

COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 5 JUIN 2018 SUR LE
PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR «CASERNES »

Contexte du compte-rendu : Conformément à l'article 2§ 1 al. 2 de l'Arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus de participation et d'information du public¹, l'administration en charge de la planification territoriale (perspective.brussels) a organisé, suite à l'adoption de 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 « Casernes », une réunion d'information et de participation du public sur le projet de plan d'aménagement directeur envisagé (PAD) «Casernes» en date du « 5 juin 2018».

Pour la facilité du lecteur, les échanges de cette réunion sont repris dans l'ordre chronologique du déroulement de la réunion.

Il a par ailleurs été décidé de répondre à l'ensemble des observations, suggestions et questions posées malgré le fait que certaines étaient en dehors du cadre de l'arrêté évoqué.

Ce document sera mis en ligne sur le site de perspective.brussels jusqu'à la fin de la procédure d'adoption du PAD.

Habitant du quartier : Est-ce que la pétition du comité de quartier a été prise en compte ?

Perspective : Perspective a reçu la pétition mais pour qu'elle puisse bien être prise en compte dans le cadre de la présente séquence de participation préalable, merci de la renvoyer qu'elle soit intégrée dans le rapport.

Habitant du quartier : Quels sont les délais dans lesquels on peut formuler nos remarques ?

Perspective : 15 jours avant et 30 jours après la réunion publique.

Habitant du quartier : Sur la ligne du temps, quels délais vous envisagez jusqu'à la publication ?

Perspective : Il sera sur le fond possible de présenter un projet au Gouvernement durant l'été. Nous verrons quel agenda le Gouvernement se fixera. S'il approuve le projet de plan, l'enquête publique pourrait avoir lieu fin 2018 ou début 2019.

Habitant du quartier : Et commencer le chantier aux alentours de 2020 ?

¹ 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, M.B. du 9 juin 2018, p. 39070.

Perspective : Cela dépend des projets.

Habitant du quartier : A partir de quel moment va-t-on commencer à se faire réveiller par les travaux?

Perspective : Je vous propose de procéder à la présentation des éléments du PAD envisagé et de poser vos questions dans la foulée.

Habitant du quartier : Quand vous parlez de logements familiaux, entendez-vous « logements sociaux » ?

Perspective : Merci de garder vos questions pour après la présentation. La réponse à cette question s’y trouve.

Habitant du quartier : Si les habitants ne veulent pas de logements sociaux, ont-ils le droit de s’exprimer ?

Perspective : Nous sommes précisément réunis ici pour que vous puissiez vous exprimer sur base des éléments d’information et de réflexion que nous sommes en mesure de vous présenter à ce stade.

Habitant du quartier : Mais au moment de l’enquête publique ce sera trop tard ?

Perspective : Entre le plan et le permis, il y a deux enquêtes publiques au cours desquelles vous pouvez vous exprimer. Au plus tard au moment de la délivrance du permis.

Habitant du quartier : si tous les riverains ne veulent pas de logements sociaux, quelle sera l’attitude de la Commune ?

Perspective : La question de la construction de logements sociaux illustre bien l’une des facettes du métier d’urbaniste public : répondre à des besoins objectivés très clairement à l’échelle du territoire régional tout en garantissant la qualité de vie dans les quartiers.

Habitant du quartier : Plus loin dans la rue, il y a déjà des logements sociaux.

Perspective : Ce sont des éléments que vous aurez encore l’occasion d’exprimer en enquête publique et en enquête publique sur les projets. Vous aurez raison de dire qu’il faut aussi regarder le périmètre plus local. Il est clair cependant qu’Ixelles présente un déficit en termes de logements sociaux. Or, le site des Casernes d’Ixelles est un terrain public.

Habitant du quartier : A partir du moment où on présente l'éventualité de logements sociaux, on est très loin des ambitions du Gouvernement régional de 2014. Une seconde chose est bizarre, d'une part il y a un bâtiment moderne et sain qui disparaît (Fritz Toussaint) et par contre le bâtiment qui est à droite du manège qui se fissure, celui-là on le garde. C'est une curiosité.

Chef de projet ULB-VUB : Sur le bâtiment H, qui se fissure, il n'y a pas de décision prise. Ce qui est certain c'est qu'il y a une salle de 350 personnes qui pourrait être conservée. Sur l'autre point, sur l'intention de l'université, un des enjeux importants de ce site c'est de quitter la tour d'ivoire de l'université et de s'ouvrir sur la ville.

Habitant du quartier : Justement, ce côté-là qui serait voué à des logements, c'est la zone qui n'est pas tour d'ivoire. Pour le moment, c'est un bâtiment qui semble pouvoir être adapté (bien conçu, ...), ce serait le gaspiller. À l'heure actuelle on doit faire attention aux ressources, etc... c'est un côté qui devra être vu avec soins. Peu importe que ce soit du logement ou autre, la gestion des ressources est un aspect à ne pas négliger.

Perspective : la question du patrimoine est une question examinée avec beaucoup d'attention par Perspective dans le cadre des réflexions en cours. Certains éléments devront être valorisés, comme la trame orthogonale sur le site. Le bâtiment que vous évoquez est plus récent. Il est massif, assez large. Et malgré tout il fait un peu un effet de canyon et pose des questions sur l'ombrage qu'il provoque. Il est perpendiculaire.

Habitant du quartier : Par rapport aux garages, les parkings. En quelle proportion c'est prévu ? Quel nombre de parking/nombre de logement

Habitant du quartier : La taille des bâtiments, quelle sera-t-elle ? Concernant le patrimoine, est-ce qu'on va faire la même chose qu'avec l'hôpital militaire où il ne reste pas grand-chose du patrimoine ?

Habitant du quartier : Concernant les parties ouvertes sur le boulevard Général Jacques, avez-vous prévu des atténuations de bruit ? Les murs font effet anti-bruit actuellement. Pour l'intérieur du site, avec les ouvertures, cela sera moins isolé acoustiquement.

Habitant du quartier : Sur les équipements collectifs : y aurait-il des crèches, des salles de sport ?

Habitant du quartier : L'évolution du quartier prend-elle en compte la future affectation de l'institut de santé publique et des logements gendarmes qui sont dans le bas, abandonnés en grande partie ?

Habitant du quartier : Le périmètre du PAD envisagé est limité au bloc alors que les logements de l'ancienne Gendarmerie sont juste en face et le bloc de l'ancien QG de la Gendarmerie accueillant Fedasil se trouve juste à côté et utilisé en urgence. Pourquoi pas une réflexion long terme, globale et intégrée ?

Sur la densité : on crée des énormes blocs le long de la rue Fritz Toussaint, cela va être de véritables tunnels. Ce qui est dommage car aujourd'hui c'est ouvert et aéré, notamment vers le bâtiment principal.

Troisième question sur la localisation de l'espace vert : il semble qu'il est relativement coincé et peu ouvert. Cela donne la perception d'une zone complètement enclavée. C'est vraiment très haut. Il faudrait examiner des alternatives de localisation d'espaces verts et hauteurs des bâtiments. Dernier point : la densité et la mobilité sont deux éléments du même problème.

Habitant du quartier : actuellement la rue J. Wytsman est très encombrée car il y a des travaux sur le boulevard Général Jacques. Elle est très encombrée et il y a fréquemment des accidents au carrefour avec la rue Fritz Toussaint. Or, on rajoute 200 appartements et 700 étudiants, donc 200 à 300 voitures dans un quartier qui est déjà à saturation. Même si on envisage des alternatives de transport en commun, est-ce qu'on va encore pouvoir faire deux mètres en voiture dans le quartier. Rajouter des places de parking pour les habitants c'est bien, mais il faut en rajouter également pour les visiteurs, car actuellement, certains visiteurs ne trouvent pas de place dans le quartier. Concernant l'espace vert : ne serait-il pas intelligent d'augmenter l'espace vert et de l'augmenter jusqu'au carrefour Wytsman-Toussaint ? Cela permettrait une belle ouverture sur le quadrilatère et cela donnerait un vrai espace vert dans la zone.

Habitant du quartier : Sur l'aspect ouverture du site sur l'extérieur, c'est important de rappeler que deux des quatre rues qui encerclent le projet (Couronne et Général Jacques) sont complètement inhospitalières pour les piétons. Cela veut dire que si le projet veut s'ouvrir, cela risque d'être impossible vu la densité et la hauteur des bâtiments puisque l'on renforce le phénomène d'enclavement, d'un côté et de l'autre.

Sur la mobilité : vous avez mis en avant les modes actifs. C'est louable pour les futurs habitants. Mais on ne règle pas les problèmes de mobilité que cela va générer autour. Je suis perplexe sur l'absence de réponse à l'heure actuelle.

Habitant du quartier : Deux choses. D'abord en ce qui concerne le caractère potentiellement trop massif de ce qui est envisagé le long de la rue J. Witsman. On va se retrouver dans un canyon entre les bâtiments existants (logements de la Gendarmerie). On aura un effet d'étouffement visuel et psychologique. Il y a pourtant un potentiel le long de l'avenue de la Couronne, il y a un bâtiment moche qui date des années 30 qui est l'ancien état-major de la gendarmerie et juste à côté des anciens garages et anciennes douches et cela se prolonge jusqu'au bout. Et là, sans dépasser les gabarits existants, il y a la possibilité de faire autre chose : des kots, ... cela rendrait moins massives les constructions de l'autre côté.

Habitant du quartier : la rue J. Wytsman, c'est une rue étroite et avec des gabarits très hauts. Si on regarde le projet, vous concentrez tous les logements au même endroit. C'est très étonnant d'aller mettre presque mille logement sur deux axes. Tout ce triangle-là concentre les logements. Donc, sur un site déjà très dense, vous densifiez au même endroit le long des rues Wytsman et Toussaint. Vous concentrez tout au même endroit.

Habitante du quartier : laa présentation évoque le chiffre de 770 logements student, or vous dites que ce ne seront pas seulement des étudiants. Envisager 770 logements sur ce site, ce sont des cages à poules.

Perspective : Le chiffre de 770 kots repris dans la présentation est le chiffre avancé dans le projet de PRDD sur base des premières études dont le site a fait l'objet. Il a été mentionné à titre d'information.

Habitante : une diminution est donc envisageable ? A combien ?

Perspective : La décision finale appartiendra au Gouvernement après qu'il ait pris connaissance des études et de ce qui aura été exprimé sur ces études à l'occasion de l'information et de la participation préalables ainsi que de l'enquête publique.

Habitante : quel est le chiffre envisageable ? 400 ? Votre expertise doit vous permettre d'avancer un chiffre maximal de logements pour le site. Les profs ont besoin de logements plus grands que les étudiants.

Perspective : Les chercheurs étrangers qui se déplaceront temporairement pourront trouver leur place dans les kots. S'ils se déplacent avec famille, ils trouveront plutôt leur place dans les logements familiaux. Une grande souplesse demeure dans la définition de ces programmes. On a entendu les remarques, le programme tente de les spatialiser. L'exercice reste à faire eu égard aux remarques, il est évident que dans cet espace, implanter 770 kots n'est plus envisageable.

Habitante du quartier : il y a quand même un quota légal.

Perspective : La question de la densité, et donc du nombre de kots en particulier, s'apprécie par rapport à la qualité urbanistique d'un projet et par rapport aux incidences de ce projet sur le quartier. Des études préalables ont été réalisées, un rapport d'incidences environnementales est en train d'être élaboré. Ce rapport sera public, disponible pendant l'enquête publique, et vous pourrez nous dire sur cette base si ce que nous proposons vous convainc.

Habitante du quartier : Je voudrais rajouter que vous prévoyez des zones pour chaque usage : ici des étudiants, là des familles. Est-ce qu'en regroupant un type de logements dans une barre, on ne crée pas des ghettos. Est-ce qu'on ne peut pas prévoir une mixité de logement dans les barres ? Ne peut-on pas prévoir différents types de logements par immeuble ? Cette indication ne doit-elle pas apparaître dans le plan ?

Perspective : Sur la mixité, il faut effectivement garantir que la cohabitation des différentes fonctions s'organise de manière harmonieuse. Cette question est examinée par les réflexions en cours dans le cadre du plan envisagé mais elle devra aussi être traitée dans la durée, à l'échelle des projets de bâtiments eux-mêmes et des opérateurs chargés de la construction et de la gestion des de ces bâtiments.

Habitant du quartier : Faut-il avoir des appréhensions ?

Perspective : la question s'apprécie différemment sans doute pour les logements sociaux et les kots. Il faut nuancer. L'aménagement des lieux doit être pensé pour prévoir une cohabitation harmonieuse.

Habitant du quartier : Il y a une forme d'hypocrisie dans vos propos en proposant d'une part d'accueillir différents types de public et d'autre part d'éviter le mélange pour éviter de dévaloriser les logements. Il faut avoir le courage de dire que le site n'a pas vocation à redresser les statistiques communales ou à accueillir tous les étudiants de la VUB.

Perspective : ces étudiants sont déjà présents dans le quartier.

Habitant du quartier : Il faut éviter un bouleversement majeur. On n'accueille pas 2500 personnes sans prendre en compte les incidences.

Perspective : Ces étudiants habitent actuellement dans le quartier et ont donc une influence sur le niveau des loyers. L'objectif est aujourd'hui notamment de libérer ces logements pour retrouver les étudiants dans des logements qui leurs correspondent et qui sont accessibles.

Habitant du quartier : Est-ce opportun de les concentrer à une telle ampleur ? Les diffuser dans le quartier n'est-ce pas plus approprié ?

Perspective : par rapport à la perméabilité, les gabarits prévus sont semblables à ceux observés dans le quartier. Les réflexions n'envisagent pas de bâtiments plus élevés que les bâtiments à proximité, et prévoient des espaces publics supplémentaires. Quant à l'observation sur le parc, une diffusion est prévue vers l'extérieur ainsi que l'aménagement d'espaces verts. Il ne s'agit donc pas de créer un seul carré d'herbe mais bien de diffuser dans le site.

Concernant les parkings, nous serons notamment en présence d'étudiants internationaux (non Belges et venant aussi d'autres continents), a priori la plupart ne posséderont pas de voiture à Bruxelles. L'excellente accessibilité du site permet d'ailleurs d'avoir une approche axée sur les modes actifs de mobilité et de participer à la volonté de poser les bases d'un aménagement du site fondé sur les principes du développement durable.

Par rapport aux bâtiments à conserver et à la référence à l'hôpital militaire, nous répétons que les réflexions en cours ne font pas l'économie d'un examen approfondi sur les questions de patrimoine : certains bâtiments devront être valorisés et la trame orthogonale du site sera préservée. Concernant le mur, lié au patrimoine et à la propagation éventuelle du bruit dans le site, il faut savoir que le bd général Jacques est en cours de réaménagement. Probablement, le niveau sonore baissera. Par ailleurs, la création d'ouvertures s'accompagnera de mesures si nécessaire pour réduire la propagation de ce bruit.

Sur les équipements collectifs, évoqué de manière pas assez détaillée, une multitude de propositions sont possibles : le plan envisagé garantira que des espaces seront dédiés à des équipements publics ou d'intérêt général.

Sur les gabarits, une série de bâtiments sera préservée et il n'y aura pas de destruction et de reconstruction plus haute. Pour les bâtiments nouveaux, l'objectif est de rester dans des densités semblables à ce qui existe dans le quartier. Nous sommes sur des bâtiments à R+4 ou R+5. Il faut noter que le site est situé en contrebas du boulevard G. Jacques : même avec une augmentation de gabarit +1 niveaux, ce dénivelé annule les augmentations de gabarits par rapport aux îlots voisins.

Habitant du quartier : Ce dénivelé ne prévaut que sur cette partie du site.

Perspective : Nous répétons qu'à ce stade des réflexions, les gabarits sont similaires à ceux des îlots voisins.

D'autres consultations seront prévues notamment sur la base d'un projet plus détaillé. Un des éléments importants est que les gabarits et la densité sont ceux du quartier tels qu'ils existent dans les quartiers. Cela ne vide pas le débat et les propos selon lesquels le quartier ne peut pas supporter une extension suivant une densité équivalente restent des points de vue légitimes. Le débat demeure mais il est important que cette information soit claire : le projet ne consiste pas en une densification incomparable. Il faut encore rappeler ici que l'ensemble des paramètres du plan envisagé fera l'objet d'un rapport d'incidences qui sera un document public et mis à l'enquête.

Habitant du quartier : lors d'une réunion précédente, il avait été admis par les auteurs de projet que la densité serait supérieure à celle moyenne du quartier. Il faut être précis et éviter toute fake news. Il faudrait donc calculer. Dans nos contre-propositions, non gelées, on aurait souhaité que ce soit à peu près 40% de moins que ce qui était présenté au départ, dans le projet de PRDD. Une diminution sensible était souhaitée, de sorte d'avoir un quartier agréable.

Habitante du quartier : Qui s'occupera de la propreté, la commune va s'en occuper ou c'est l'ulb puisque ce sont ses bâtiments ?

Perspective : La gestion opérationnelle du site sera discutée.

Habitante du quartier : Est-ce que ce sera comme avenue de la Couronne : y aura-t-il un concierge pour tous ces kots ?

Perspective : Il faut éviter les caricatures sur les étudiants ou sur les occupants des logements sociaux. L'expérience montre qu'il n'y a pas de problèmes de ce type dans des installations de logements pour étudiants. Ceci vaut évidemment pour les logements sociaux. Les activités étudiantes problématiques ne déroulent pas là où les étudiants habitent.

ULB : Le projet de PRDD mentionnait 770 kots. Nous sommes en train de préciser les chiffres en interne aux universités, en fonction de plusieurs critères (chercheurs, étudiants étrangers et belges, longue courte durée, ...). Une mixité sera recherchée pour éviter toute création de ghetto notamment pour des internationaux. C'est un enjeu pour les universités.

Sur la gestion des bâtiments, nous allons appliquer le même type de gestion que nous appliquons dans nos logements actuels, il y a une personne qui vit sur le site qui est papa, maman, concierge, technicien. Ce sera l'enjeu des universités. L'enjeu de l'accompagnement, lié aussi au mélange

entre étudiants ULB et VUB. Sur site, nous aurions aussi une maison d'accueil internationale qui accompagnera ces étudiants et offrira un panel de services autour du logement, dans leur installation à Bruxelles.

Habitants du quartier : quel sera le nombre de parking par logement ?

Perspective : sur le nombre de parking par logement : cette question est encore à l'étude. Effectivement, le PAD envisagé sera élaboré en parallèle avec le RIE. Comme évoqué déjà, ce RIE étudie l'impact du programme sur l'environnement et notamment les impacts en matière de mobilité. La question n'est pas simple : il en faut prévoir pour chacun (éviter le report) ou éviter l'afflux si des parkings sont prévus.

Habitante du quartier : de toute façon, il y aura des voitures. Il en faudrait en suffisance et c'est peut être l'occasion d'en créer pour les habitants du quartier qui n'en ont pas et qui peinent à se garer.

Habitant du quartier : c'est une vraie préoccupation, trouver une place de parking en voirie dans le quartier après 18.30 et pire en soirée. Tout report en voirie serait problématique.

Habitant du quartier : sur le parking, ces rues constituaient une réserve importante de parking dans tout le quartier, du fait de l'absence de logements dans cette rue. Les familles vont devoir partir.

Habitante du quartier : Sur les parkings, le problème est général au quartier : sur le bd Général Jacques, ils en ont enlevé 150 places et la Région n'a rien entrepris pour les compenser. Aucune solution n'est apportée : il n'y a pas assez d'emplacements prévus. Auparavant, les gendarmes stationnaient dans le site mais maintenant rien n'est prévu.

Perspective : comme dit précédemment, cette question fondamentale est en cours de traitement dans les études que nous menons actuellement.

Représentante associative : Commentaire déjà fait à la réunion précédente, il convient de penser aux voitures partagées : il faut prévoir ce type de services partagés dans tout nouvel aménagement. Une crèche est-elle prévue? Où iront les enfants à l'école ?

Perspective : des surfaces dédiées aux équipements publics et d'intérêt général seront prévues, il faudra examiner quels types précis d'équipement sont nécessaires dans le quartier et quels opérateurs sont disponibles. A ce stade, notre diagnostic met effectivement en évidence des besoins en terme de crèche

Isabelle Pauthier, Arau : pour nous, la présentation, n'est pas très claire. Sur le site web, il faudra une carte qui précise quels seront les bâtiments conservés, les neufs et les affectations.

Nous sommes attentifs à l'offre ou pas de parking sur le site. Nous pensons qu'il ne faut pas créer une mobilité automobile supplémentaire car déjà des problèmes de congestion, de pollution de l'air sont relevés généralement à Bruxelles.

Avez-vous étudié une alternative avec des logements à front de rue Fritz Toussaint le long de la voirie et non perpendiculaire? Car des logements orientés dans l'autre sens auraient une bonne orientation. La solution de construire en îlot ouvert permet de résoudre certains problèmes d'orientation mais ça n'est pas le cas ici. Construire un front fermé permettrait de réduire le bruit à l'intérieur de l'îlot. Quelles seraient les conséquences d'une telle implantation sur le nombre de logements ? Justifier cette solution serait bienvenue.

Je pense qu'à un moment il faudra faire le débat du logement social. Il faudrait aller au fond du débat : la Région doit mener le débat qui permet de comprendre le refus du logement social. Certaines communes comme Watermael Boitsfort enregistre 24% de logements sociaux sans impact négatif sur l'image, une situation sociale désastreuse ou la valeur de l'immobilier.

Perspective : Le parking doit être intégré.

Sur la perpendicularité des bâtiments, l'argument évoqué était le rétablissement de la trame urbaine du site. Cette implantation permet également de créer des porosités et ainsi inviter les riverains à rentrer, à voir ce qui se passe sur le site. Ce choix est, comme d'autres, critiquable et sera justifié.

ARAU : nous demandons l'étude d'une alternative avec plusieurs bâtiments sans créer un nouveau front.

Perspective : il s'agit d'une 1ere phase, d'autres étapes suivront et notamment une enquête publique basée sur un projet plus fin (parking, densité, gabarits...) Il est possible de s'exprimer par e-mail.

20 juin 2018