

# USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volet informatif

NOVEMBRE 2020

**ÉTUDE RÉALISÉE PAR**

BUUR

IDEA Consult

pour la Direction Stratégie territoriale, [perspective.brussels](http://perspective.brussels)

**PHOTO DE COUVERTURE**

Caroline Piersotte

**MISE EN PAGE ET IMPRESSION**

Kaligram sprl

**CONTACT**

[usquare@perspective.brussels](mailto:usquare@perspective.brussels)

**ÉDITEUR RESPONSABLE**

Pour le Directeur général, Gert Nys, Directeur général adjoint de [perspective.brussels](http://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](http://perspective.brussels)

D/2020/14.054/07

# USQUARE - ANCIENNES CASERNES D'IXELLES

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volet informatif

NOVEMBRE 2020





# TABLE DES MATIÈRES

<b>OUTIL PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR</b>	<b>6</b>
<b>INSCRIPTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DANS LE PROJET DE VILLE</b>	<b>7</b>
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
<b>CONTEXTE URBAIN LOCAL</b>	<b>9</b>
<b>PRÉSENTATION DU SITE</b>	<b>12</b>
Gabarits / hauteurs	12
Fonctions	12
Accessibilité et mobilité	13
Topographie	13
Enceinte	14
Morphologie / Rôle	14
<b>HISTORIQUE ET VALEUR PATRIMONIALE</b>	<b>16</b>
<b>GENÈSE DU PROJET</b>	<b>18</b>
<b>GOVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET</b>	<b>19</b>
<b>ENJEUX DU TERRITOIRE</b>	<b>20</b>
Un besoin identifié	20
Un potentiel de localisation au rayonnement régional	20
Valoriser une grande accessibilité	20
Un besoin en espaces publics	22
<b>UNE ACTIVATION RAPIDE POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE</b>	<b>25</b>
<b>VISION : VALORISER LA VILLE</b>	<b>26</b>
Informations essentielles	27
<b>GLOSSAIRE ET LISTE D'ACRONYMES</b>	<b>29</b>

## 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).



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<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> 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.

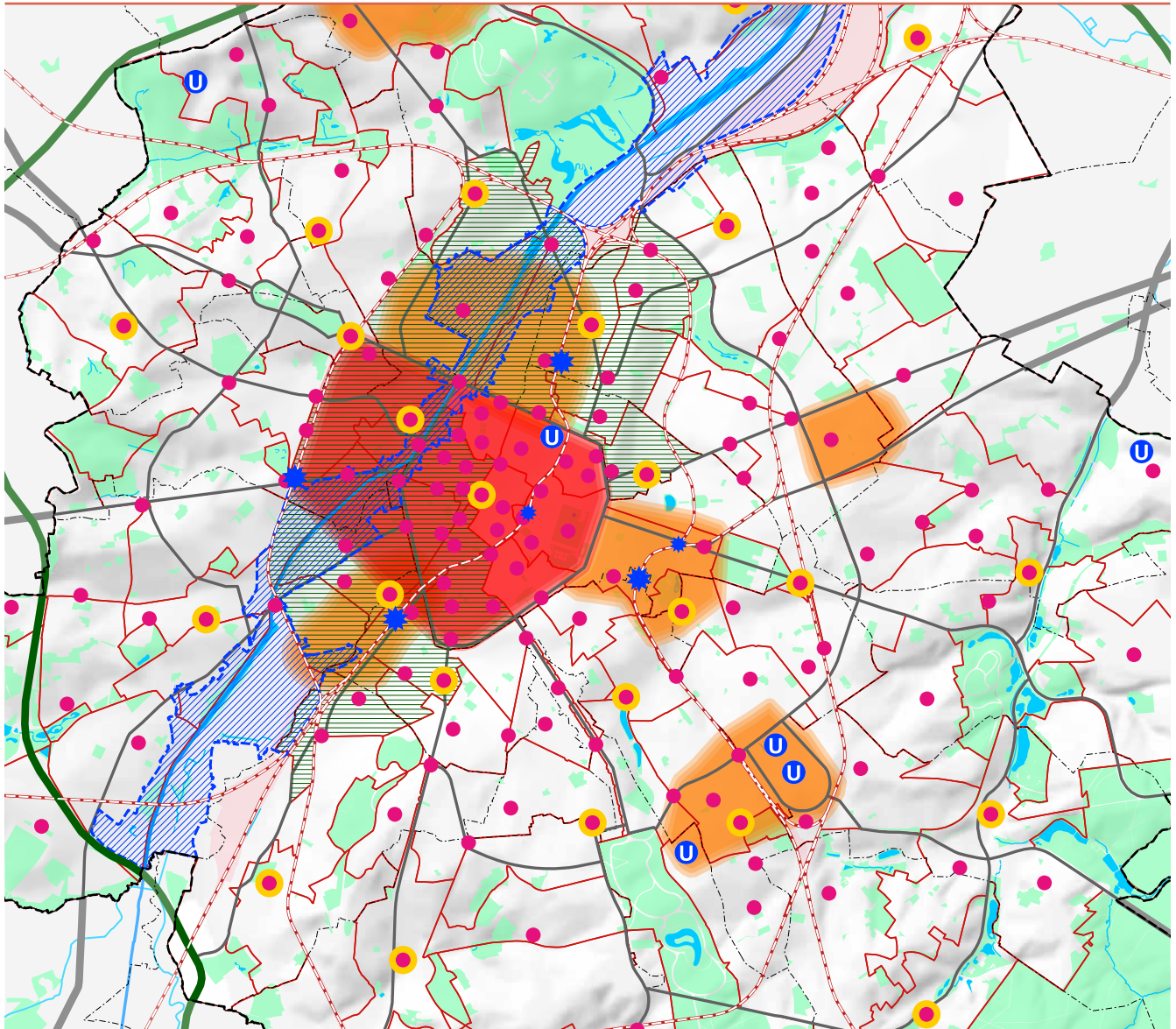


- Boulevard Général Jacques
- Axe important
- Système viarie local



- Tissu urbain
- Site des anciennes casernes

CARTE 1 : Armature spatiale et vision pour Bruxelles



Légende    Legende

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Echelle territoriale</b> | <b>Ruimtelijke schaal</b> |
| Limite régionale            | Gewestsgrens              |
| Limite communale            | Gemeentegrens             |
| Monitoring des Quartiers    | Wijkmonitor               |

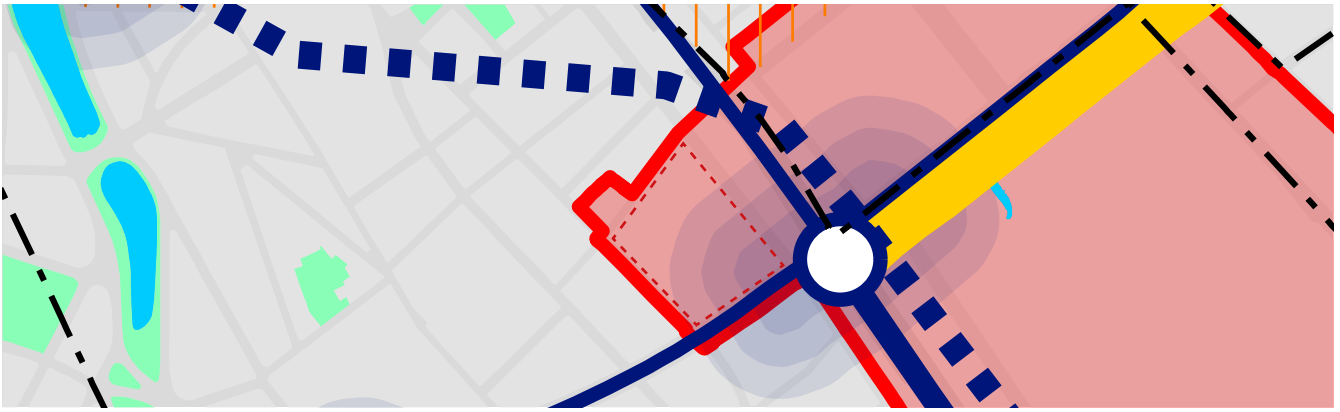
- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Structure morphologique</b> | <b>Morfologische structuur</b> |
| Relief                         | Relief                         |
| Vert                           | Groen                          |
| Eau                            | Water                          |
| Chemin de fer                  | Spoorweg                       |

- |                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Armature spatiale</b> | <b>Ruimtelijke ruggengraat</b> |
| Centre de quartier       | Wijkcentrum                    |
| Centre interquartier     | Interwijken centrum            |
| Centre urbain            | Stedelijk centrum              |
| Hypercentre ville        | Hyperstadscentrum              |

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Accessibilité multimodale</b> | <b>Multimodale bereikbaarheid</b> |
| Grande voirie urbaine            | Grote stedelijke weg              |
| Axe pénétrant                    | Invalsweg                         |
| Ring                             | Ring                              |
| Canal                            | Kanaal                            |
| Ligne de chemin de fer           | Spoorlijn                         |
| Grande Gare                      | Groot station                     |
| Gare                             | Station                           |

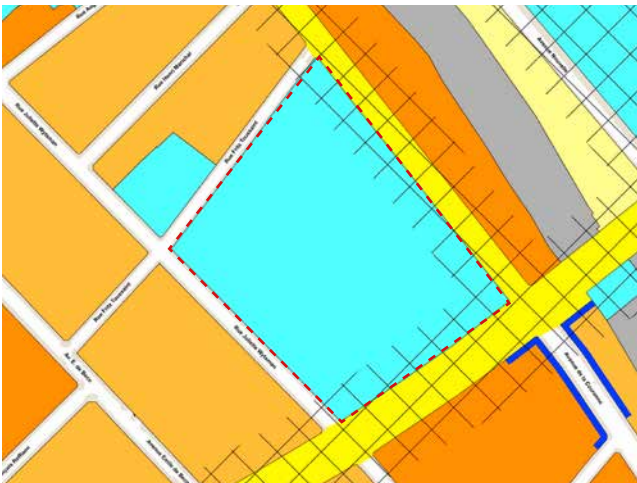
- |  |  |
|--|--|
| <b>Structure socio-géographique à développer</b> | <b>Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur</b> |
| Espace socio-économiquement faible               | Sociaal-geografisch zwakke ruimte                    |
| Territoire du canal                              | Kanaalgebied   |
| Pôle universitaire                               | Universitaire pool                                   |

Source : PRDD



PRDD

- Axe de développement économique
- Pôles de développement prioritaires
- Noyau d'identité locale existant
- Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016)
- 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
- ▲ Caméra de vitesse
- Gare
- Itinéraire cyclable
- Voirie régionale
- Station Villo!
- Zone 30
- Rack Isolé

## PRÉSENTATION DU SITE

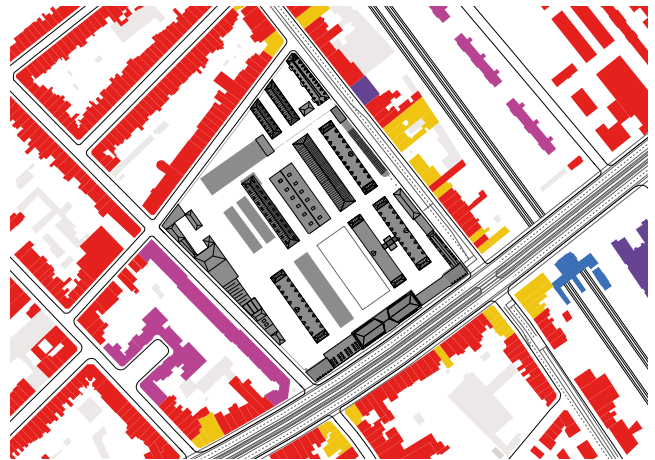
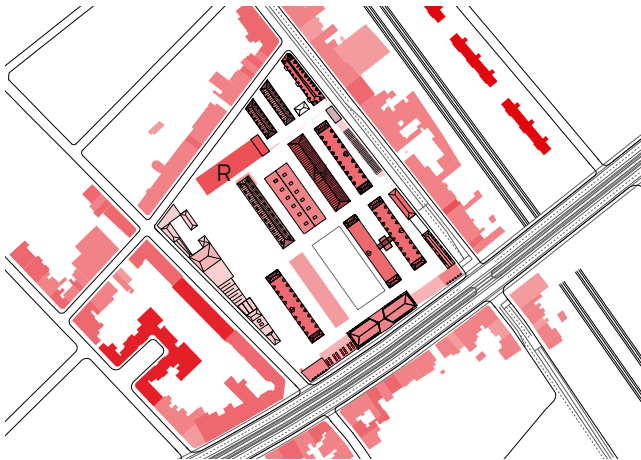
Le projet de PAD s'inscrit dans le périmètre de l'ancienne école royale de gendarmerie d'Ixelles. Celle-ci est délimitée par le boulevard Général Jacques, l'avenue de la Couronne, la rue J. Wytsman et la rue F. Toussaint.

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 m<sup>2</sup> pour une surface plancher (actuelle) d'environ 52.000 m<sup>2</sup>.

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<sup>e</sup> 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

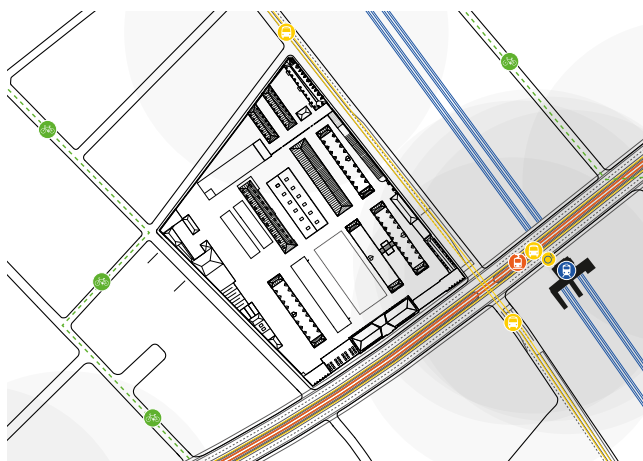
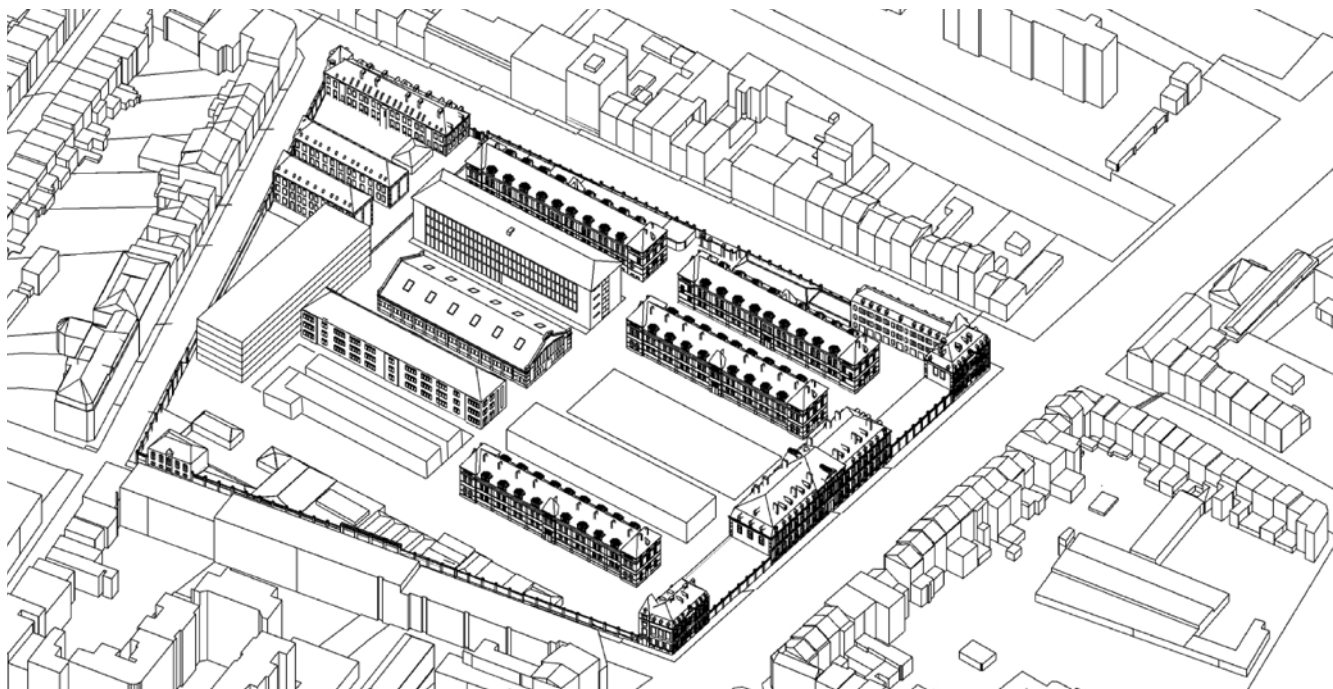
Le complexe des casernes présente une variation des hauteurs. Initialement, seuls les bâtiments représentatifs situés boulevard Général Jacques se remarquaient par leurs hauteurs. Les constructions récentes (bâtiments H et R) dépassent la composition initiale.



### Fonctions

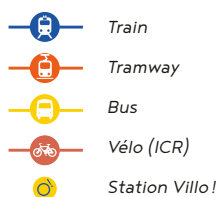
Situé en « zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public », le site est monofonctionnel. Cependant, en tant que ville dans la ville, l'ancienne école de gendarmerie offrait une riche infrastructures répondant aux besoins des activités et fonctions de la gendarmerie.





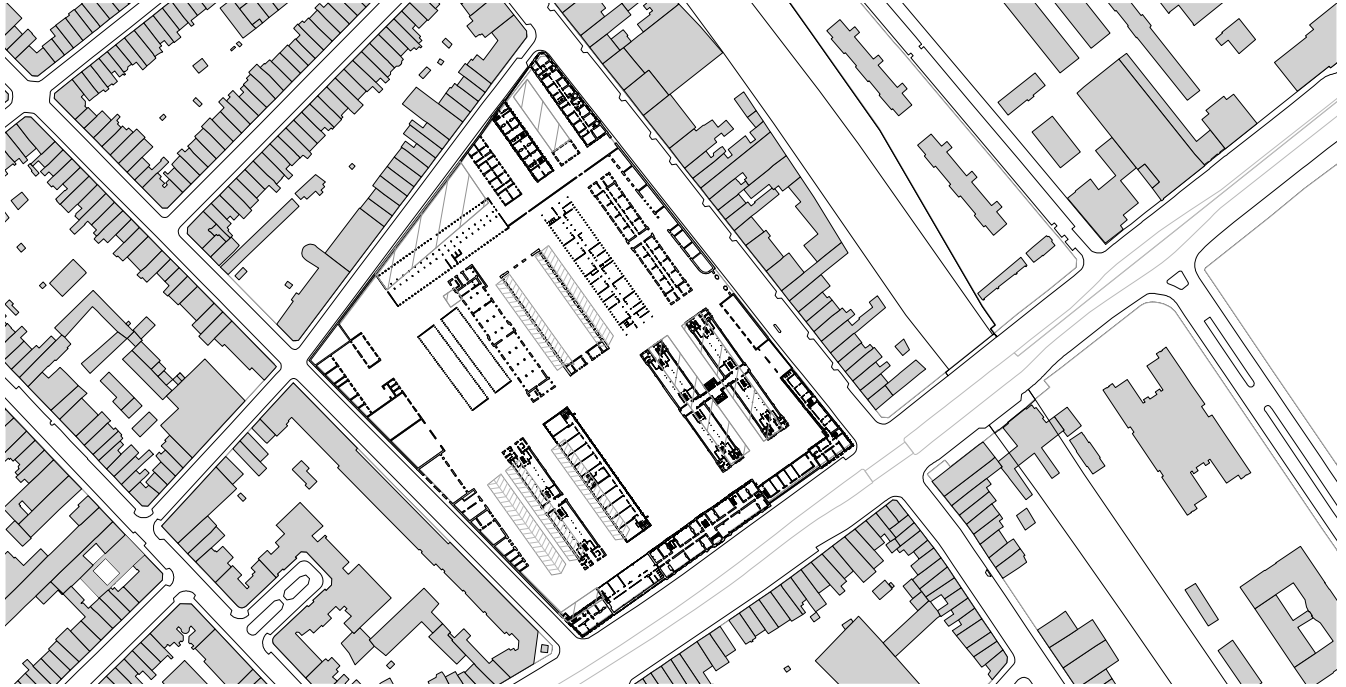
## Accessibilité et mobilité

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.



## 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.



## Enceinte

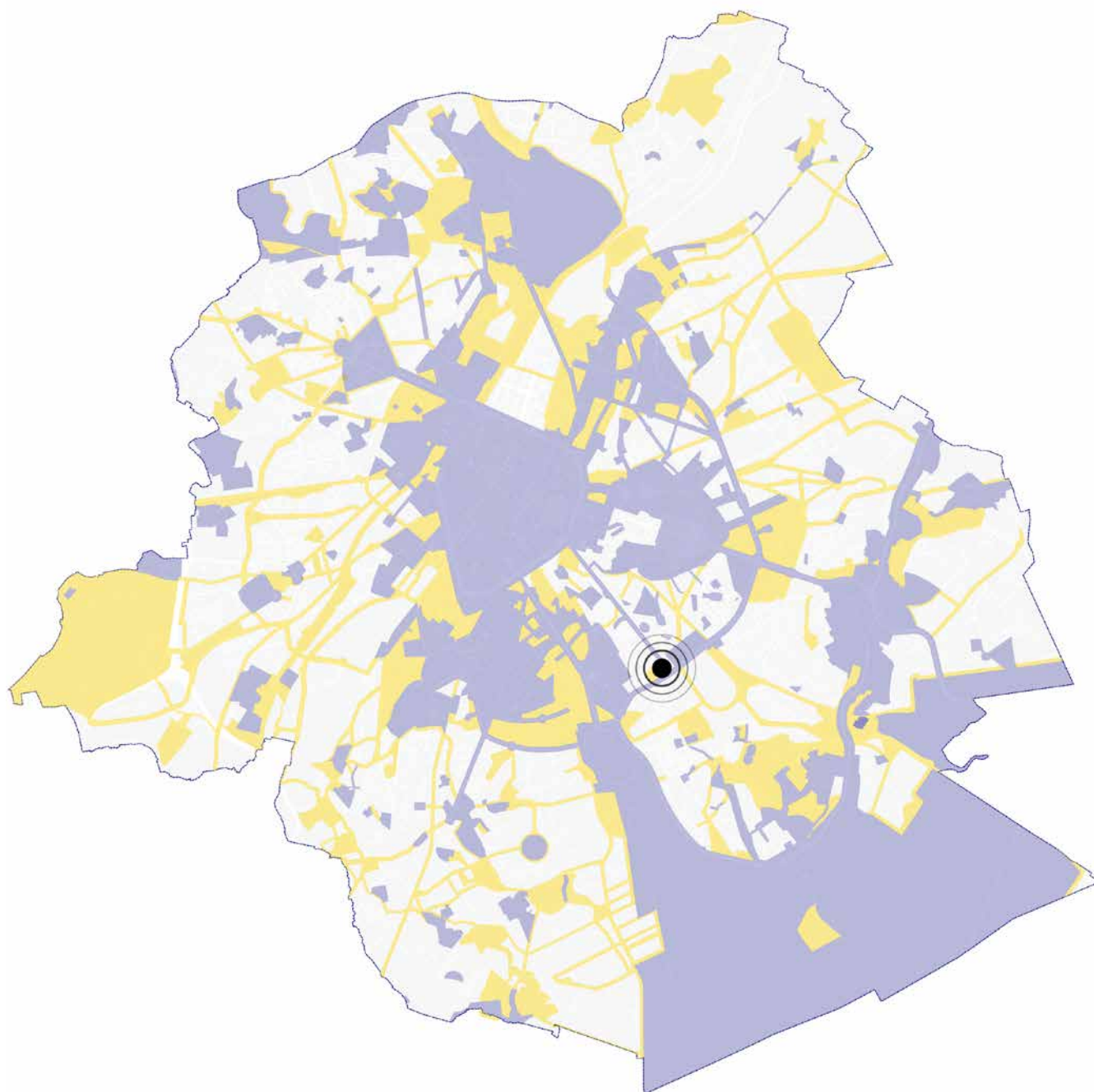
- Bâtiments définissant la forme du site
- Mur structurant au niveau du quartier
- Mur de fermeture entre des bâtiments structurants
- Clôture
- Bâtiment hors composition






## 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**

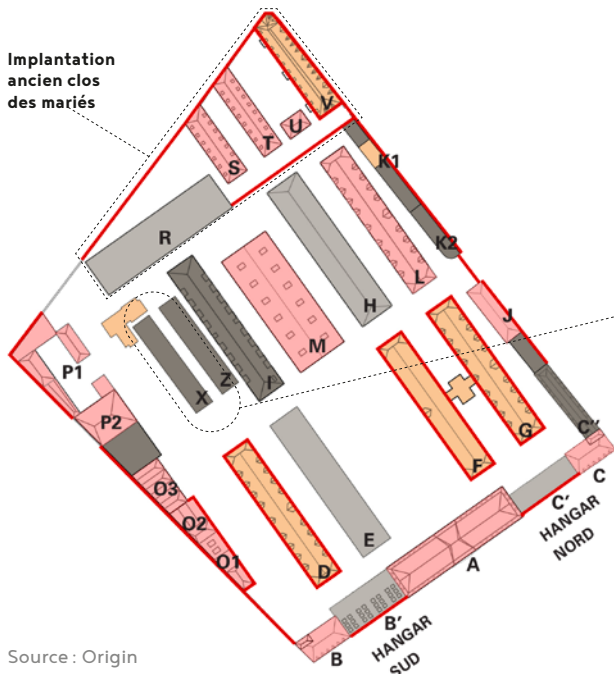
-  Casernes d'Ixelles
-  Périètre d'embellissement / mise en valeur du patrimoine
-  Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

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.



- Bâtiments
- 1906 mur et façades
- 1940-60
- 1960-80
- Rénovation intérieure 1980-2015



1906  
MANÈGE



1906  
ÉCURIES



1906  
MESS DES OFFICIERS



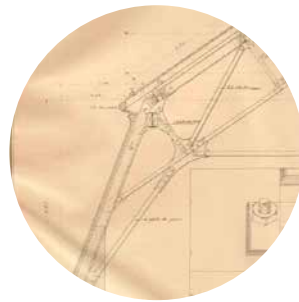
1906  
MESS DE LA TROUPE



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,

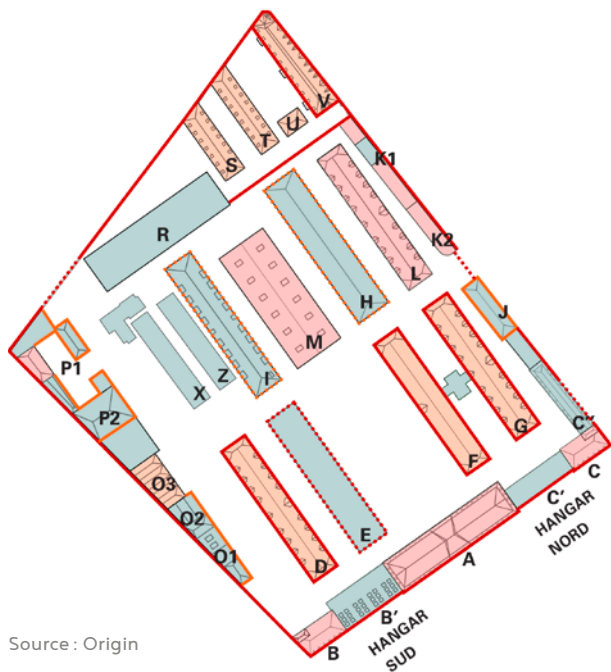
Anciens logis :

- 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.



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 (lisibilité du site)

- 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



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.

## GOVERNANCE ET ACCOMPAGNATEURS DU PROJET

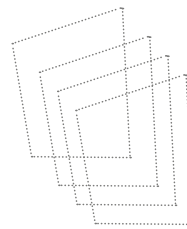
La Région de Bruxelles-Capitale est devenue propriétaire des casernes d'Ixelles en vue d'y développer principalement une cité étudiante en collaboration avec les universités ULB et VUB actives dans cette partie de la Région. Le partenariat entre Région et Universités se base sur les principes suivants :

- > 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 (maitrise d'ouvrage) est assuré par perspective.brussels.
- > La mission d'élaboration du PAD et d'étude des incidences environnementales (maitrise 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.

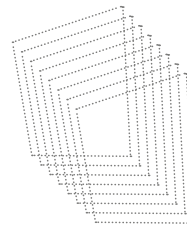
RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE (RBC)

Accompagnateurs

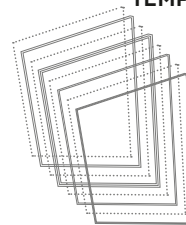
RBC ULB VUB  
CONCEPT



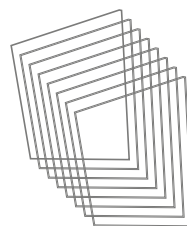
PERSPECTIVE  
PAD



SAU ULB VUB  
AMÉNAGEMENT  
TEMPORAIRE



AMÉNAGEMENT



La Région de  
Bruxelles-Capitale

Commune  
d'Ixelles

Bruxelles  
Environnement

Bruxelles  
Mobilité

Bruxelles  
Urbanisme et  
Patrimoine

ULB VUB

Société  
d'Aménagement  
Urbain

## 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.

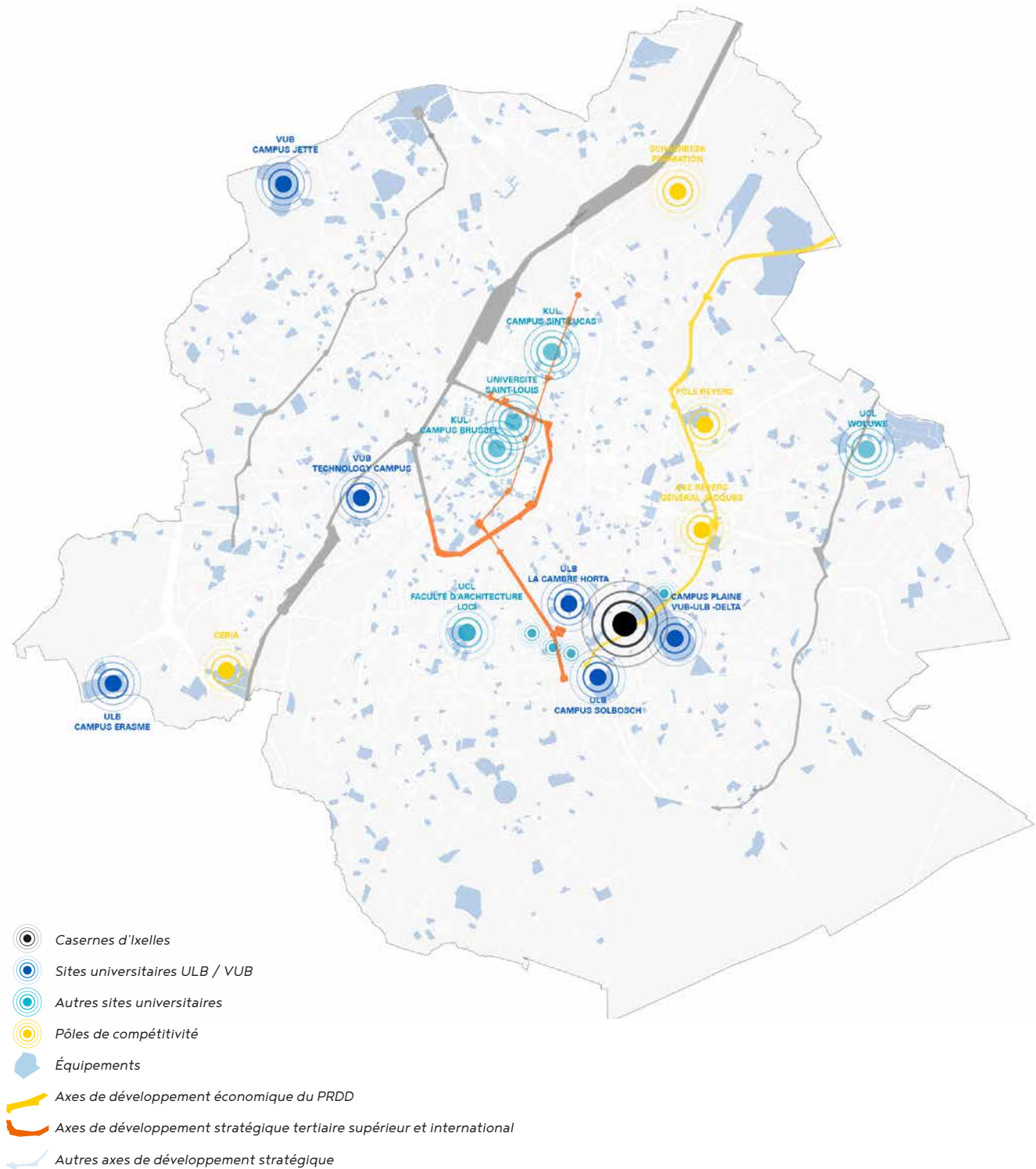
La proximité du site avec des axes de développement stratégique justifie également son futur rôle métropolitain.

### Valoriser une grande accessibilité

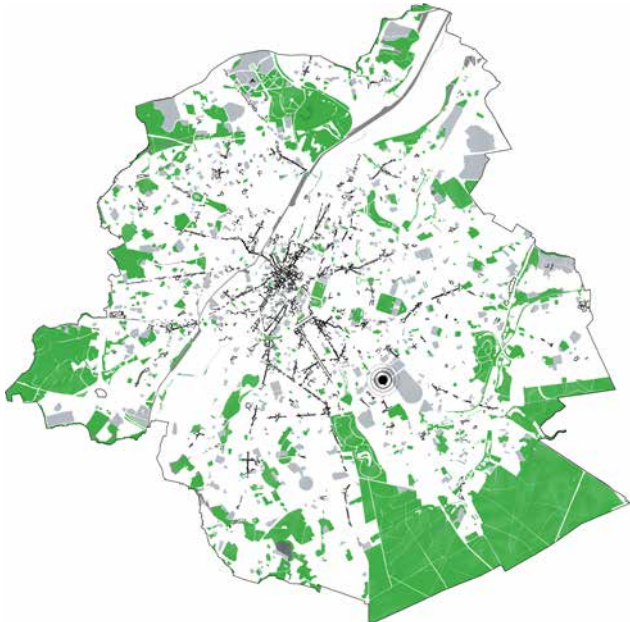
Le site des Casernes est situé au croisement d'axes urbains importants : le boulevard Général Jacques et l'avenue de la Couronne.

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

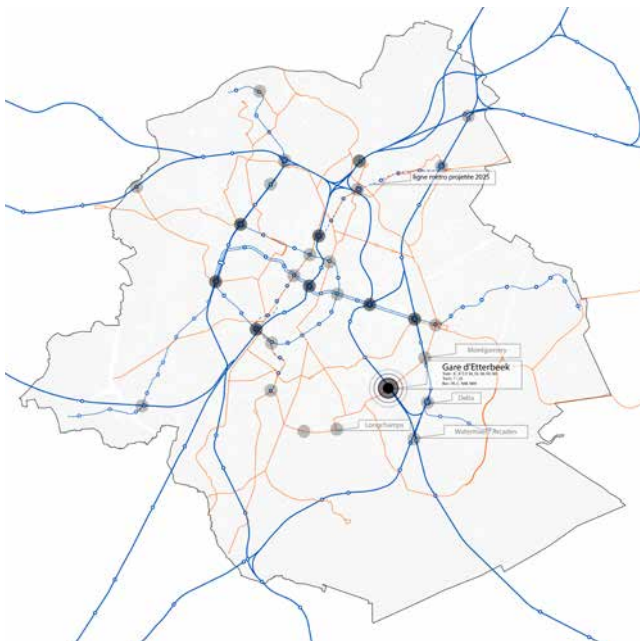


- Espaces verts paysagers
- Équipement
- Zones d'activité urbaine intense

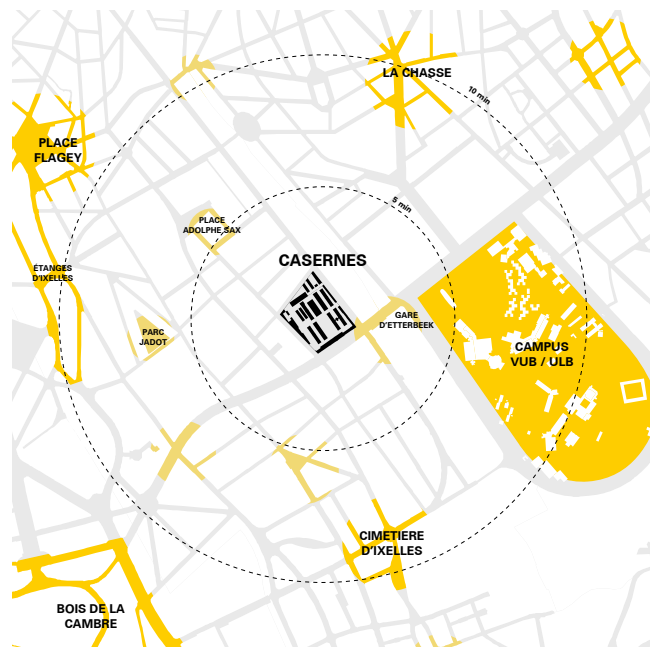
## Un besoin en espaces publics

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.



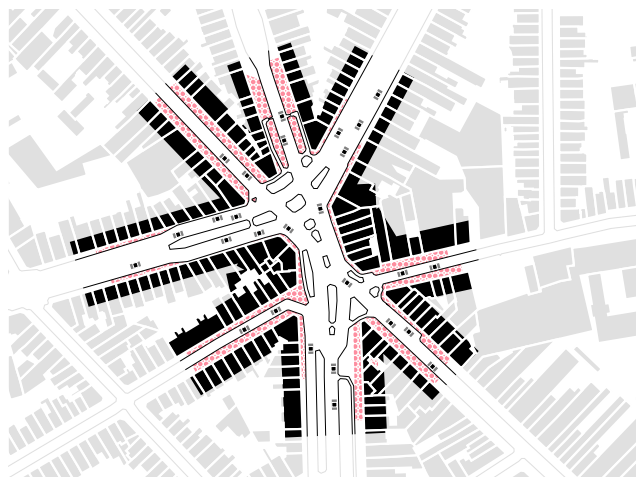
- Casernes d'Ixelles
- Réseau S
- Réseau de métro
- Réseau de tramway
- Nœud de transports majeur
- Nœud de transports important



- 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

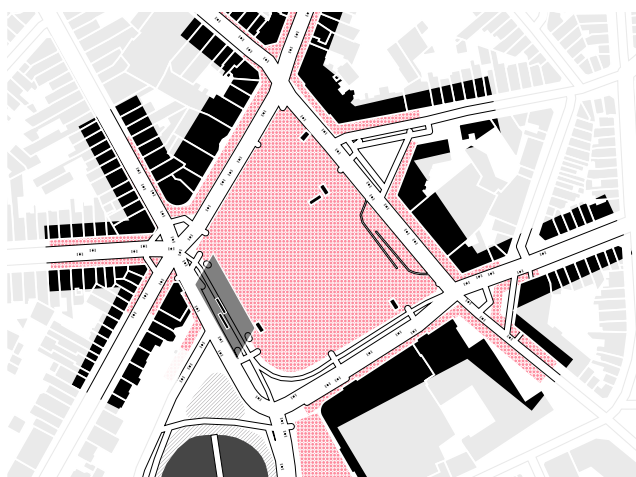
Situé entre les 2 principaux campus de l'ULB et de la VUB et à proximité du bois de la Cambre, le quartier du **cimetière d'Ixelles** attire une population diversifiée. Familles, étudiants et retraités se croisent dans les nombreux commerces de proximité.



↑ 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



↑ Rue Juliette Wytsman



## 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.

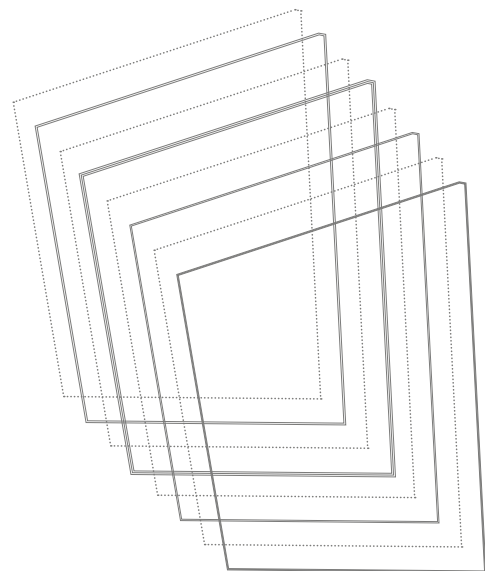
Au niveau local, les différentes occupations temporaires représentent des opportunités pour le quartier avant même le démarrage des travaux et la livraison des projets.

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

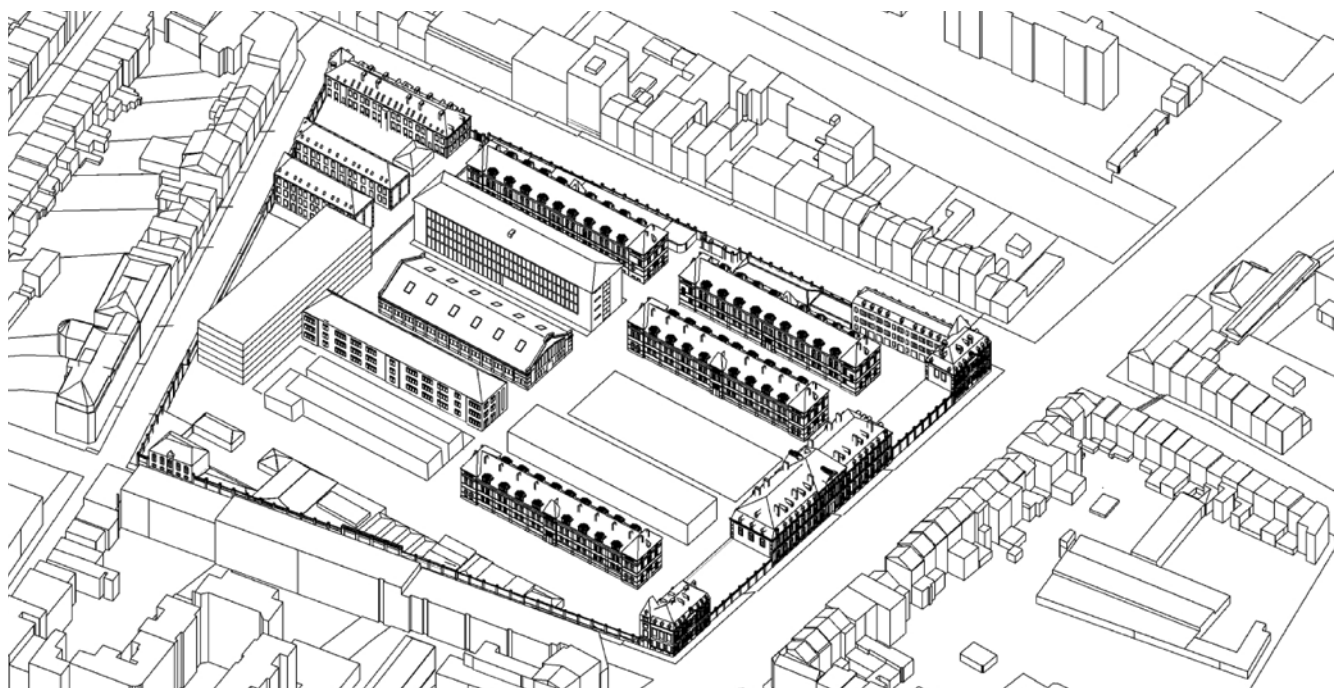
Le Plan d'Aménagement Directeur « anciennes casernes d'Ixelles » porte sur la réaffectation d'un complexe de bâtiments de l'ancienne école de gendarmerie (ou anciennes casernes d'Ixelles) sur une surface de 3,9 ha.

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.



## 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 m<sup>2</sup> : surface plancher actuelle des bâtiments de l'ancienne caserne ;
- > +/- 800 m : périmètre du mur d'enceinte de l'ancienne caserne.



## 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 :** Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
**SAU :** Société d'Aménagement Urbain  
**BE :** Bruxelles Environnement  
**BM :** Bruxelles Mobilité  
**ULB :** Université Libre de Bruxelles  
**VUB :** Vrije Universiteit Brussel

