

# GRANDE PLAINE

Étude de définition

NOVEMBRE 2019

**ÉTUDE RÉALISÉE PAR**

le Département Connaissance territoriale sous la direction de Gert Nys par Elisa Donders et Romina Cornejo Escudero, chargées de mission en collaboration avec le Département Stratégie territoriale sous la direction de Tom Sanders, Géraud Bonhomme et Milène Deneubourg, chargés de projet.

**PHOTO DE COUVERTURE**

perspective.brussels

**CONTACT**

edonders@perspective.brussels

**ÉDITEUR RESPONSABLE**

Christophe Soil, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 - 1000 BRUXELLES.

Les mentions dans ce document sont données à titre d'information et n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention des sources.

© 2019 perspective.brussels

D/2019/14.054/1



# TABLE DES MATIÈRES

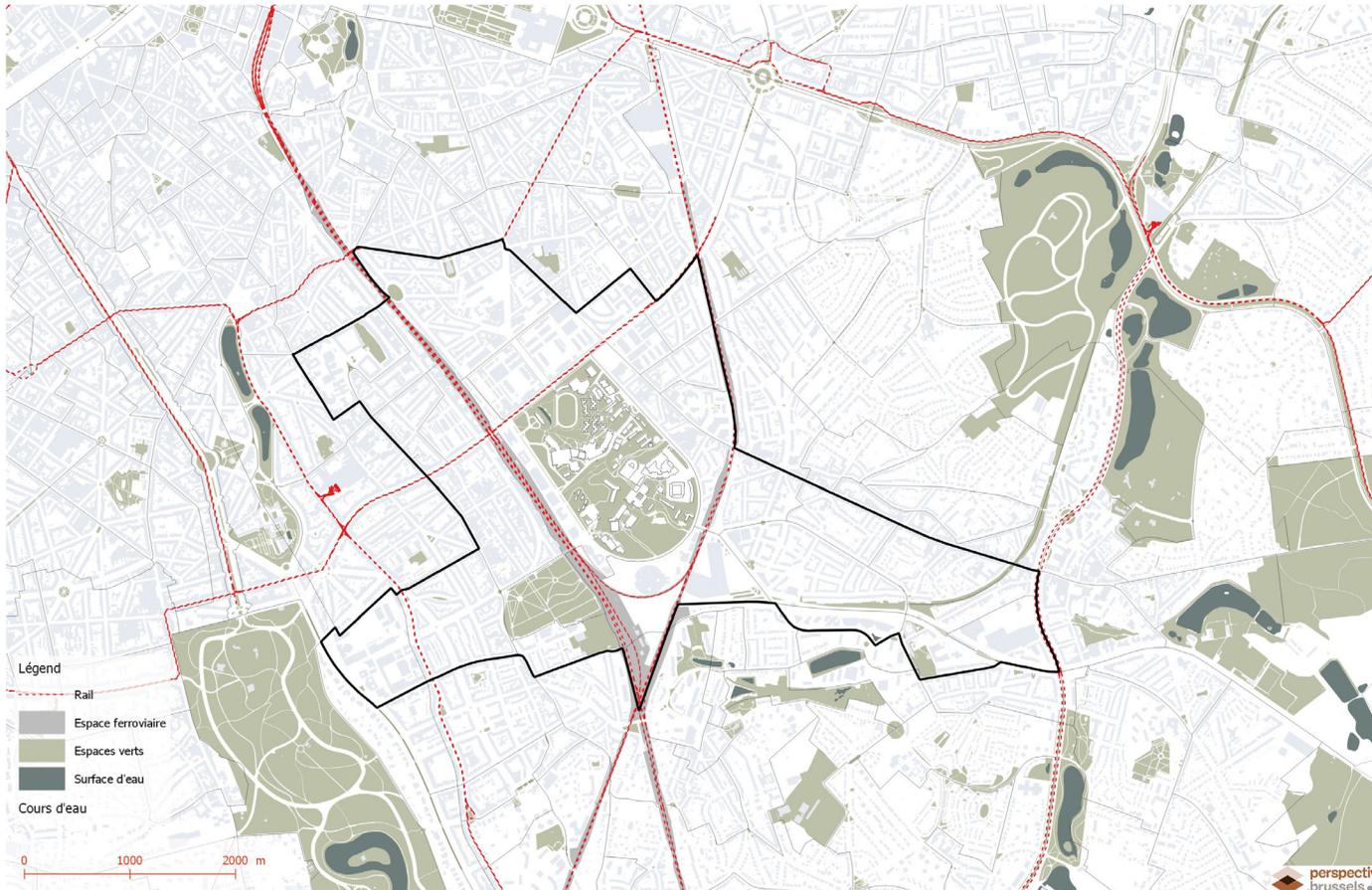
<b>00. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>01 CONTEXTE GÉNÉRAL</b>	<b>9</b>
1.1.Situation actuelle	
1.2.Evolution et historique du territoire	
<b>02 PLANOLOGIE</b>	<b>14</b>
2.1. Plans régionaux	
2.2. Plans communaux	
2.3. Projets	
<b>03 MOBILITÉ</b>	<b>24</b>
3.1. Accessibilité et déplacements	
3.2. Stationnement	
3.3. Plan de déplacements grandes entreprises	
<b>04 POPULATION</b>	<b>32</b>
4.1. Densité	
4.2. Age	
4.3 Nationalité	
4.4 Revenu et niveau de vie	
<b>05 ÉQUIPEMENTS</b>	<b>34</b>
5.1. Enseignement	
5.2. Sport	
5.3. Culture	
5.4. Santé et social	
<b>06 LOGEMENTS</b>	<b>41</b>
6.1. Statut d'occupation	
6.2 Offre publique	
6.3. Logement étudiant	
6.4. Dynamique immobilière	
<b>07 ECONOMIE</b>	<b>45</b>
7.1. Activités commerciales	
7.2. Bureaux	
7.3. Autres grands employeurs	
<b>08 ENVIRONNEMENT</b>	<b>49</b>
<b>09 RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE 1 : ETUDE PAYSAGÈRE</b>	



Vue du boulevard de la Plaine

# INTRO

## SITUATION DU TERRITOIRE GRANDE PLAINE



Source: Urbis, perspective.brussels

Cette **étude de définition** a pour objectif de mieux cerner l'ensemble des projets et études en cours sur un périmètre qui englobe les campus de la VUB et ULB à Ixelles et les quartiers qui les entourent. Il s'agit d'établir un état des lieux afin de pouvoir déterminer les grands enjeux de ce territoire.

Pour l'élaboration de cette étude, un périmètre d'étude, le 'Périmètre d'Observation territoriale' (POT) a été défini puis analysé à travers différentes thématiques.

Les ressources utilisées ont été les différents documents politiques et études existantes sur cette zone, les données statistiques issues de l'IBSA (Monitoring des Quartiers)...

En outre, différents acteurs externes ont apporté leur expertise sur cette partie du territoire: l'Université Libre de Bruxelles, la Vrije Universiteit Brussel, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Bruxelles Social, la commune d'Ixelles, hub.brussels et le CPAS d'Ixelles...

En complément à l'étude de définition établie en interne, une **étude paysagère**<sup>1</sup> a été élaborée par le bureau Bas Smets. Leur mission s'est inscrite dans le cadre de l'étude de définition «Grande Plaine»

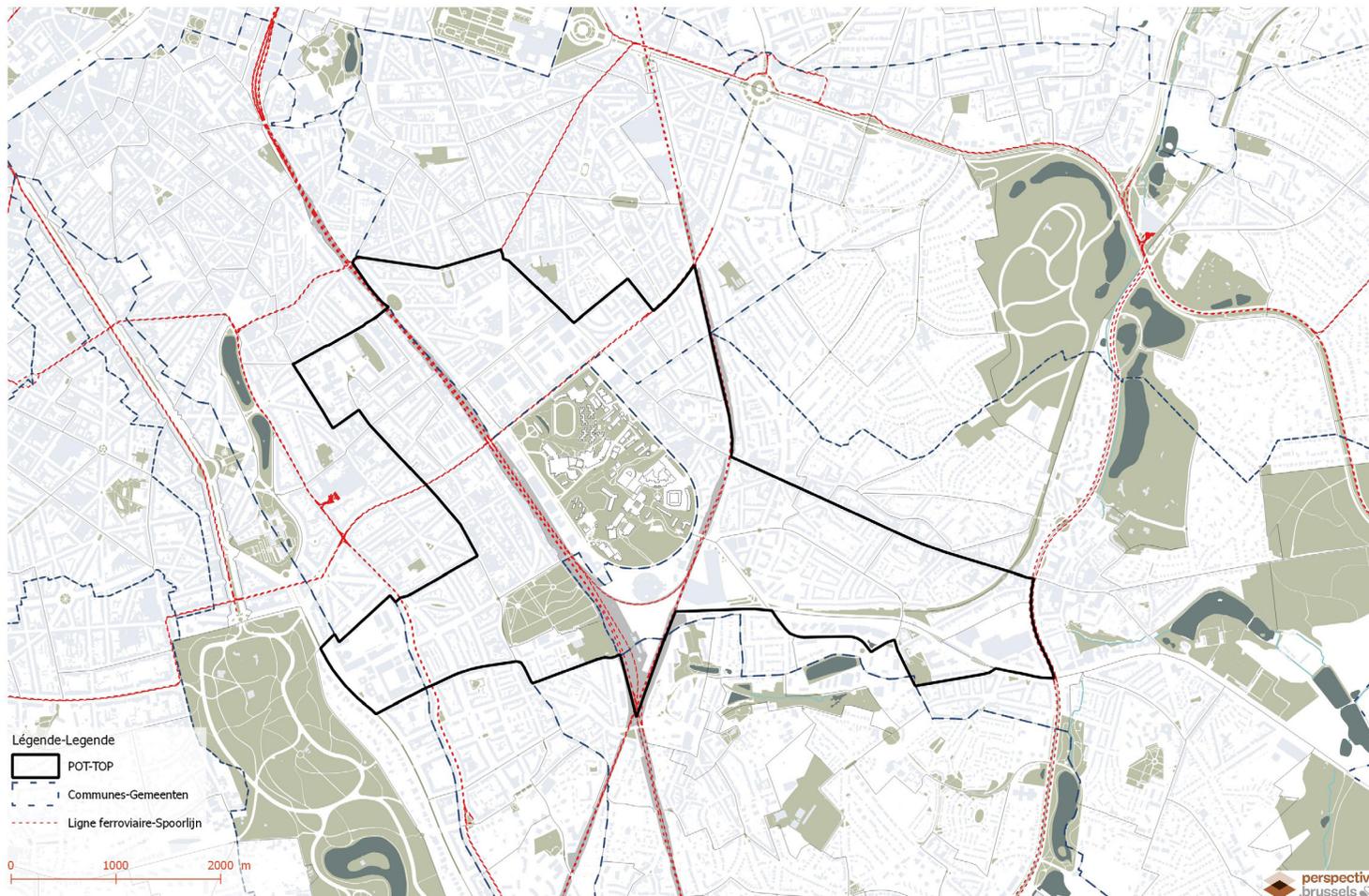
L'étude paysagère vise à une meilleure connaissance des aspects de paysage et à une synthèse des enjeux paysagers pour ce territoire. Elle donne un cadre de départ pour discussion entre les acteurs.

<sup>1</sup> L'étude paysagère est reprise en annexe 1

## Périmètre d'observation territoriale - POT

## Périmètre d'Observation Territoriale (POT) - Territoriale ObservatiePerimeter (TOP)

GRANDE PLAINE - PLEINCAMPUS EN OMGEVING



Source: Urbis, perspective brussels

## Périmètre

Un périmètre a été défini pour délimiter la zone d'analyse et de diagnostic ainsi que pour l'identification des besoins et enjeux.

Ce périmètre d'observation territoriale (POT) s'étend sur les communes d'Ixelles, d'Etterbeek et d'Auderghem. Il va d'Herrmann Debroux en direction de Flagey jusqu'à l'Hôpital d'Ixelles. Il reprend aussi le campus du Solbosch et la chaussée de Wavre du côté d'Auderghem.

Il a été défini selon les spécificités du site, ses enjeux et ses opportunités. Le périmètre englobe les quartiers suivants :

**Ixelles :**

- Hôpital
- Cimetière d'Ixelles
- Université

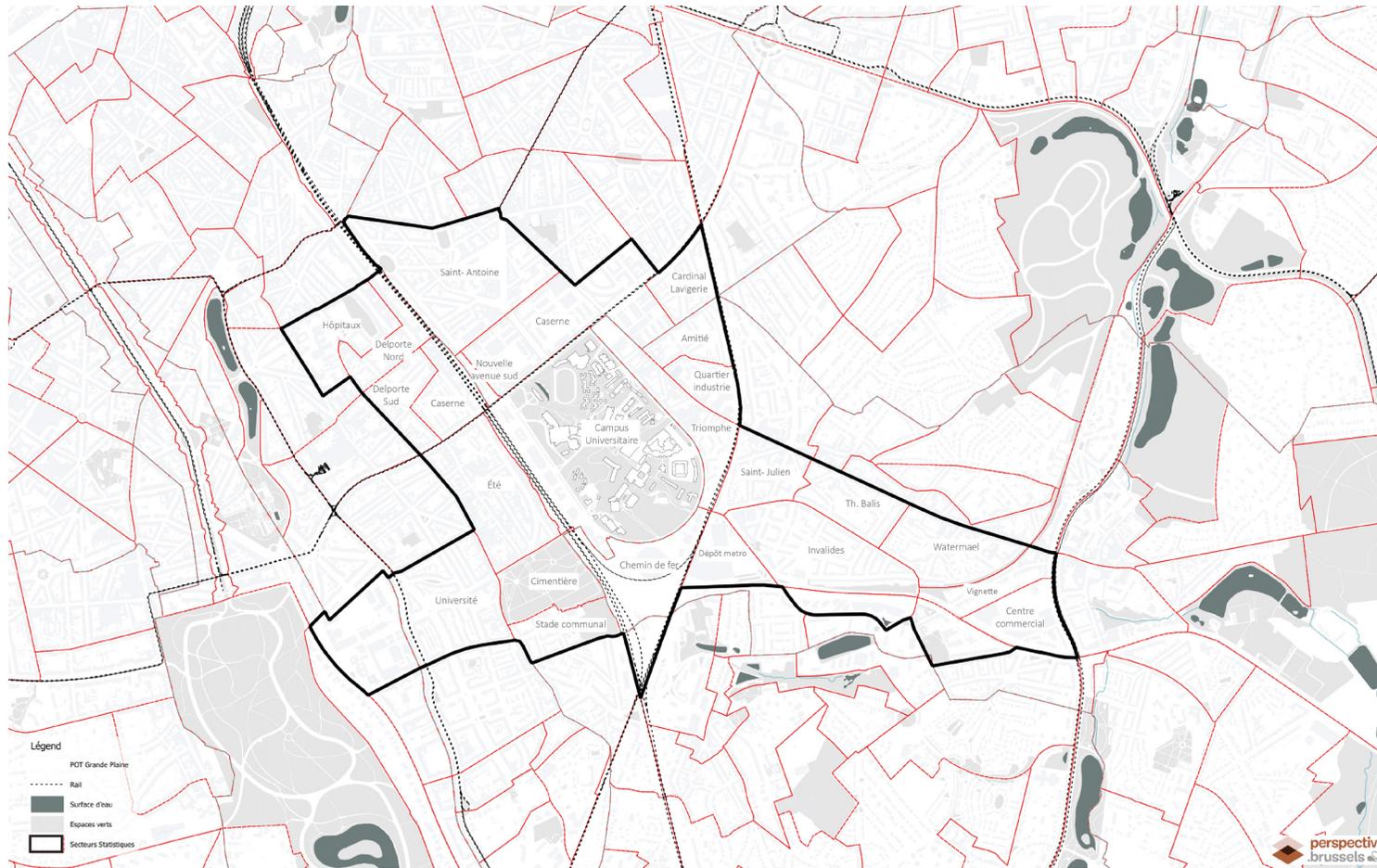
**Etterbeek :**

- La Chasse
- Casernes

**Auderghem :**

- Chaussée de Wavre-Saint Julien
- Delta.

## Secteurs statistiques du POT



Source: Urbis, perspective.brussels

## Secteurs Statistiques compris dans le POT:

## Ixelles :

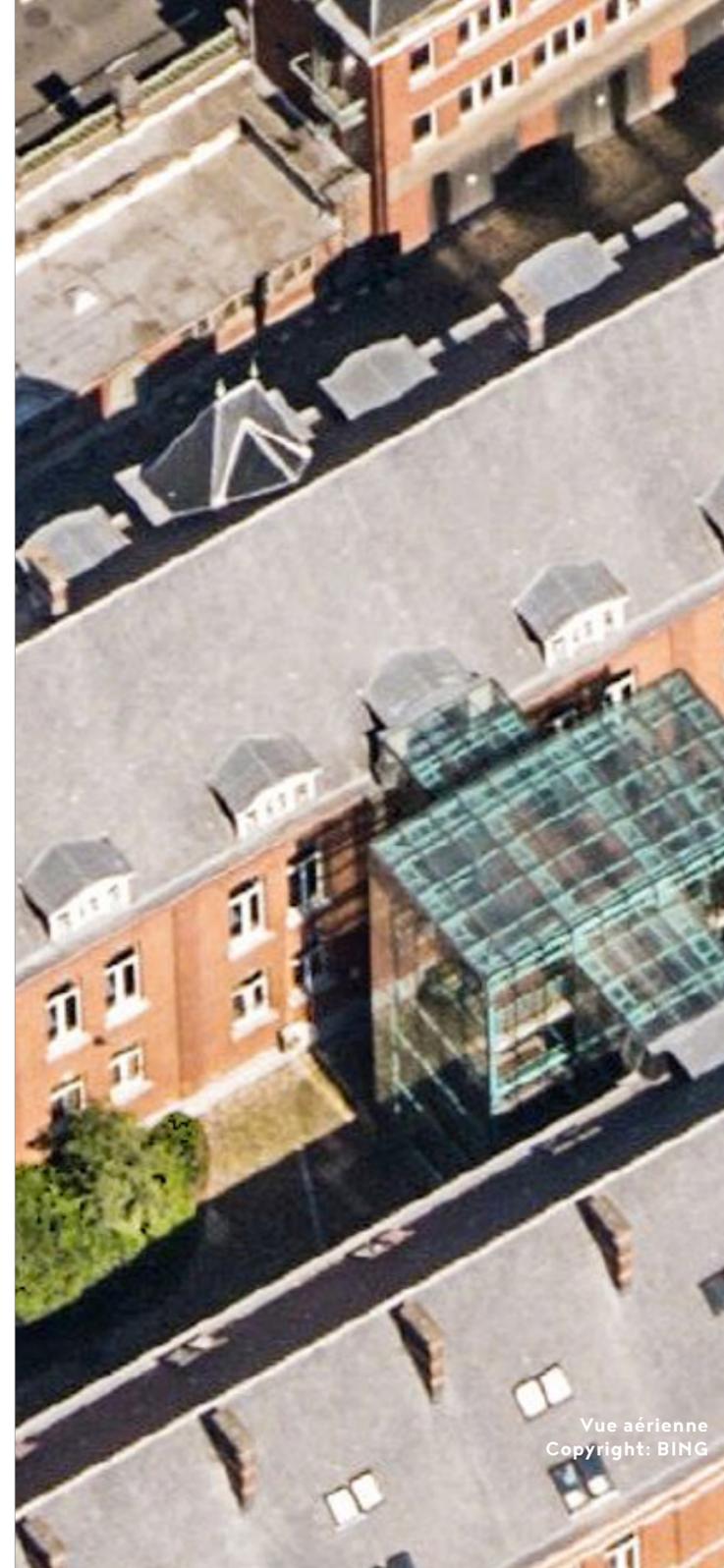
1. Hôpitaux
2. Delporte-nord
3. Delporte Sud
4. Caserne
5. Campus universitaire
6. Été
7. Université
8. Cimetière
9. Stade communal

## Etterbeek :

1. Saint- Antoine
2. Caserne
3. Nouvelle avenue-Sud
4. Cardinal Lavigerie

## Auderghem :

1. Saint Julien
2. TH. Balis
3. Invalides
4. Watermael
5. Vignette
6. Centre commercial
7. Dépôt Métro
8. Chemin de fer
9. Quartier industriel
10. Amitié

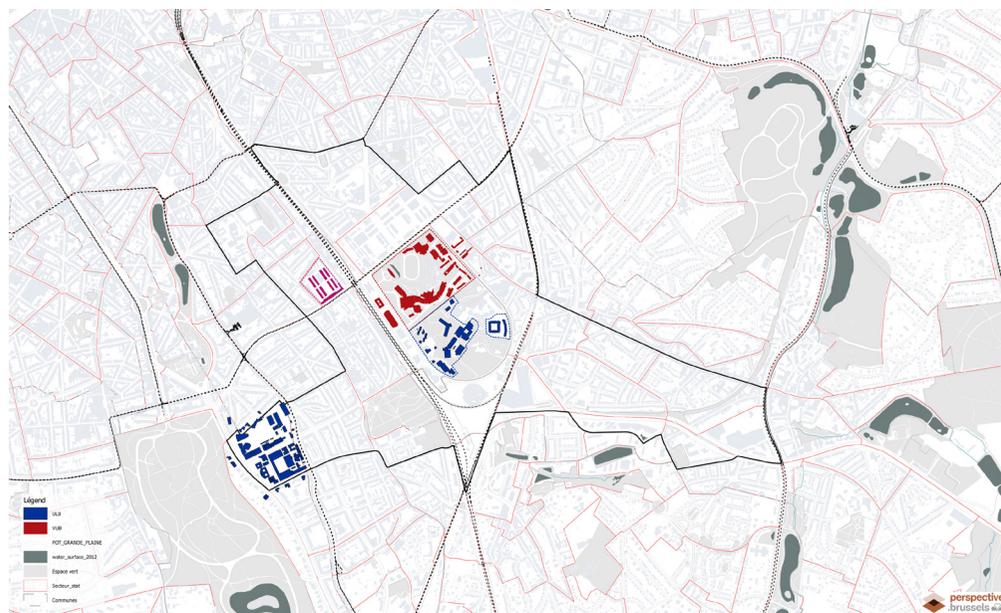


Vue aérienne  
Copyright: BING

# 01

## CONTEXTE GÉNÉRAL

### Occupations des campus universitaires



Source: Urbis, perspective brussels

### 1.1 Situation actuelle

La Grande Plaine, située au sud-est de la Région, s'implante sur un ancien quartier militaire et au croisement de deux lignes de chemins de fer. Ce périmètre se caractérise par la présence des campus universitaires de l'ULB et la VUB. Ainsi le POT possède la plus grande concentration d'étudiants universitaires de la Région Bruxelles-Capitale.

Les universités occupent principalement les campus du Solbosch et la Plaine. Sur le campus du Solbosch, l'ULB occupe la totalité du campus en plus de certains bâtiments aux alentours. Le campus de la Plaine accueille les deux universités, au

nord la VUB et au sud, une extension de l'ULB. La VUB compte par ailleurs des implantations dans plusieurs bâtiments situés sur les boulevards de la Plaine, du Triomphe et Général Jacques.

Entre le campus du Solbosch et le campus de la Plaine, le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) casernes (U-square) prévoit l'occupation d'une partie du site par les universités ULB et VUB. Une première occupation de Fablab a d'ores et déjà cours par les universités dans 2 bâtiments créant un premier lien avec les autres campus.



Vue du chemin de fer et le dépôt de la STIB à Delta



Vue des ensembles de bureaux depuis le boulevard de la Plaine



Vue du campus de la VUB de la Plaine



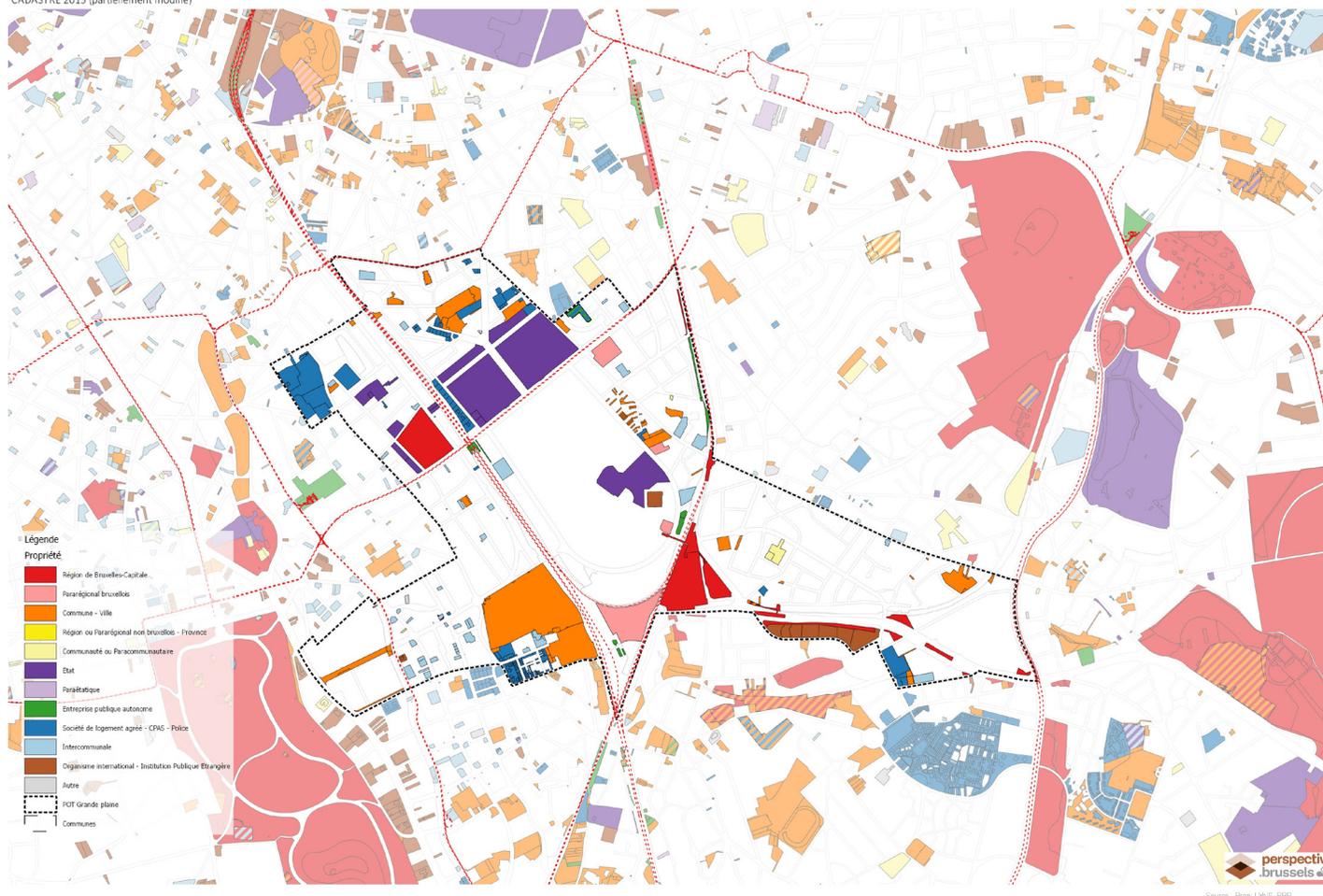
Vue du Forum au sein du campus de l'ULB de la Plaine



Vue des casernes d'Ixelles depuis l'avenue de la couronne

Propriétés publiques sur le POT

PROPRIETES PUBLIQUES  
CADASTRE 2015 (partiellement modifié)



Source: Urbis, cadastre 2017, perspective brussels

Propriétés & acteurs sur le terrain

Si les universités occupent une vaste proportion des superficies foncières du périmètre, il existe également une variété de **propriétés publiques** dans le POT de la Grande Plaine.

L'État fédéral, la Région et la commune d'Ixelles occupent les plus grandes surfaces des parcelles cadastrales publiques dans le POT. D'autres acteurs publics importants sur la zone sont le CPAS d'Ixelles, la Commission Européenne et les communes d'Etterbeek et d'Auderghem.

**Les campus, de leur côté, sont essentiellement occupés par les universités : il s'agit de propriétés privées.**

Le campus de la Plaine est occupé au nord par la VUB et la partie sud du terrain est divisé entre l'ULB, l'école européenne et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU). Immobil et Thomas & Piron divisent leur propriété sur deux parcelles différentes pour le développement du projet Universalis Park.

L'ULB répartit ses implantations sur deux parcelles différentes : une partie pour la zone du campus et une autre où se situe la résidence IRENA- terrain aujourd'hui en bail emphytéotique avec la société Eckelmans-.

Ferraris, 1777



Source: BruGIS, BBS

Vandermaelen, 1846-1854



Source: BruGIS, BBS

Photo aérienne Grande Plaine, 1944



Source: Bruciel, BBS

Photo aérienne Grande Plaine, 1996



Source: Bruciel, BBS

## 1.2 Évolution historique et patrimoniale

### Avant le XXème siècle

Au XVIIIe siècle, le territoire de la Grande Plaine se compose essentiellement d'étendues agricoles et de forêts comprenant le bois de «Sol-bosch».

La carte Ferraris de 1777 montre que le seul chemin structuré de l'époque est la chaussée de Wavre. Les autres cheminements existants ne représentent pas encore un réseau clair sur le périmètre.

Au milieu du XIXe siècle, la carte Vandermaelen montre le premier chemin de fer qui traverse le périmètre d'étude et un développement urbain encore faible vers le sud. Quelques années plus tard, en 1875, la plaine des manœuvres s'installe sur le terrain actuel du campus de la plaine et confère au quartier son caractère militaire.

Un ensemble d'infrastructures militaires s'installent à partir de la fin du XIXe siècle : l'hôpital militaire et plusieurs casernes. Des infrastructures de mobilité sont également créées, le développement du boulevard Général Jacques et la gare d'Etterbeek entre 1880 et 1890.

### XXème Siècle

En 1928, l'ULB s'installe sur l'actuel campus du Solbosch. Au fil des années se développent la plupart des quartiers sur cette partie du territoire. En 1969, la Plaine des manœuvres est acquise par les universités : 20 hectares sont attribués à la VUB et le reste à l'agrandissement de l'ULB. Suite au lancement d'un concours international, la VUB suit le masterplan nommé «Le Maresquier » pour le développement de son campus. En 1973, commence l'ouverture des premiers bâtiments de la VUB et la construction des résidences universitaires des deux côtés des universités. Au fur et à mesure, des nouveaux bâtiments s'installent

sur les campus. De son côté, l'ULB développe un masterplan (Michel Vanden Abeele et José Vandevoorde). Cependant ce dernier a été peu suivi et seuls certains bâtiments planifiés voient le jour.

Au début des années 1970, l'ULB cède une partie de son terrain pour l'installation du SIAMU et en 1997, une autre partie pour la construction de la troisième école européenne de Bruxelles.

A la même période, dans le reste du POT sont é construits le dépôt de la STIB à Delta ainsi que les bâtiments des bureaux de la commission européenne. À la fin des années 1990, un ensemble de bureaux se développe sur le boulevard de la Plaine



Source: La Plaine au fil du temps, sur <https://solbosch.wordpress.com>

Vue du campus de la Plaine  
au milieu des années 70

tel que prévu par le PPAS « gare d'Etterbeek ».

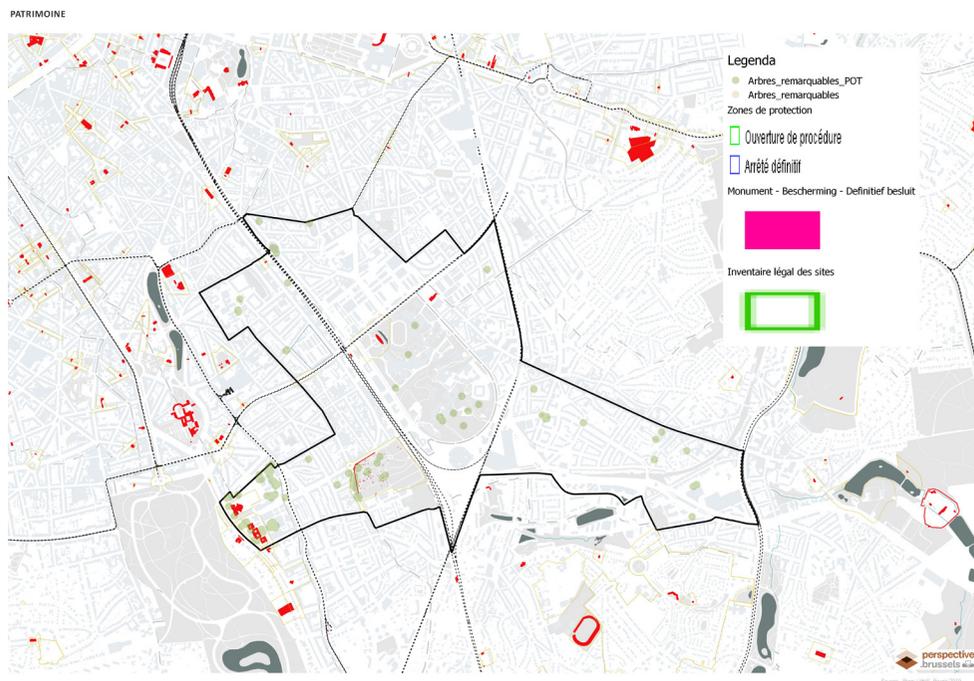
### Début du IIIe millénaire

Depuis les années 1990, la densification du campus et de ses alentours s'est poursuivie et notamment sur le territoire du triangle Delta avec la construction de l'hôpital Chirec.

Sur le campus de la plaine, deux grands projets ont été construits ces dernières années: le projet mixte XY de la VUB et la première phase du projet Universalis Park sur un des terrains vendus par l'ULB en 2007 au promoteur privé Immobil. La première phase du projet, essentiellement résidentielle, a été livrée fin 2018. Deux autres phases du projet Universalis Park, sont planifiées ainsi que d'autres projets liés aux universités.

Quant au reste du périmètre, des transformations sont attendues notamment en conséquence de deux projets de PAD Casernes et Herrmann-Debroux. Les différents projets dans le POT ont été répertoriés et se trouvent dans la partie planologie de cette étude (§2.3).

## Patrimoine bâti et naturel - POT



Source: BruGIS, Urbis, perspective.brussels



Vue du Rectorat de la VUB



Source: Irismonument

Vue de l'ancienne gare d'Etterbeek



Source: Irismonument

Vue de l'entrée du cimetière d'Ixelles

## Patrimoine bâti et naturel

La Grande Plaine compte des bâtiments de haute valeur patrimoniale. Parmi les monuments classés se trouvent notamment :

- Le *Rectorat de la VUB* (1971-1976), construit par l'architecte Renaat Braem classé le 27 septembre 2007.

- Les *Anciennes Glacières Royales* (1875-1894), construites par J.P. Sommereyns classées le 13 mai 1993.

- L'ancienne *Gare d'Etterbeek*, (1880-1890) classée le 10 décembre 2015.

- Le *Cimetière d'Ixelles* (1877), a été conçu par les architectes Louis Coenraets et Edmond Le Graive. Certaines parties du cimetière ont été classées le 15 septembre 2016.

- Le *Bâtiment A* au Solbosch (1924-1928), construit par l'Alexis Dumont classé le 11 décembre 2014.

- L'ensemble du *Bâtiment J* au Solbosch a été conçu Alexis Dumont, Marcel Van Goethem et P. Moenaert et classé le 23 mars 2017.

- Ancienne habitation personnelle d'Adrien Blomme, actuel rectorat de l'Université libre de Bruxelles, Classé depuis le 19 novembre 2009.

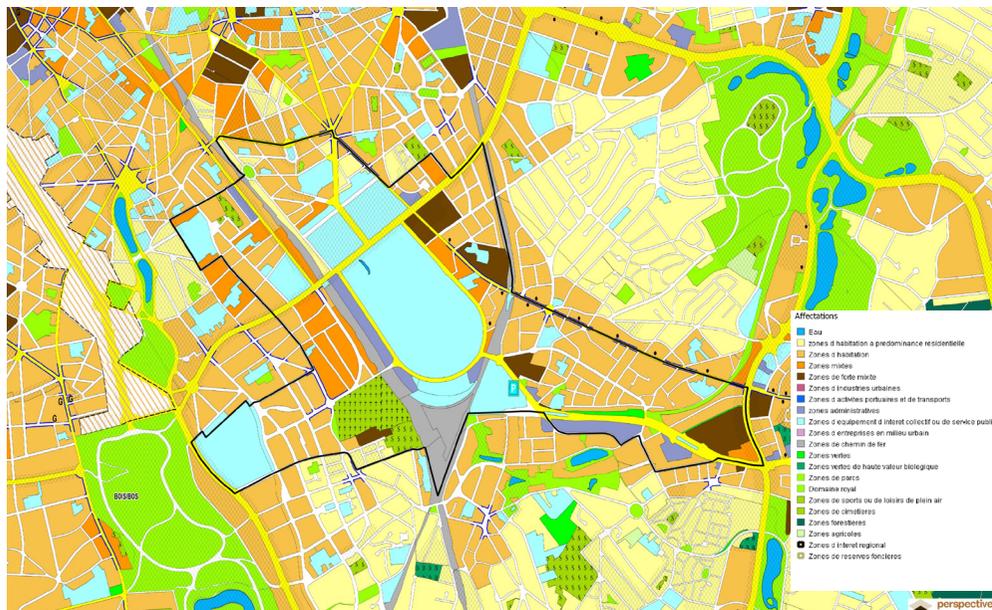
Les zones de protection qui entourent certains monuments ont pour but de protéger les perspectives vers et à partir des biens classés.

Sont par ailleurs inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural les *casernes d'Ixelles et d'Etterbeek*, l'*ancien arsenal du Charroi* et sur le Campus de la Plaine, les *logements étudiants de Willy Van Der Meeren*.

Concernant le *patrimoine naturel*, le POT comprend divers arbres remarquables au sud du campus de la Plaine, sur la zone de protection du cimetière d'Ixelles et sur le Campus Solbosch.

# 02 PLANOLOGIE

Plan régional d'affectation du sol- PRAS



Source: Urbis, perspective brussels

Les différents plans, tant réglementaires que stratégiques, au niveau régional et communal montrent des ambitions et visions sur cette partie du territoire.

## 2.1 Plans régionaux

### Plan Régional d'Affectation du Sol - PRAS

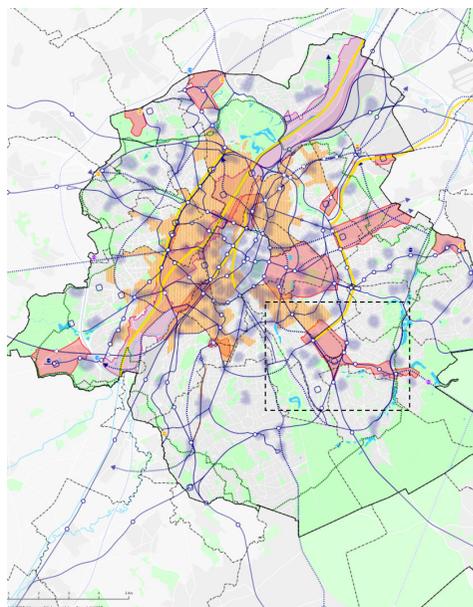
D'après le PRAS, plan régional à valeur réglementaire, une vaste surface du POT est dédiée aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux zones d'habitations.

Outre ces deux zones dominantes, les zones

mixtes, de forte mixité, administratives et de chemins de fer sont également présentes sur le périmètre. Quant aux zones vertes, le POT inclut une zone de cimetière et deux zones de sports ou de loisirs de plein air.

Concernant les prescriptions en surimpression, une partie de la zone d'étude est en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espaces structurants.

Plan Régional de Développement Durable- PRDD



Source: Urbis, perspective brussels

### Plan Régional de Développement Durable - PRDD

Le PRDD, plan régional à caractère stratégique, détermine une vision et des objectifs généraux de développement à horizon 2025-2040. Dans l'objectif du développement des « nouveaux quartiers », le POT comprend **trois pôles prioritaires** déterminés par le PRDD : les pôles Casernes, Campus Plaine et Delta Herrmann-Debroux. Les douze pôles de développement prioritaires ont été déterminés comme étant de grandes ressources foncières, ces pôles méritent un investissement particulier et notamment des investissements publics.

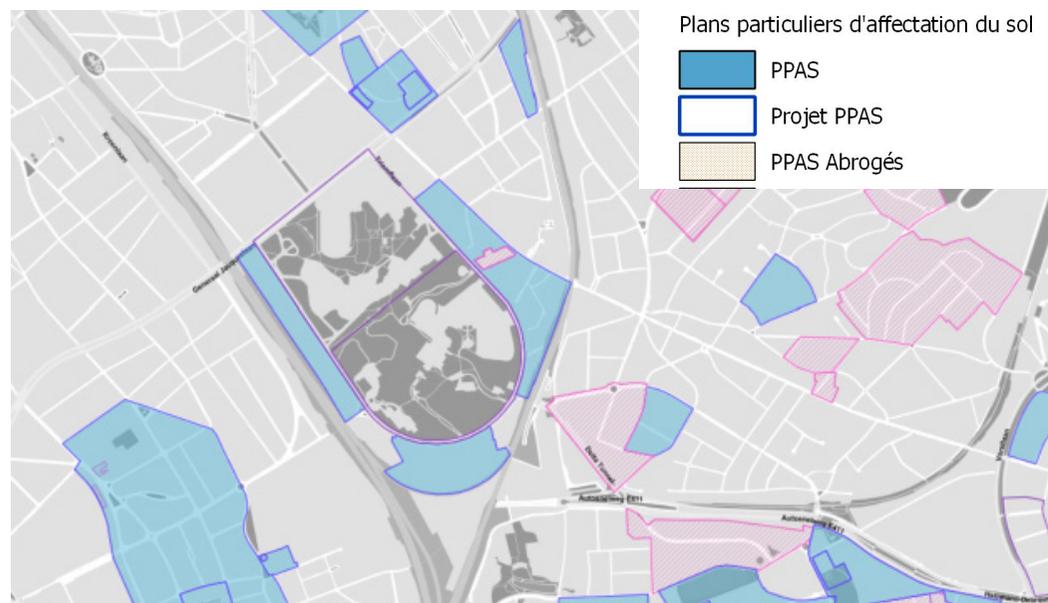
Outre le développement de nouveaux quartiers, le PRDD ambitionne le **développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif**, le renforcement du paysage naturel et des maillages vert et bleu existants. Les continuités vertes qui traversent le périmètre sont à préserver et conforter. Par ailleurs, le PRDD intègre des ambitions pour le développement de l'économie urbaine. La vision est, dans le POT, de **renforcer l'axe de développement économique du Campus de la Plaine à Reyers** : cet axe est consacré à l'économie de la connaissance, aux nouvelles technologies et à la création d'un pôle de formation-emploi ICT Evoliris.

En termes de mobilité, pour favoriser le déplacement multimodal, la Région promeut une mobilité durable et insiste sur le rôle du réseau structurant de transport en commun. La Grande Plaine est bien desservie par la présence des **deux gares RER Etterbeek et Delta**. De plus, une ligne de transport en commun de haute capacité est à étudier sur le périmètre.

Plus spécifiquement sur le développement du pôle prioritaire du campus de la Plaine, le PRDD mentionne :

- le développement des projets de densification au sud du campus et autour l'hôpital Chirec notamment grâce à l'accessibilité au métro et à la future gare RER Delta;
- les clusters d'activités économiques complémentaires aux activités des universités à encourager;
- la connexion entre l'ULB et la VUB au travers du projet LIC;
- la mise en valeur du caractère végétal du campus.

## Plans Particuliers d'Affectation du Sol- PPAS



Source: <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>

## 2.2 Plans communaux

### Plans Particuliers d'Affectation du Sol- PPAS

Le PPAS définit des règles d'aménagement à l'échelle du quartier et au niveau communal en précisant le PRAS. Les PPAS les plus récents qui se sont développés autour du campus de la Plaine sont les suivants :

#### Auderghem :

-PPAS n°66 « Delta Partim 13 » en cours de développement;

-PPAS n°6 « Quartier Chasse Royale » adopté le 8 février 1985;

#### Ixelles :

-PPAS n°38- îlot n°251 « Gare d'Etterbeek » approuvé le 8 octobre 1992 ;

#### Etterbeek :

-PPAS Bloc n° 702 «Caserne Rolin» approuvé le 6 juillet 2006.

D'autres PPAS coexistent sur le périmètre :

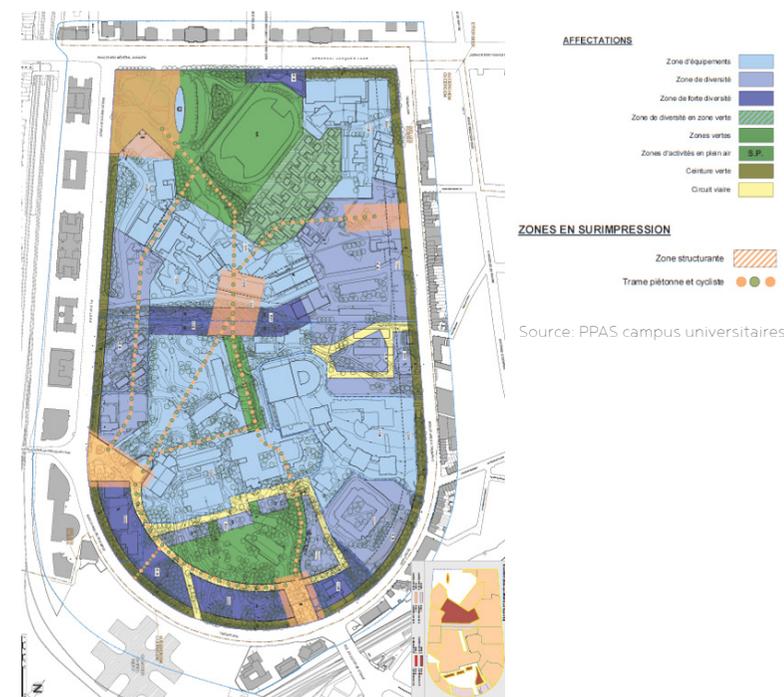
-PPAS n°1A approuvé le 11 avril 1969 à Auderghem ;

-PPAS îlots 264, 272, 273, 275 à 285, 291 à 294, 296 à 298, 300 à 303 et 305 à 30 approuvé le 5 septembre 1960 à Ixelles ;

-PPAS îlot 290 approuvé le 13 juin 1991 à Ixelles ;

-PPAS bloc 521A approuvé le 23 janvier 1975 à Etterbeek.

## projet de PPAS Campus universitaires



### Projet PPAS Campus universitaires

Sur le campus de la Plaine, un projet de PPAS «campus universitaires» a commencé en 2009 puis formellement abandonné par la commune d'Ixelles le 23 mai 2019.

**L'abandon du projet de PPAS «Campus universitaires»** implique que les projets en cours demeurent soumis au régime de droit commun du PRAS (prescriptions pour une zone d'équipements) et aux règles du RRU.

## 2.3 PROJETS

Les nombreux projets qui sont programmés sur le périmètre de la Grande Plaine témoignent d'une dynamique de développement et de transformation forte sur cette partie du territoire.

Le périmètre d'étude accueille deux projets de Plan d'Aménagement Directeur : le PAD Casernes et le PAD Herrmann-Debroux ainsi que différents masterplans.

Un inventaire des projets permet d'envisager les nouvelles fonctions à accueillir, la population attendue et les besoins futurs.

Dans ce chapitre, les différents projets sont repris de manière synthétique dans la mesure où ils sont encore susceptibles d'évoluer ou être modifiés.

- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ① Masterplan CPAS Ixelles     | ⑭ Avenue Fraiteur              |
| ② Jardins de la Chasse        | ⑮ Pont Fraiteur                |
| ③ PAD Casernes                | ⑯ PASI                         |
| ④ Gare d'Etterbeek            | ⑰ Volta-Central électrique     |
| ⑤ Printemps / Couronne        | ⑱ Masterplan terrain de sport  |
| ⑥ Beobank                     | ⑲ Delta View                   |
| ⑦ Passerelle Gare d'Etterbeek | ⑳ Delta Tower                  |
| ⑧ La Glacière                 | ㉑ Place Delta                  |
| ⑨ Masterplan VUB              | ㉒ Triangle Delta               |
| ⑩ LIC                         | ㉓ Nouveau quartier Delta       |
| ⑪ Bâtiment E- ULB             | ㉔ Bureaux Beaulieu             |
| ⑫ Universalis Park B          | ㉕ Nouveau Quartier Beaulieu    |
| ⑬ Universalis Park A          | ㉖ Nouveau Quartier+ Parc Demey |

### Légend

- POT Grande plaine
- PO Grande plaine
- Communes
- Surface d'eau
- Espaces verts

### 3. PAD Casernes // Projet de Plan d'Aménagement Directeur



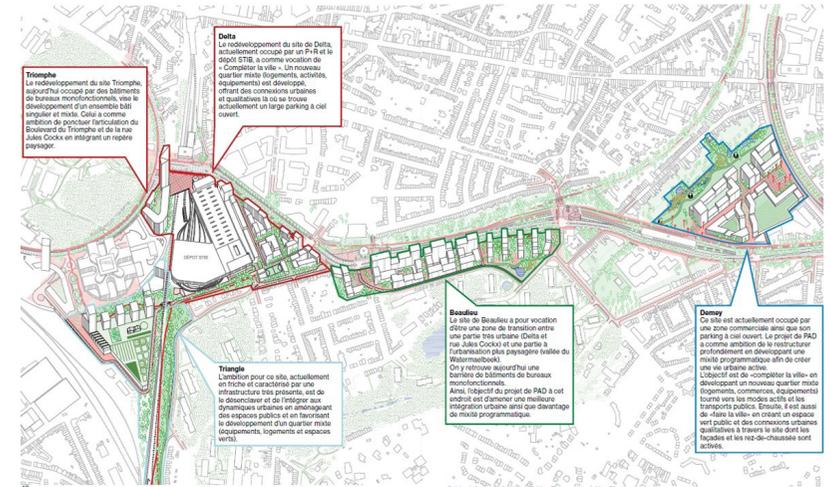
Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) "anciennes Casernes d'Ixelles" (U-square) vise à ouvrir le site, aujourd'hui enclavé et aménager une cité internationale universitaire et un quartier mixte articulé autour d'une vaste esplanade et d'un nouveau parc. Le projet de plan prévoit, dans le respect du patrimoine et du cadre de vie, la construction de logements familiaux et étudiants ainsi que l'implantation d'équipements universitaires et de services de proximité à destination de tous.

Le 20 décembre 2018, le Gouvernement a approuvé en première lecture le projet de PAD. A terme, cet outil juridique encadrera le développement des opérations du projet 'U-square', projet porteur et enthousiasmant pour la Région.

Depuis avril 2019, en attente de l'approbation définitive du PAD, les casernes d'Ixelles accueillent des activités temporaires (appelé SEE U) préfigurant leur usage futur et la création de ce nouveau quartier.

source: BUUR, 2019 et <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/casernes-dixelles-usquare>

### PAD Hermann-Debroux // Projet de Plan d'Aménagement Directeur



Le périmètre urbain Delta Hermann-Debroux, aux abords de l'autoroute E411 à l'entrée de Bruxelles, présente une large variété d'espaces et d'activités : forêt inscrite au Patrimoine de l'Humanité, centre sportif de haut niveau, hypermarché, ancienne voie de chemin de fer reconvertie en promenade, implantations de la Commission européenne, nœud de transports publics essentiel pour la Région, Université Libre de Bruxelles, école japonaise, hôpital, etc.

Néanmoins le quartier manque de cohérence urbanistique et spatiale. Les activités n'entretiennent que peu de relations entre elles et les infrastructures routières constituent souvent des barrières visuelles et physiques.

En vue de qualifier cette entrée de ville et de modifier son paysage, le Gouvernement bruxellois a demandé à perspective.brussels d'étudier le plus vaste (et le plus long - 6 km-) Plan d'Aménagement Directeur (PAD). Ce plan envisage une transformation de l'espace qui pourra être réalisée par étapes. Un concours a désigné l'équipe pluridisciplinaire internationale, composée des urbanistes de 'ORG SQUARED', des paysagistes de 'D'ici-là', des experts en mobilité Sweco, des spécialistes de l'évaluation des incidences environnementales Aries et du bureau de participation citoyenne Common Ground.

Les différentes parties (22 à 26) du projet de PAD Hermann-Debroux sont décrites ci-après.

source: Org squared et <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/delta-herrmann-debroux>



source: CPAS Ixelles, 2019.



Source: Commune d'Etterbeek, 2019



Source: Google Maps, 2019



Source: Orens Van Grimbergen, 2019

### 1. Masterplan CPAS Ixelles

Le CPAS d'Ixelles souhaite réorganiser et redévelopper son site principal situé dans l'îlot délimité par la chaussée de Boondaël, les rues Jean Paquot, Léon Cuissez et Borrens à Ixelles. Les objectifs sont multiples : mieux loger l'administration du CPAS, améliorer le service aux usagers, créer du logement, rationaliser et densifier l'îlot.

Etat d'avancement: écriture du cahier de charges par le CPAS d'Ixelles pour un masterplan.

### 2. Jardins de la Chasse

Construction d'un nouveau centre administratif pour la commune d'Etterbeek comprenant le CPAS et le commissariat de police, des équipements, des logements et un espace vert public.

**Etat d'avancement:** en cours de construction depuis août 2018.

### 5. Printemps - Couronne

Réalisation de nouveaux logements étudiants, logements unifamiliaux et équipements.

Etat d'avancement : préparation d'une demande de permis d'urbanisme suite à un premier projet jugé trop dense.

**Promoteur privé:** Crown Estates

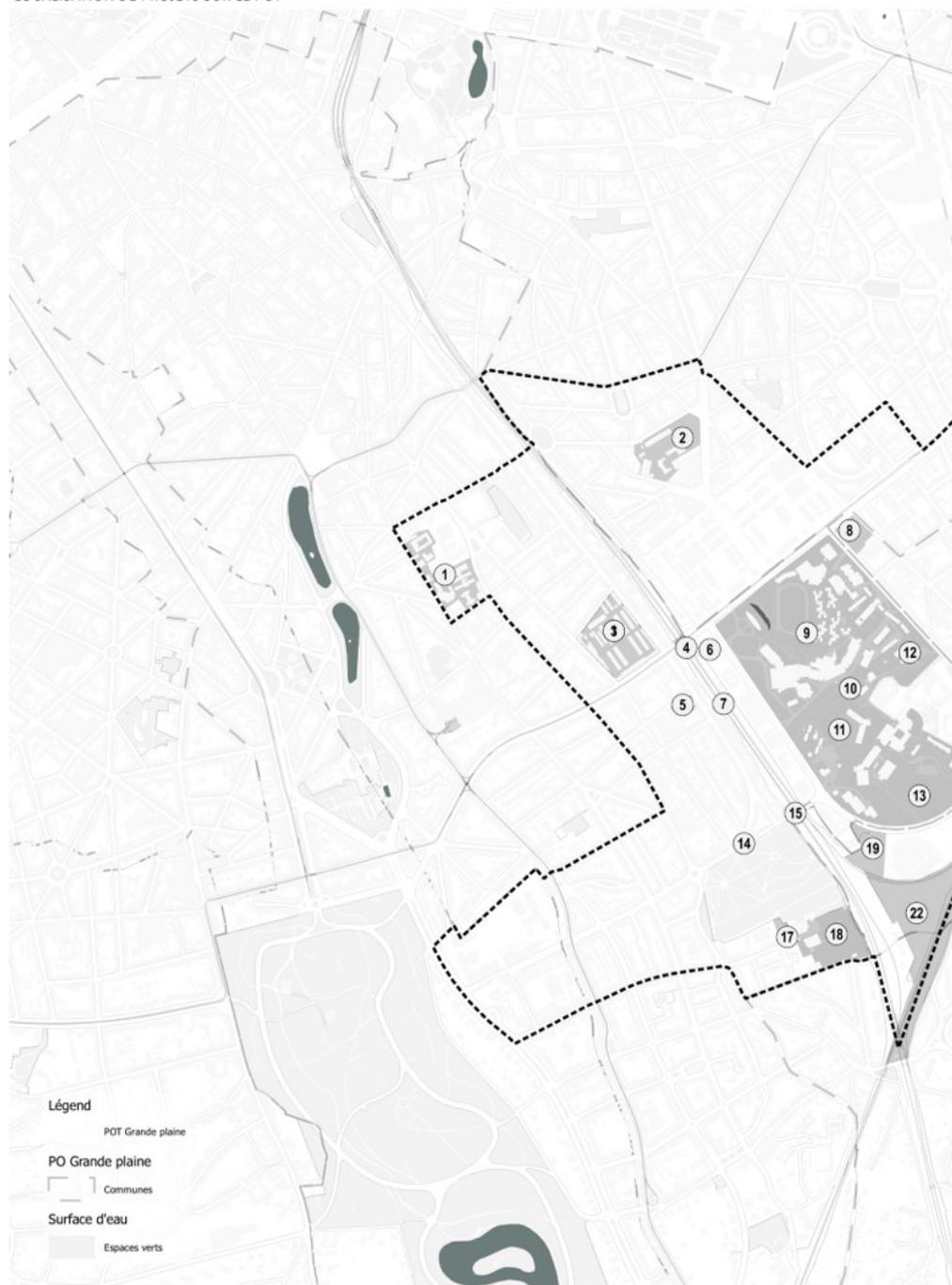
### 6. Beobank

L'entreprise Beobank quittant le site, une reconversion de ce bâtiment de bureaux vers un espace coworking space et centre de congrès est prévue.

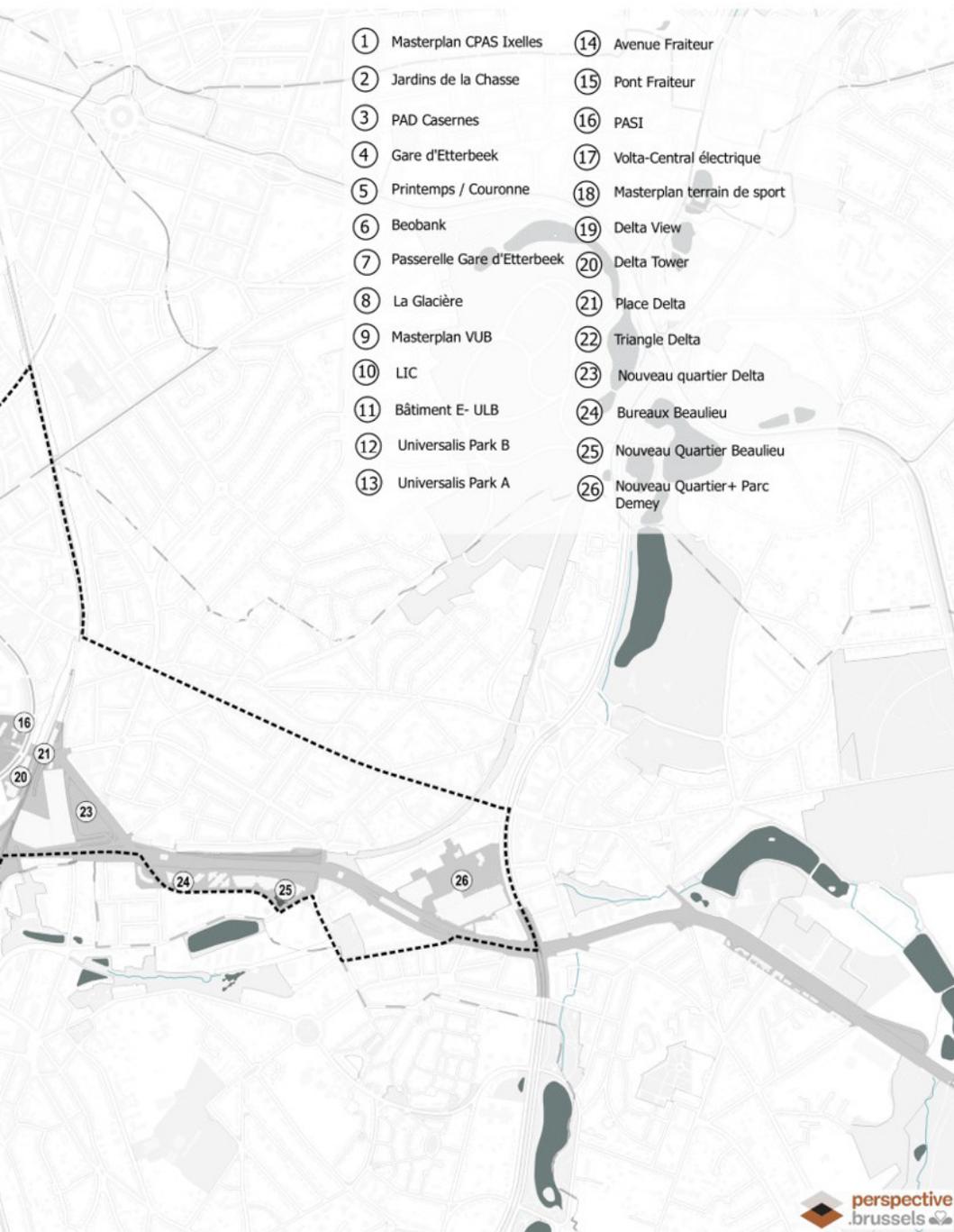
**Propriétaire privé :** Befimmo nv

**Réalisation** prévue pour 2021-2022.

## LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT



- Légend**
- POT Grande plaine
  - PO Grande plaine
  - Communes
  - Surface d'eau
  - Espaces verts



## 8. La Glacière

Développement privé de 219 logements et 220 logements étudiants, d'activités commerciales et d'une crèche.

Etat d'avancement : Permis délivré en décembre 2018 mais recours de la commune d'Etterbeek en janvier 2019 devant le Conseil d'Etat.

Promoteur privé: Bouygues Immobilier



Source: Commune d'Etterbeek, 2019

## 12. + 13. UNIVERSALIS PARK A + B

Occupation actuel du Lot 2 et 3

Phase I : Bâtiments A+B+C comprenant des logements de 1 à 3 chambres (161 logements), 2 commerces, une crèche sur un total de 15 000 m<sup>2</sup> -

Etat d'avancement : Livrés fin 2018 (voirie et parc), commerces vides.

Phase II : Bâtiments D + E (173 logements) + commerce HORECA 300 m<sup>2</sup>

Etat d'avancement : Permis d'urbanisme introduit fin 2017 (en cours d'instruction).

Phase III : Bâtiment A comprenant 30 logements, un commerce + Bâtiment B (63 lits maison de repos et soin) + 64 residence service + 63 studio étudiants + Bâtiment C (123 logements+ commerce) + bâtiment D (315 Kots étudiants+ logement étudiant studio 30 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> kot +HORECA +maison de soin et repos + residence service (40 - 45 000 m<sup>2</sup>))

Etat d'avancement : permis de lotir introduit en négociation avec la commune (qui demande des logements publics).

Phase IV. Intention : création de nouveaux logements, bureaux, ...

Source: Nova, 2019 et rencontre avec promoteur privé universalis park-Immobel.



Source: photos, perspective 2019.

## 18. Masterplan TERRAIN SPORT Demuyter

Equipement sportif public déjà existant, rénovation à prévoir.

Reconversion du pôle sportif à vocation locale ou supralocale (à décider) : analyser la possibilité d'un stade nationale de Hockey et refaire la salle de football n'étant plus aux normes.

Etat d'avancement : Suites encore non définies.



Source: Google maps, 2019



Source: Commune d'Ixelles, 2019

#### 4. Rénovation gare SNCB Etterbeek et parvis

Réalisation d'un auvent, parking vélo et équipements liés à la gare d'Etterbeek avec la réalisation d'un accès PMR.

**Etat d'avancement :** étude de faisabilité établie en mars 2019 par SNCB.



Source: Google maps, 2019

#### 7. Passerelle SNCB

Création d'une nouvelle passerelle (3-4 m de largeur) pour piétons, vélo et personnes à mobilité réduite (PMR) reliant les quais de la gare d'Etterbeek aux campus et event. à l'avenue de la couronne (servitude réservée sous le bâtiment récemment achevé).

**Etat d'avancement :** échéances de réalisation inconnues.



#### 14+15. Pont et avenue Fraiteur

Rénovation du pont fraiteur (Infrabel) et du tronçon entre le pont et le cimetière d'Ixelles (scénarios étudiés par Bruxelles Mobilité).

- Pont Fraiteur: 93 m (garde corps) x 14 m ( voirie): 1320m². urban.brussels (DPC) a demandé la modification de certains plans.

Etat d'avancement : travaux prévus en 2020.

#### Avenue Fraiteur

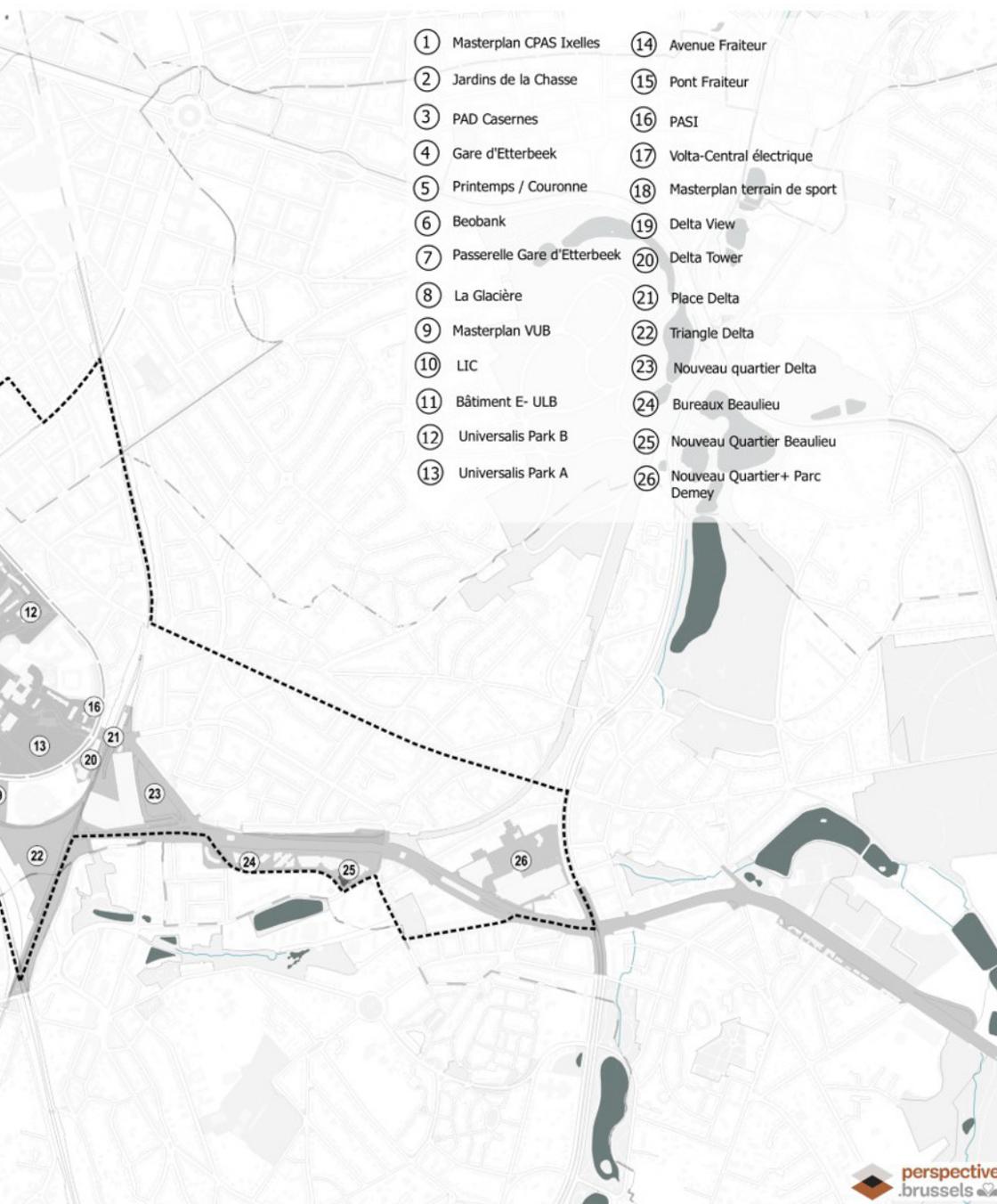
- Réaménagement voirie, changement de direction des flux, aménagement d'infrastructure cyclable dans les 2 sens. La vitesse commerciale du bus 71 est problématique à hauteur du pont Fraiteur. Différents scénarios sont étudiés par Bruxelles Mobilité.



Source: Bruxelles mobilité, 2019

### LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT





Source - Bron: UrbIS, Inventimmo, BBP

### 16. PASI: Equipement Caserne de pompiers

Construction d'une caserne de pompiers à Ixelles, située Boulevard du Triomphe à Ixelles voisin de la caserne actuelle. Le poste avancé de Delta date de 1979-1980. Sa superficie de 800 m<sup>2</sup> est insuffisante et ne répond plus aux besoins des pompiers. Le projet tiendra compte des exigences spécifiques d'une caserne de pompiers : optimisation des départs en intervention, espaces adéquats pour stocker et entretenir le matériel d'intervention, efficacité des installations d'eau, aménagement de zones de décontamination... L'immeuble sera passif voire zéro énergie. **Porteur de projet et financement** : BELIRIS  
**Etat d'avancement** : réalisation prévue en 2022  
**Bureaux d'étude**: ORG - Permanent Modernity).



Source: Beliris / ORG, 2019

### 10. Learning Innovation Center (LIC)

Nouvel équipement universitaire qui vise à créer le lien entre les campus ULB/VUB. Le programme inclut une bibliothèque scientifique et informatique, des auditoriums, des locaux d'enseignement, des salles, des studios pour podcast, une promotion room, un 'learning café', un espace public, un amphithéâtre. sur 7 étages et 1.500 m<sup>2</sup>. Le projet se veut zéro-énergie.  
**Porteur de projet** Beliris.  
**Etat d'avancement** : demande de permis d'urbanisme avril 2019.



source: (c) EVR Architectes, A229, Ney & Partners

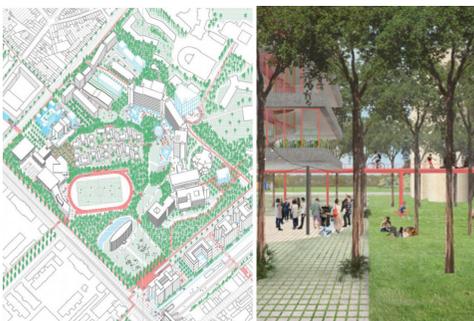
### 11. Batiment E (ULB-WBE)

Construction d'une nouvelle école polytechnique electromecanique / informatique.  
 Fusion de la haute école bruxelles brabant ( ISIB Institut Supérieur Industriel de Bruxelles )et section informatique VUB.  
 Architecture : Samyn and partners.

Etat d'avancement: demande de PU en cours  
 Financement : ULB / VUB / FEDER 15% ICT / GRBC / COCOF.



Source: ULB, 2019



Source: Masterplan VUB, 2018

### 9. Masterplan VUB

Ce masterplan propose une vision pour le développement spatial et stratégique du campus VUB. Plan dynamique, il sera ajusté en fonction du temps et des besoins spécifiques à venir. Le masterplan a été approuvé, des projets concrets restent à définir pour mettre en œuvre.

Source: LIVING LAB// ruimtelijk toekomstplan voor de campus van de VUB/ gwa - Endeavour

### 19. Delta view



Source: Delta View, 2019, <https://www.deltaview.be/fr/accueil>.

### 19. Delta view

Pour ce développement, le CHIREC, propriétaire du terrain, le promoteur Willemen Real Estate (Malines) et le bureau d'architecture Assar (Bruxelles) ont été désignés. En plus des appartements, le projet propose des kots étudiants, une maison de repos, un hôtel et des espaces commerciaux.

### 20. Delta Tower + 21. Place Delta



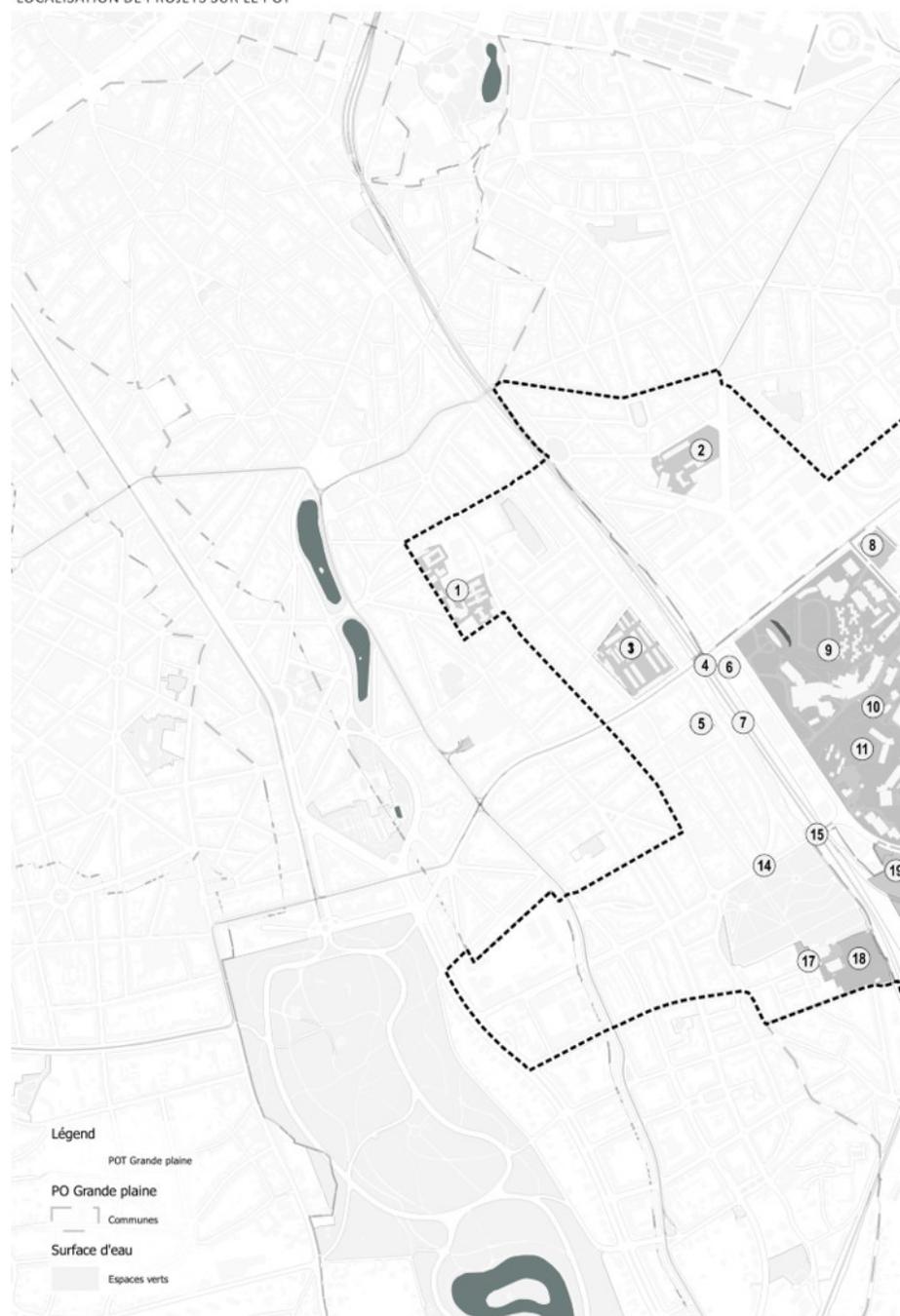
Source: Delta Tower- Fujimoto & AWAA// Unibra, 2019

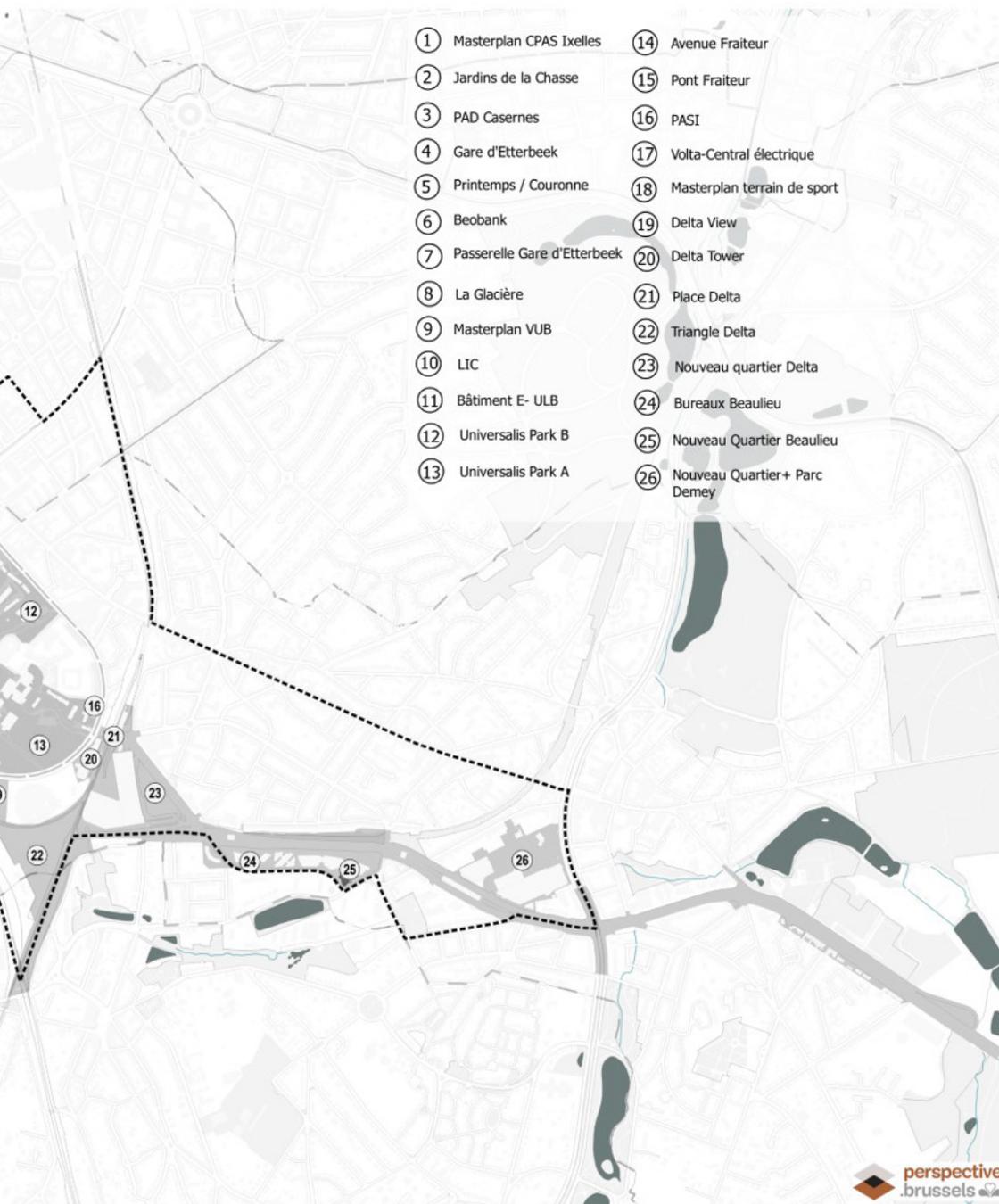
### 20. Delta Tower / 21. Place Delta

Le maître d'ouvrage, Unibra -Thomas&Piron Bâtiment, est actuellement propriétaire du site situé entre Delta et le campus de l'ULB à l'entrée sud de la ville. Il souhaite y réaliser un programme principalement résidentiel intégrant un socle mixte ainsi qu'une tour.

L'architecte désigné pour ce projet est Fujimoto & AWAA.

## LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT





- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ① Masterplan CPAS Ixelles     | ⑭ Avenue Fraiteur              |
| ② Jardins de la Chasse        | ⑮ Pont Fraiteur                |
| ③ PAD Casernes                | ⑯ PASI                         |
| ④ Gare d'Etterbeek            | ⑰ Volta-Central électrique     |
| ⑤ Printemps / Couronne        | ⑱ Masterplan terrain de sport  |
| ⑥ Beobank                     | ⑲ Delta View                   |
| ⑦ Passerelle Gare d'Etterbeek | ⑳ Delta Tower                  |
| ⑧ La Glacière                 | ㉑ Place Delta                  |
| ⑨ Masterplan VUB              | ㉒ Triangle Delta               |
| ⑩ LIC                         | ㉓ Nouveau quartier Delta       |
| ⑪ Bâtiment E- ULB             | ㉔ Bureaux Beaulieu             |
| ⑫ Universalis Park B          | ㉕ Nouveau Quartier Beaulieu    |
| ⑬ Universalis Park A          | ㉖ Nouveau Quartier+ Parc Demey |

## 22. Triangle Delta / 23 nouveau quartier Delta



Le nouveau Mail Center de bpost pour la zone Bruxelles Sud-Est vient s'implanter sur le site du triangle Delta à Auderghem. Il sera l'amorce d'un nouveau quartier qui doit s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle et faire cohabiter activités productives, logements, bureaux et espaces publics paysagers. Le développement du triangle Delta se veut exemplaire d'un point de vue paysager, architectural et urbanistique. Le toit sera aménagé en dalle paysagère. Une attention particulière est portée à la qualité des aménagements des abords et de la dalle piétonne ainsi qu'au degré de finition des façades.

<https://perspective.brussels/fr/actualites/un-nouveau-mail-center-pour-le-site-du-triangle-delta>

Source: BMA, concours Bpost, 2018

© URA et Tractebel

## 24+25: Bureaux / Nouveau quartier Beaulieu

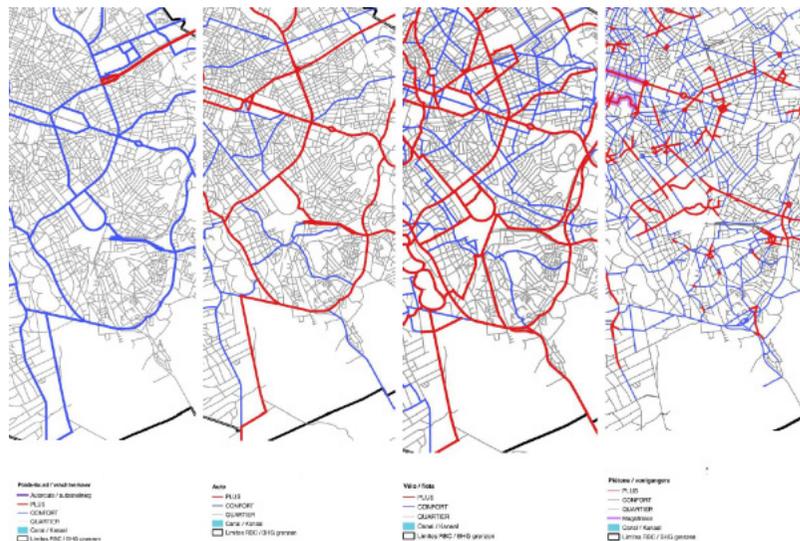


Le site de Beaulieu, occupé actuellement par la Commission européenne, a pour vocation d'être une zone de transition entre une partie très urbaine (Delta et rue Jules Cockx) et une partie plus paysagère (vallée du Watermaelbeek). Si le site est aujourd'hui une barrière de bâtiments monofonctionnels de bureaux, l'objectif est d'amener une meilleure intégration urbaine et davantage de mixité fonctionnelle.

## 26. nouveau quartier + Parc Demey

Le site Demey présente les caractéristiques d'un retail park de périphérie : un espace peu dense, s'étalant sur une parcelle très importante et organisé autour d'un parking à ciel ouvert, chaque grande surface occupant un bâtiment propre. L'ambition est de réunir ces implantations et de structurer profondément ce site en développant une mixité fonctionnelle et ainsi y créer une vie urbaine.

# 03 MOBILITÉ



## 3.1 Accessibilité et déplacements

Le périmètre de la Grande Plaine constitue une pôle de mobilité régional stratégique. La présence de l'infrastructure ferrée, les grands boulevards et l'E411 proposent une desserte excellente aux échelles régionale et interrégionale. La prépondérance de ces infrastructures sur le POT créé cependant un tissu urbain fragmenté et rend la traversée et les parcours en modes actifs difficiles sur certaines parties du périmètre.

### Plan régional de mobilité

Le projet en cours du Plan Régional de Mobilité (PRM) «Good Move» cherche notamment à réduire les déplacements et l'utilisation de la voiture individuelle et de mieux structurer les réseaux de transports en région bruxelloise.

Sur le POT, le PRM propose :

- un réseau vélo structurant qui entoure le campus de la plaine et qui connecte les campus universitaires ;
- de convertir le boulevard de la Plaine et le pont Fraiteur en voirie type quartier;
- projetée à moyen terme 2020-2025 le réaménagement du boulevard Général Jacques et la gare d'Etterbeek.

### Transports publics

La desserte en transports publics du POT est particulièrement bonne en raison du réseau existant de bus, tramway, métro et train. L'accessibilité interrégionale est assurée tant par le réseau ferré que par la desserte des bus TEC et De Lijn.



### Train- SNCB

Le réseau ferroviaire présente sur le POT est composé par les lignes de chemin de fer L26 et L161. L'usage du train concerne principalement les travailleurs et étudiants originaires de Flandre et de Wallonie qui accèdent au périmètre via la gare d'Etterbeek et Delta. La grande majorité de ces voyageurs emprunte la L161 plutôt que la L26.

Depuis la fin 2015, le service S (RER) de la SNCB a été mis en place, la L26 et L161 font partie du réseau ainsi que les gares d'Etterbeek et Delta.

### Gare de Delta

La gare de Delta accueille 2 lignes de train : la S4 et la S7. La S7 fait le parcours Halle - Malines et le train S4 fait le parcours Alost - Vilvorde.

Par jour, 448 voyageurs<sup>1</sup> sortent de la gare sur une cinquantaine de trains. Le week-end, il n'y a pas de desserte. En semaine, la plupart des personnes sortent de la gare entre 7h et 10h.

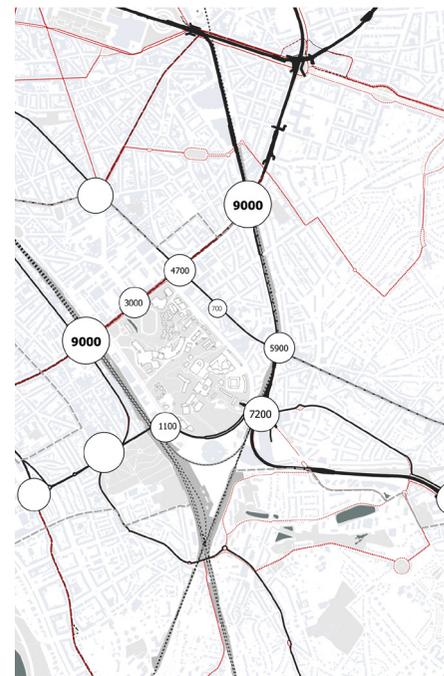
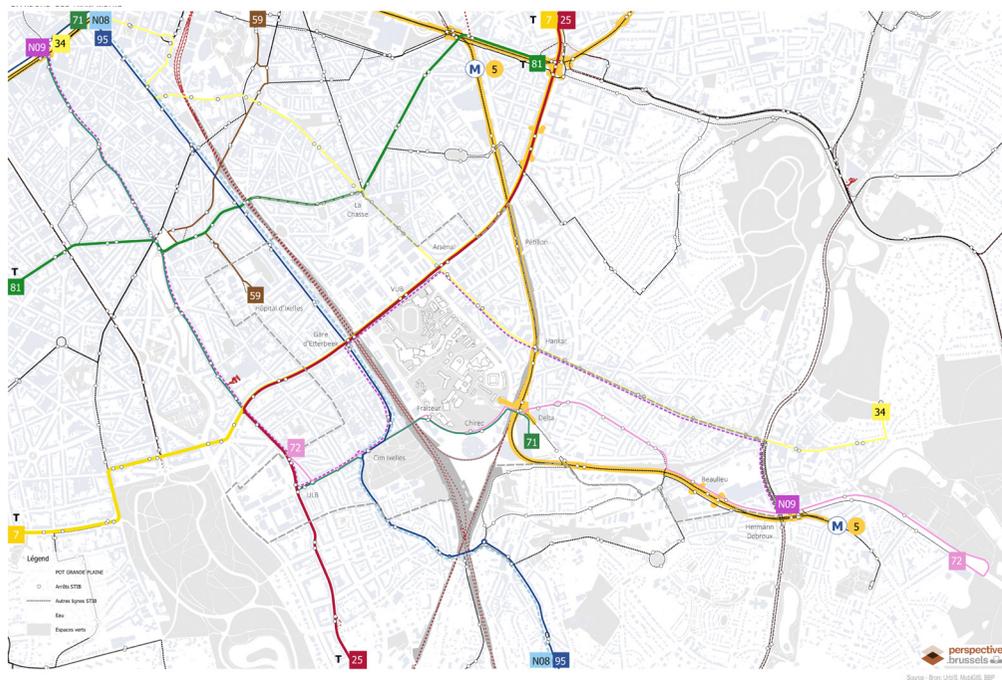
### Gare d'Etterbeek

La gare d'Etterbeek a une fréquence de desserte beaucoup plus importante que la gare de Delta et les parcours sont plus variés.

Les connexions vers le sud sont assurées avec 2 trains IC : un en direction Charleroi et l'autre vers Namur et Dinant.

Par jour, 6.958 voyageurs sortent de la gare sur plus de 200 trains. Plus de la moitié de ces voyageurs sortent de la gare entre 7h et 10h. Un autre pic de fréquentation est observé en fin d'après-midi.

<sup>1</sup> Donnés Bruxelles mobilité, plan de mobilité douce. Vanhelder A.S (2018)



### Offre STIB

Les lignes de **tram 25** et **7** circulent le long du campus de la Plaine boulevard Général Jacques avec une bonne fréquence de circulation. Le tram 25 relie les campus universitaires du POT.

La ligne de **métro 5** connecte rapidement le centre et l'ouest de Bruxelles avec le POT. La station Pétilillon est très fréquentée par des étudiants de la VUB.

Les lignes de **bus 71** et **95** sont à haut niveau de service et relient bien (fréquence, amplitudes horaires, places offertes) le centre-ville avec les campus universitaires Solbosch et La Plaine. Le 71 lie les deux campus.

La ligne de **bus 72** relie le sud du POT avec le campus Solbosch mais avec une fréquence minimale (1 bus par heure).

La ligne de **bus 34** connecte le quartier auderghemois de la Chaussée de Wavre avec le quartier de la Chasse et Porte de Namur.

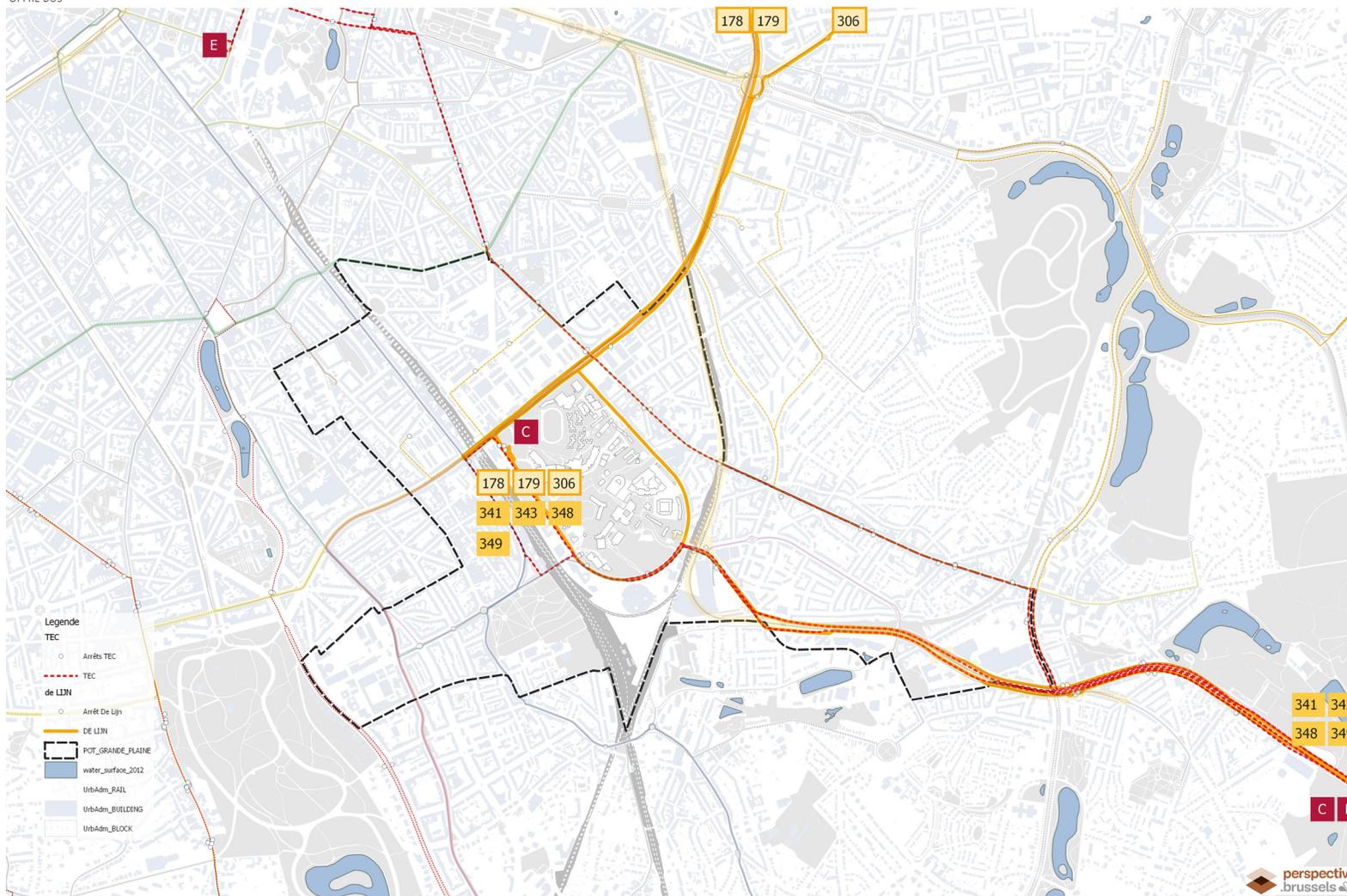
Le POT est desservi par les lignes de nuit **Noctis N09** et le **N08**.

Le Plan Bus adopté par le Gouvernement en 2018 planifie sur le POT des changements sur les lignes de bus 72 et 42.

Le **bus 72** dédoublera une partie du parcours de la ligne 95 et finira à l'arrêt Hôpital d'Ixelles sans relier le campus de la Plaine au campus du Solbosch.

La ligne de **bus 42** se prolongera pour relier les campus universitaires avec les communes de Woluwe Saint - Lambert et Woluwe Saint-Pierre. Il traversera le pont Fraiteur et l'avenue de l'université en direction de Boitsfort.

TRANSPORT PUBLIC- RESEAU DE LIJN & TEC  
OFFRE BUS



perspective  
brussels

Source - Bron: Utibis, Inventimmo, BEP

### Offre De Lijn et TEC

Les lignes De Lijn et TEC relient les zones situées au sud et à l'est de la Région avec le périmètre. Les arrêts des bus à proximité des gares et stations métro comme Delta ou la gare d'Etterbeek facilitent l'intermodalité des passagers.

### Bus De Lijn

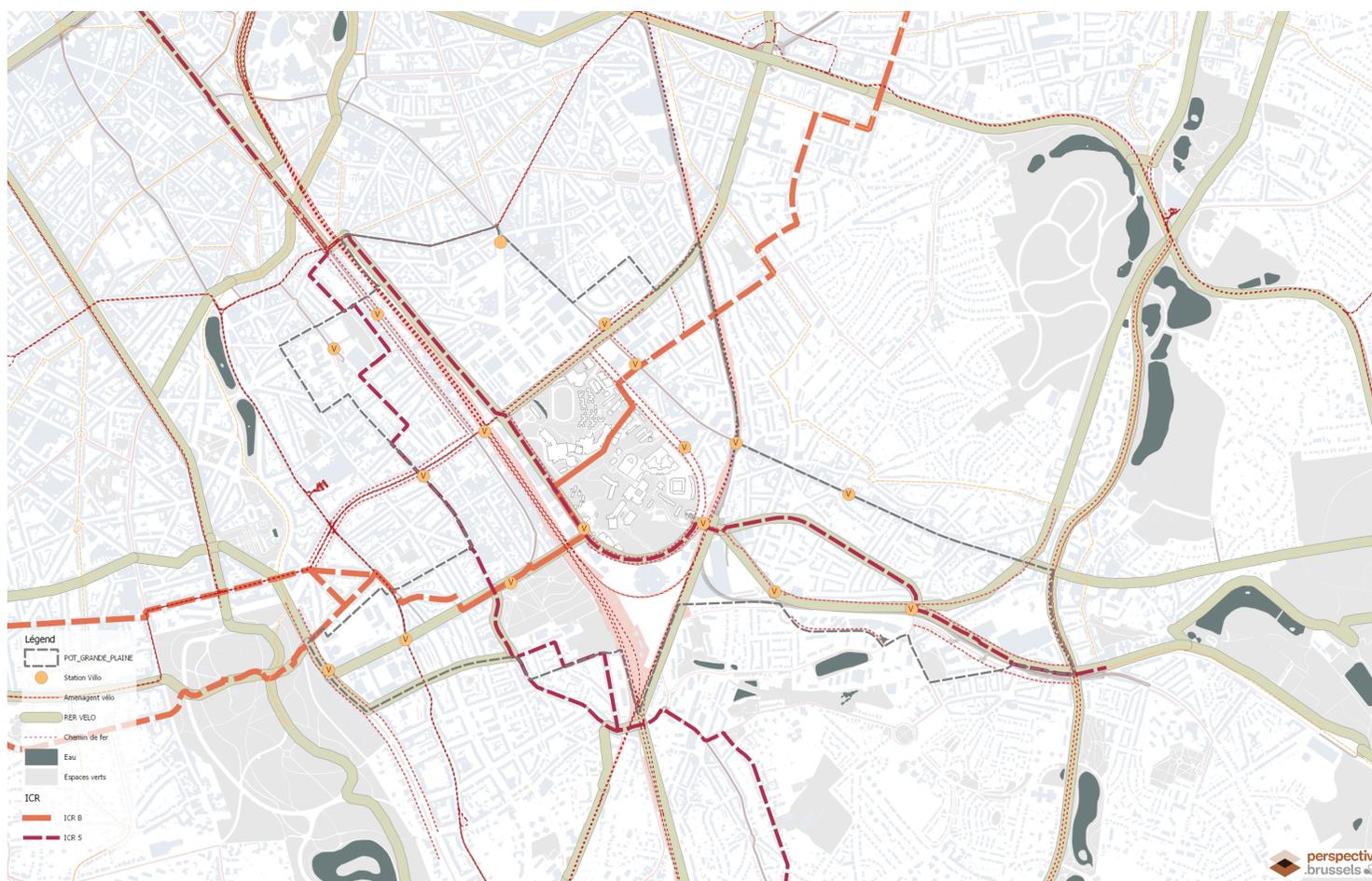
Les lignes de bus **341, 343, 348 et 349** desservent les villes de Wavre, la Hulpe et Overijse. Les fréquences en moyenne sont d'un bus par heure.

Les lignes de bus **178 et 179** suivent un parcours en passant par les villes de Louvain et Hamont. Lignes express Limbourg, elles passent seulement quelques jours en semaine et leurs horaires sont contraignants.

### Bus TEC

Le **bus C** fait le lien avec les villes de Wavre et Louvain-la-Neuve. Ce bus n'est pas en circulation durant le week-end et la fréquence en semaine est de 20 à 30 min.

Le **bus E** double les lignes De Lijn qui parcourent la zone au sud du territoire et desservent les zones de Wavre et Overijse. Cette ligne fait le lien avec le campus la Plaine mais également avec Bruxelles-Luxembourg. La fréquence de la ligne est d'un bus par heure et un bus toutes les deux heures en week-end.



perspective  
brussels  
Sources - Bron: UHBS, Inventimmo, BBP

## Modes actifs

### Vélo

Le réseau RER vélo, en projet, et trois Itinéraires cyclables régionaux (ICR) constituent les aménagements vélo sur le périmètre d'étude. Deux ICR connectent le POT avec la première couronne et un autre fait la connexion entre Uccle et les deux campus universitaires. La juxtaposition des aménagements cyclables existants sur le réseau ICR et RER vélo montre une contradiction entre la vision stratégique et aménagements.

Ont été dénombrés sur la piste cyclable longeant le campus la Plaine, pour l'année 2019, 226.748 cyclistes (au 13/92019). En comparaison, ont été décomptés sur l'avenue Franklin Roosevelt 94.203 cyclistes pour la même période<sup>1</sup>.

L'offre Vill'o est répartie de façon relativement uniforme sur le POT. Les stations Vill'o se situent sur les axes majeurs du périmètre près des arrêts des transports en commun. Ils sont également implantés aux abords des campus universitaires et permettant de continuer un parcours piéton à l'intérieur de ceux-ci.

### Parcours Piéton

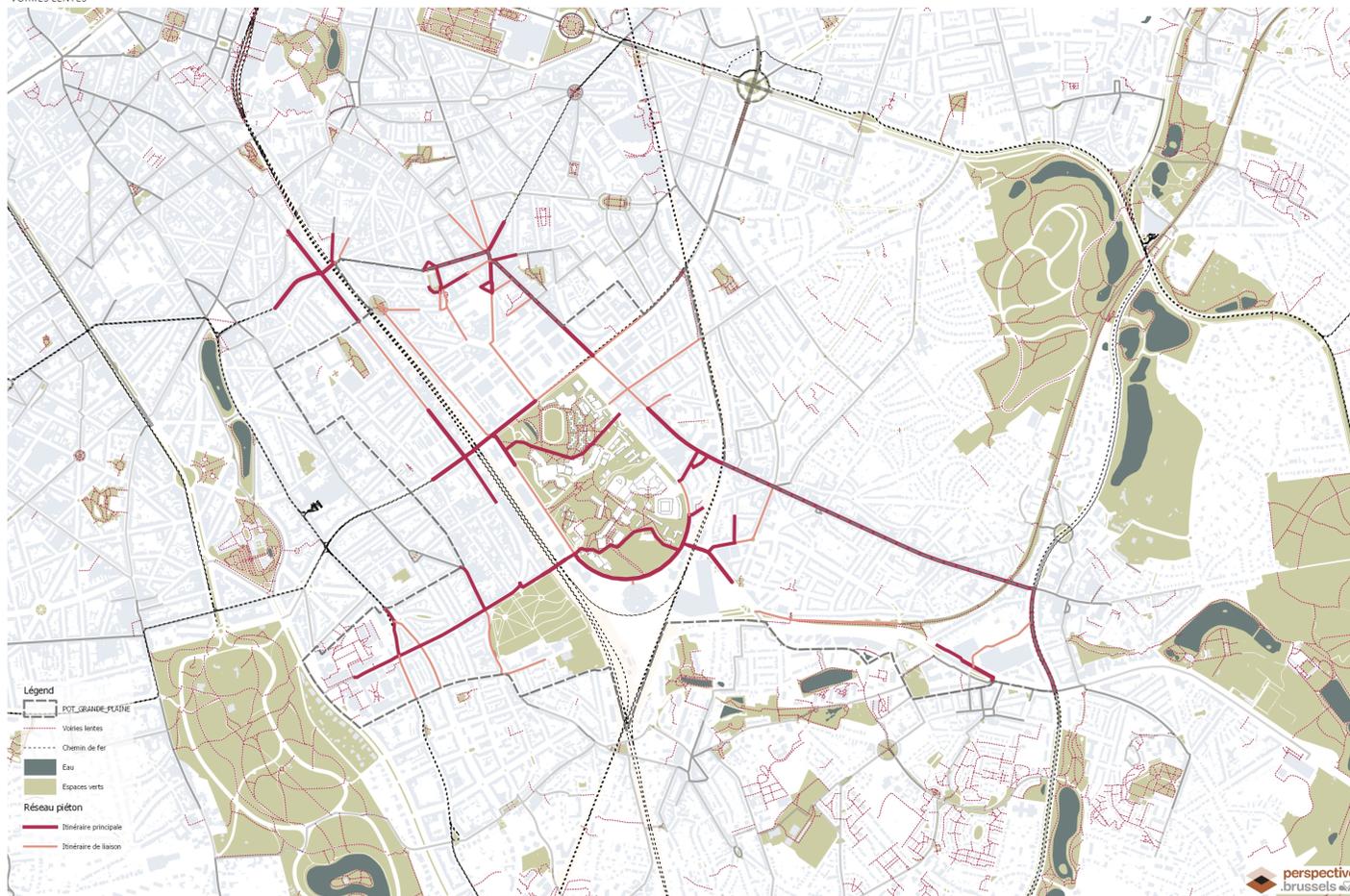
Le Plan d'Accessibilité de la Voirie et de l'Espace public (PAVE) relève notamment comme itinéraires piétons principaux:

- le croisement entre la gare d'Etterbeek, les casernes et le campus de la plaine;
- la zone du cimetière d'Ixelles et la liaison des campus universitaires via l'avenue de l'université;
- les cheminements structurants qui traversent les intérieurs de chaque campus.

Le réseau de voiries 'modes actifs' dans les campus universitaires a un potentiel à valoriser.

<sup>1</sup> Source: mobigis, 2019.

RESEAU PIETON  
VOIRIES LENTES



Source - Bron Utilis, Inverimmo, BOP



Taux d'occupation du stationnement en voirie (5h00 - 7h00) 2014 (%)

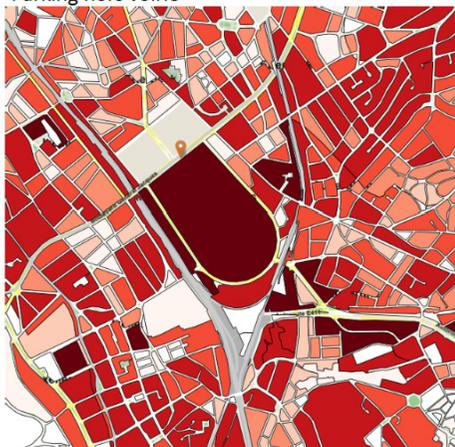


Taux d'occupation du stationnement en voirie (10h00-12h00) 2014 (%)



source: IBSA, 2014

Parking hors voirie



VUB places de parking 956

ULB places de parking: 408 (255+ 153)

source: Mobigis, 2019

### 3.2 Automobile et stationnement

L'omniprésence de la voiture est évident sur certaines zones du périmètre. Les voies métropolitaines entourent le fer à cheval du campus de la Plaine (boulevard de la Plaine, boulevard du Triomphe et boulevard Général Jacques).

La partie sud du périmètre est fortement marquée par l'emprise de l'autoroute E411, celle-ci étant une importante entrée de ville avec une navette interrégionale de 35.000 à 39.000 voitures./jour/ sens entrant dont 3.600 entre 8h et 9h<sup>1</sup>.

#### Stationnement

Le taux d'occupation du stationnement en voirie entre 5h et 7h du matin est particulièrement élevé sur la zone nord et sud du POT. À partir de 10h, les parkings sur le campus du Solbosch, le campus de la Plaine, l'hôpital d'Ixelles et le parking de transit à Delta sont les plus occupés.

Certains terrains dénombrent un grand nombre d'emplacements de stationnement hors-voirie : les campus universitaires, les ensembles de bureaux du boulevard de la Plaine et de l'E411 en plus de certains complexes comme les nouveaux logements sur le quartier de l'hôpital d'Ixelles.

L'actuel parking de transit Delta devrait être relocalisé, selon le projet de PAD Herrmann-Debroux à proximité des équipements sportifs de l'ADEPS à Auderghem. La majorité des projets futurs sur la zone, prévoit des parking souterrains.

<sup>1</sup> Source: Diagnostic Herrmann-Debroux

### 3.3 Plan de déplacements grandes entreprises: ULB et VUB

#### Transport en commun

Le train est le moyen le plus important pour se déplacer pour les étudiants (44%) et employés (54%) de la VUB, suivi par les transports en commun STIB (respectivement 23% et 19%). Pour l'ULB c'est différent : 53,4% des étudiants prennent les transports en commun STIB et 10,8% le train. Pour les employés de l'ULB, 28% prennent le train et 21% les transports en commun.

#### Modes actifs

5,6 % des étudiants et 17,2% des employés de l'ULB arrivent en vélo au campus. 6% des étudiants de la VUB utilisent le vélo pour accéder au campus et 8,7% des employés, ce qui est plus élevé que la moyenne régionale.

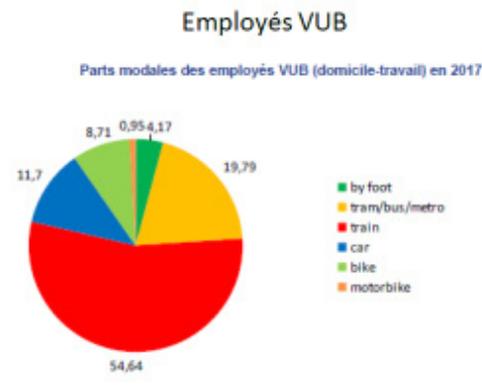
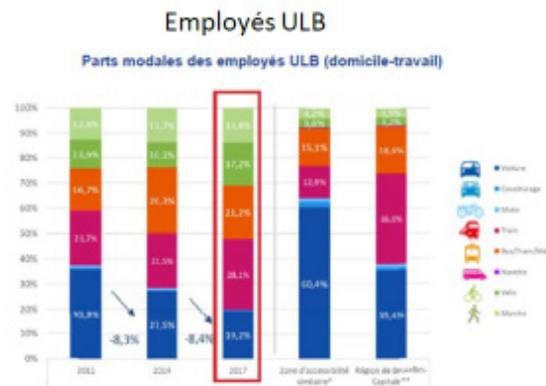
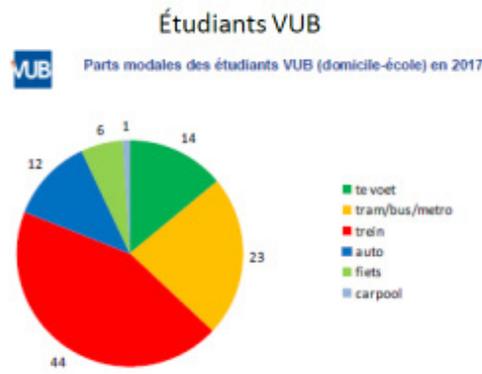
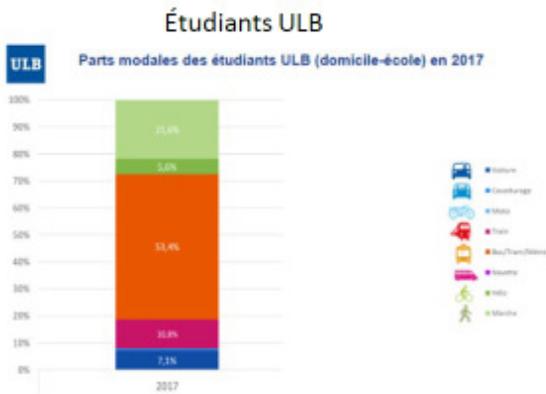
14% des étudiants de la VUB accèdent au campus à pied et 21,6% des étudiants de l'ULB. Seulement 4,1% des employés de la VUB vont travailler à pied et 13,8% des employés de l'ULB.

#### Plan de mobilité douce (VUB et ULB)

Une étude a été réalisée suite à la volonté de l'ULB et de la VUB de créer une réflexion d'aménagement commune du campus de la Plaine sous forme d'un «masterplan». Le but de cette étude est de :

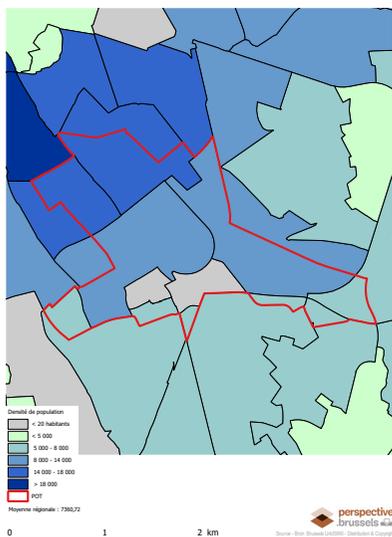
- à court terme, réfléchir à l'intégration des nouveaux projets que sont le LIC et le bâtiment E,
- à moyen et long terme, réfléchir à la cohérence de ce campus dans tous ses aspects : mobilité, urbanisme, offre de services, etc.

Ce masterplan permettra de concevoir un campus intégré en connexion avec son environnement urbain et les autres campus.

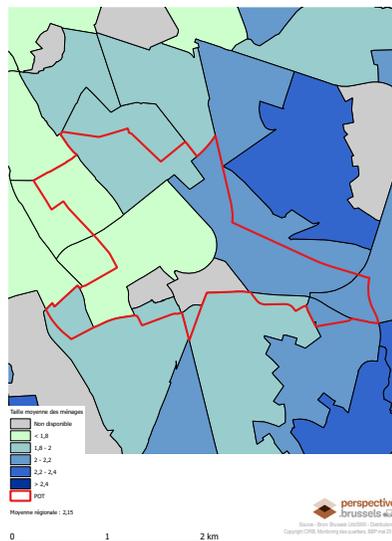


# 04 POPULATION

Densité de population



Taille des ménages

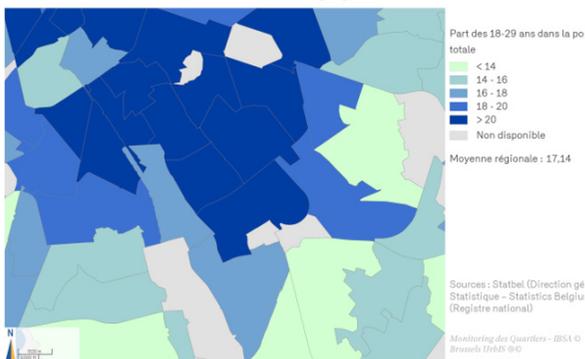


## 2.1 Densité de population

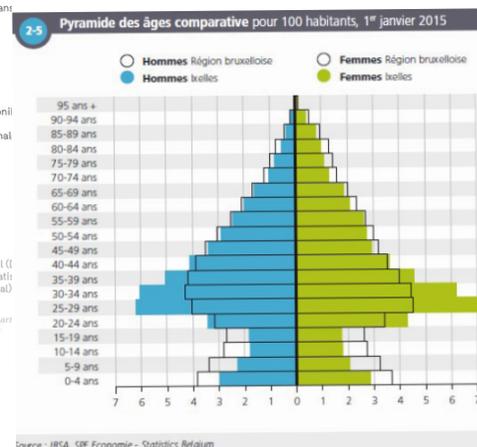
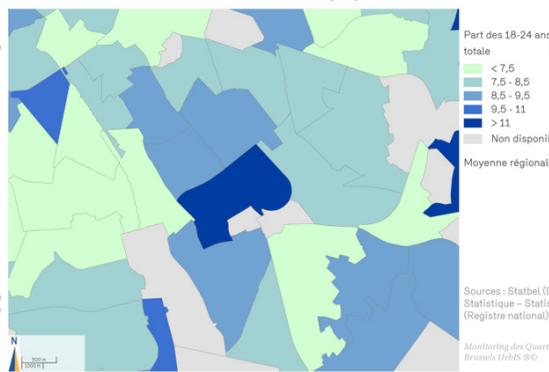
Les quartiers étudiés ont une densité de population légèrement plus élevée que la moyenne de la Région Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, la taille des ménages dans les quartiers étudiés est petite.

Part des 18-29 ans dans la population totale 2017 (%)



Part des 18-24 ans dans la population totale 2017



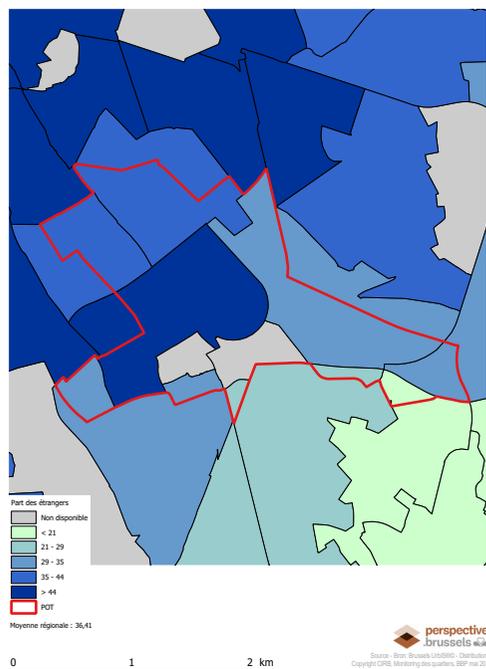
## 2.2 Age

La pyramide des âges à Ixelles est atypique par rapport au reste de la Région en raison d'une surreprésentation des 25- 29 ans suivie des 30-34 ans. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce fait :

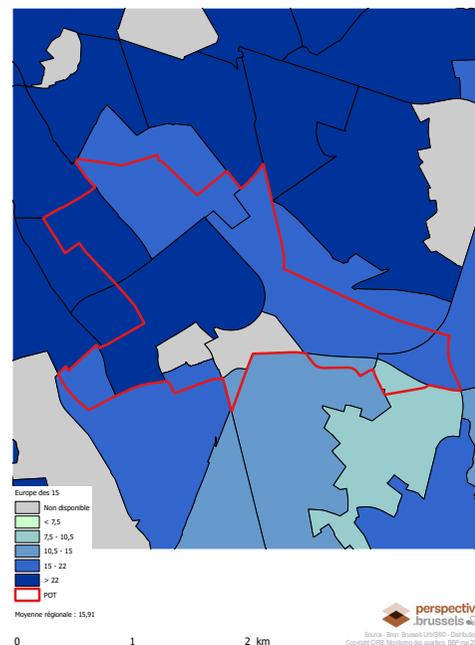
- présence des universités (mais attention, beaucoup d'étudiants ne sont pas domiciliés dans la commune de leur logement étudiant. On peut donc supposer que cette population est sous-estimée, selon les statistiques officielles);
- Ixelles est également une commune attractive pour les jeunes travailleurs notamment internationaux (grâce à l'offre socioculturelle et la proximité des Institutions Européennes).

Source: IBSA - Indicateurs démographiques, 2017.

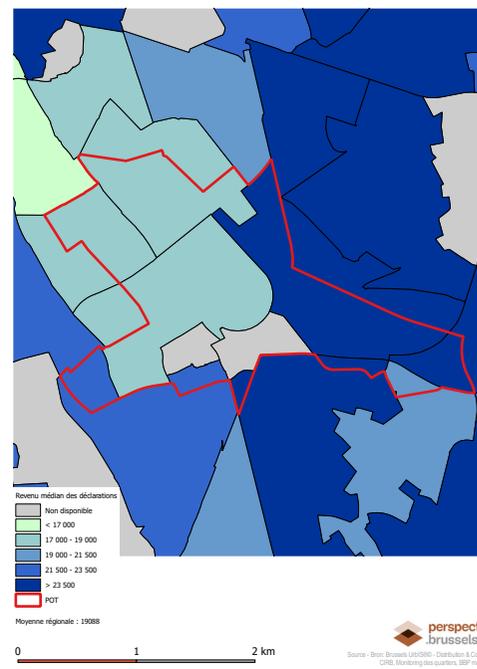
### Part des étrangers



### Part Europe des 19



### Revenu médian



## 2.3 Nationalité

La part des personnes de nationalité étrangère est nettement supérieure à celle observée à l'échelle régionale. La grande majorité de ces personnes sont ressortissants des pays de « l'Europe des 15 ».

## 2.4 Revenus et niveau de vie

Le niveau de vie est modéré dans les quartiers étudiants. À l'est des universités, les quartiers profitent d'un niveau de vie plus élevé.

Source : IBSA - Indicateurs démographiques, 2017.

### PRÉCARITÉ ET AIDE SOCIALE

Revenu d'intégration sociale (RIS) ou équivalent	Ixelles		Région de Bruxelles-Capitale	
	2012	2017	2012	2017
Part des hommes âgés de 18 à 64 ans bénéficiaires du RIS ou équivalent (%)	3,6	4,2	4,6	4,9
Part des femmes âgées de 18 à 64 ans bénéficiaires du RIS ou équivalent (%)	3,1	3,4	5,3	5,9
Part des bénéficiaires âgés de 18 à 64 ans du RIS ou équivalent (%)	3,4	3,8	4,9	5,4

Sources : SPP Intégration Sociale, Statbel, calculs IBSA  
Plus de statistiques sur la précarité et l'aide sociale [ici](#)

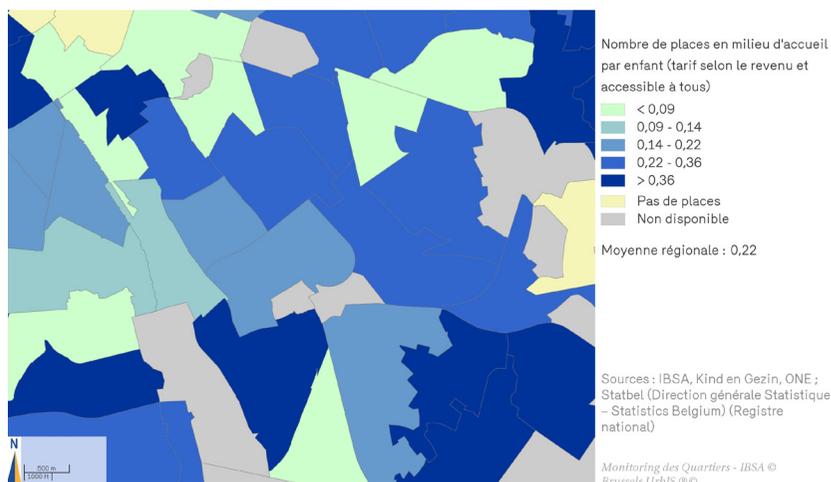
### REVENUS ET DÉPENSES DES MÉNAGES

Statistique fiscale des revenus	Ixelles		Région de Bruxelles-Capitale	
	2011	2016	2011	2016
Revenu total net imposable médian des déclarations (euros)	17.378	18.639	17.771	19.072
Indice de richesse (Belgique = 100)	85	90	80	78

Source : Statbel  
Plus de statistiques sur les revenus et dépenses des ménages [ici](#)

# 05 EQUIPEMENTS

Nombre de places en milieu d'accueil par enfant (tarif selon le revenu et accessible à tous) 2017



Source: IBSA - Indicateurs de la petite enfance 2017.

## 5.1 Petite enfance (2017)

Moyenne en Région de Bruxelles-Capitale (RBC): 0,22

Dans certains quartiers du périmètre étudié, l'offre est supérieure au nombre d'enfants y habitant (Boondael). Cependant, certains quartiers comme Hôpital Etterbeek-Ixelles, Etangs d'Ixelles, Brugmann-Lepoutre et Châtelain ont un taux de couverture insuffisant (entre 0,14 et 0,22 places en milieu d'accueil par enfant, ce qui signifie un couverture de moins de 30% de places d'accueil pour les enfants en âge d'aller en crèche).

## 5.2 Enseignement primaire (2017-2018)

L'analyse se base sur les données disponibles les plus récentes de l'IBSA (année scolaire 2017-2018) de la population scolaire et des élèves inscrits (assimilés aux « places disponibles ») par quartier. Dans les quartiers d'Ixelles, il y aurait globalement un surplus de places scolaires dans l'enseignement fondamental en 2025 (+ 555 places), les déficits d'un quartier pouvant être compensés par le surplus d'offre des quartiers voisins. Il y avait toutefois un déficit de places scolaires en 2017 (-227 places) dans la zone étudiée. Les projets de création de places scolaires entre 2018 et 2025 dans les quartiers concernés (+782 places programmées) permettraient de combler le déficit actuel. A noter toutefois que la proximité entre le domicile et l'école joue un rôle important dans le choix d'une école au niveau fondamental. Il y a donc lieu d'identifier s'il reste d'éventuels déséquilibres territoriaux à combler au niveau de certains quartiers, en particulier dans l'enseignement néerlandophone où peu de projets sont programmés à l'horizon 2025.

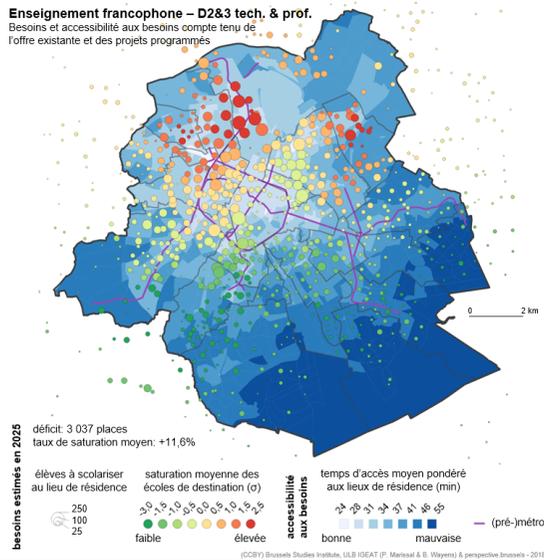
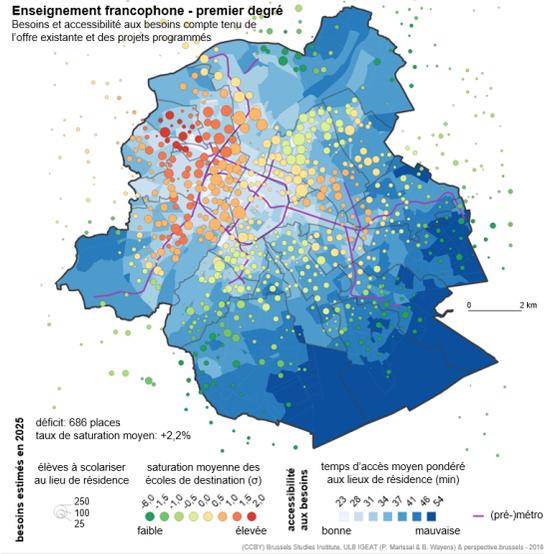
Attention, cette estimation considère que tous les projets programmés seront effectivement réalisés, dans les délais impartis et occupés à 100%. Le tableau n'inclut ni la croissance démographique attendue entre 2018 et 2025 dans les quartiers concernés, ni l'évolution de la population liée à la création de nouveaux logements. Or, ces deux facteurs impacteront également l'évolution de la population scolaire en âge de fréquenter l'enseignement fondamental. A titre indicatif, l'IBSA prévoit une faible croissance de la population scolaire fréquentant l'école fondamentale dans la commune d'Ixelles (+3% entre 2014-2015 et 2024-2025, ce qui correspondrait à une augmentation de 100 à 200 élèves à Ixelles, contre 13% pour l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale). Par ailleurs, les dernières projections de population du Bureau fédéral du Plan (2019) prévoient une croissance démographique plus modérée, en particulier pour les enfants en âge d'être scolarisés à l'école fondamentale.

### BESOINS EN PLACES SCOLAIRES DANS LE FONDAMENTAL A L'HORIZON 2025 - IXELLES

Monitoring de l'offre scolaire, Service Ecole - perspective.brussels, juin 2019

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2017-2018 (lieu de résidence)	Places 2017-2018 <sup>2</sup>	Elèves navetteurs 2017-2018 <sup>3</sup>	Places 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>4</sup>	Déficit/surplus 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>5</sup>	Places créées/programmées 2018-2025 <sup>6</sup>	Année prévue d'ouverture (par projet) <sup>7</sup>	Estimation déficit/surplus 2025 (hors navetteurs) <sup>8</sup>
BOONDAEL	864	1 271	63	1 208	344	200	de 2018 à 2022	544
BRUGMANN - LEPOUTRE	986	648	44	604	-382	-		-382
CHATELAIN	439	494	7	487	48	-		48
CIMETIERE D'IXELLES	19	-	-	-	-19	-		-19
DRIES	620	295	20	275	-345	48	2018	-297
ETANGS D'IXELLES	417	513	39	474	57	144	2020	201
FLAGHEY - MALIBRAN	1 110	1 416	41	1 375	265	20	2018	285
HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	795	1 318	95	1 223	428	20	2019-2020 (NL)	448
JOURDAN	710	187	4	183	-527	-		-527
LOUISE - LONGUE HAIE	327	601	13	588	261	350	de 2018 à 2024	611
MATONGE	566	480	24	456	-110	-		-110
QUARTIER EUROPEEN	32	-	-	-	-32	-		-32
UNIVERSITE	740	547	22	525	-215	-		-215
<b>TOTAL</b>	<b>7 625</b>	<b>7 770</b>	<b>372</b>	<b>7 398</b>	<b>-227</b>	<b>782</b>		<b>555</b>

Source: perspective.brussels, cellule facilitateur écoles, 2019.



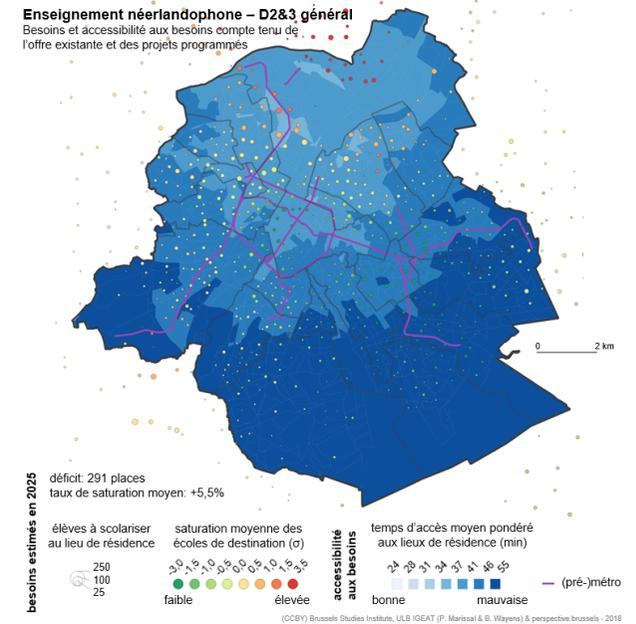
### 5.3. Enseignement secondaire

Au niveau de l'enseignement secondaire, 760 places sont actuellement créées ou programmées entre 2018 et 2025 dans l'ensemble de la zone étudiée, dont aucune dans l'enseignement néerlandophone.

L'étude sur les besoins en création de places dans l'enseignement secondaire en Région bruxelloise identifie les zones où privilégier les créations de places dans l'enseignement secondaire. On remarque que les pourtours du Domaine royal et du plateau du Heysel sont les espaces les plus indiqués pour renforcer l'offre scolaire néerlandophone, ainsi que le Nord de Schaerbeek et la zone autour de la station Simonis (d'une part les boules rouges (zones qui seront les plus saturées) et d'autre part, les teintes les plus claires du fond de carte (zones les plus accessibles)).

Ixelles ne sera en principe pas une zone saturée en 2025 (par rapport au lieu de résidence des élèves).

En revanche, si on regarde le fond de carte (teintes les plus claires), certaines parties d'Ixelles, proches de la petite ceinture, semblent avoir une bonne accessibilité en transports en commun et pourraient être potentiellement intéressantes pour créer de nouvelles places dans l'enseignement secondaire, essentiellement pour répondre aux besoins francophones (enseignement secondaire technique et professionnel ou 1<sup>er</sup> degré).



Source: *perspective.brussels, cellule facilitateur écoles, 2019.*

## 5.4 Equipements sportifs

### OBSERVATIONS GÉNÉRALES À IXELLES

La pratique sportive<sup>1</sup> à Ixelles se situe dans la moyenne de la Région bruxelloise. Dans la commune, les jeunes (< 45ans) sont plus nombreux à avoir une pratique sportive régulière, plus que les aînés. 35% de femmes ont une pratique sportive au sein d'une organisation à Ixelles, soit un taux élevé pour la Région.

L'offre sportive<sup>2</sup> présente les caractéristiques suivantes:

- le nombre d'organisations actives sur le territoire de la commune par habitant est dans la moyenne de la Région;
- on constate une diversité de l'offre sportive sur le territoire communal (offre publique et privée confondues)

Les équipements sportifs<sup>3</sup> présentent les caractéristiques suivantes:

- le nombre d'équipements publics et scolaires par habitants est inférieure à la moyenne régionale;
- les équipements privés offrent une large variété de sports mais avec un accès limité et à des prix plus élevés;
- le nord de la commune connaît une forte densité de jeunes et une carence importante en terrains extérieurs multisports.

<sup>1</sup> Pratique sportive : toute activité physique ou sportive pratiquée au sein d'une organisation sportive;

<sup>2</sup> Nombre d'organisations sportives présentes dans la commune;

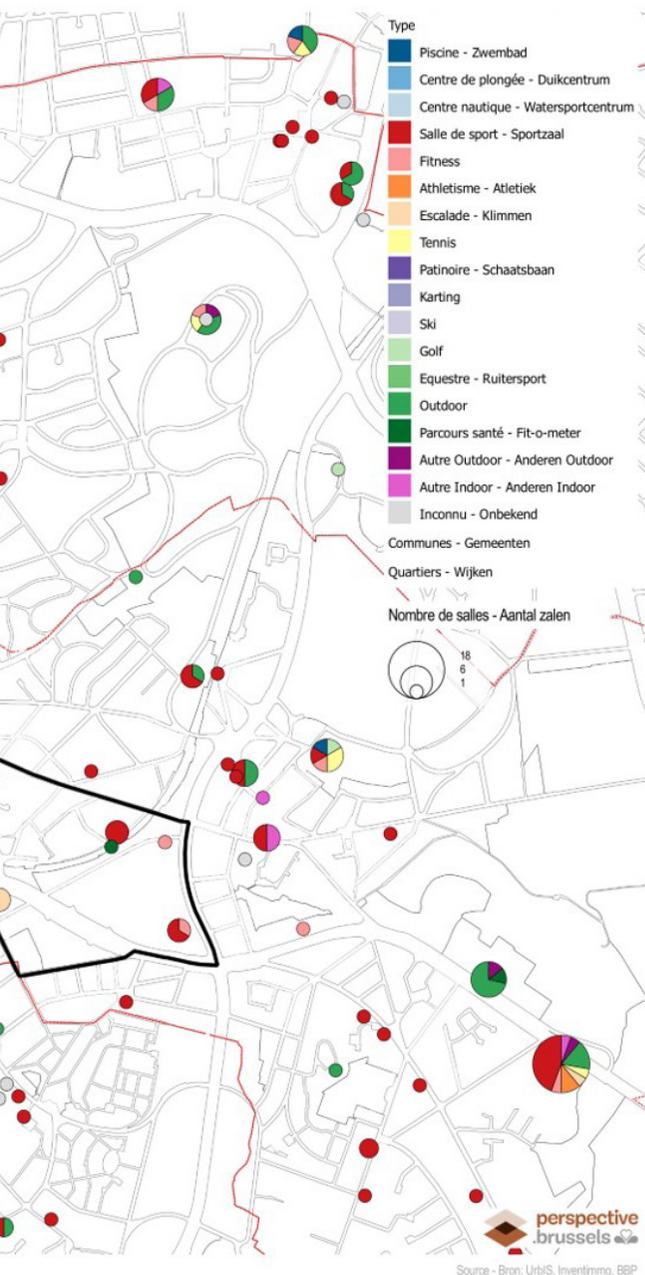
<sup>3</sup> Aménagement spatial ou construction qui permet la pratique d'une ou plusieurs activités physiques/sportives

ives

### EQUIPEMENTS SPORTIFS GRANDE PLAINES

Equipements sportifs & Nombre de salles 2017





Source - Bron: UrbIS, Inventrimmo, BBP

## OBSERVATIONS POUR LE PÉRIMÈTRE

- Présence de plusieurs complexes sportifs communaux dans le périmètre étudié;
- Présence de nombreuses infrastructures universitaires (avec des tarifs accessibles au public);
- En matière de typologie d'équipements on remarque une offre très diversifiée : présence de piscines, piste d'athlétisme, salles multisports, fitness, escalade, terrains extérieurs...

La gestion des équipements peut être publique (commune, écoles communales...), privée (écoles, ASBL, clubs, centre de soins...) ou universitaire.

## ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS: PÉRIMÈTRE GRANDE PLAINE

### 1. Piste d'athlétisme

- Université VUB : Accessible au public 24h/24h, 7j/7j
- > le périmètre est bien équipé

### 2. Terrains extérieur (football, basketball, multisports)

- Centre sportif communal Albert Demuyter (6);
- Universités : VUB (2), ULB (1);
- Agora Space : dans les parcs et espaces publics : Place de la petite suisse, Parc Albert II (Ixelles);
- certaines écoles ouvrent leurs équipements scolaires et leurs installations, aux clubs.

Le périmètre n'est pas assez équipé en terrains extérieur et une saturation des terrains existants (les étudiants représentent un public important) est constatée.

### 3. Autres équipements :

- Tennis de table, Fitness/workout : principalement situés dans les parcs;
- Pétanque, Tennis, Escalade : relève essentiellement de l'offre privée;
- Complexes de Police à Etterbeek (2) : très bien équipés mais accès réservé (salles de sport, terrains extérieur, piste d'athlétisme...).



## RECOMMANDATIONS

La Région, à travers le PRDD, a pour ambition de mettre en œuvre une répartition spatiale qui garantisse à chaque habitant - où qu'il vive - d'avoir un accès facile aux services et équipements qui constituent l'atout majeur de la vie en ville. L'accessibilité piétonne aux équipements, infrastructures et commerces qui participent à l'attractivité des quartiers et à la rencontre des besoins liés à la ville de proximité, sera garantie. Par ailleurs, une part non négligeable des attraits de la vie dans la Région réside dans l'accessibilité privilégiée aux infrastructures culturelles et sportives de rayonnement local, régional et international.

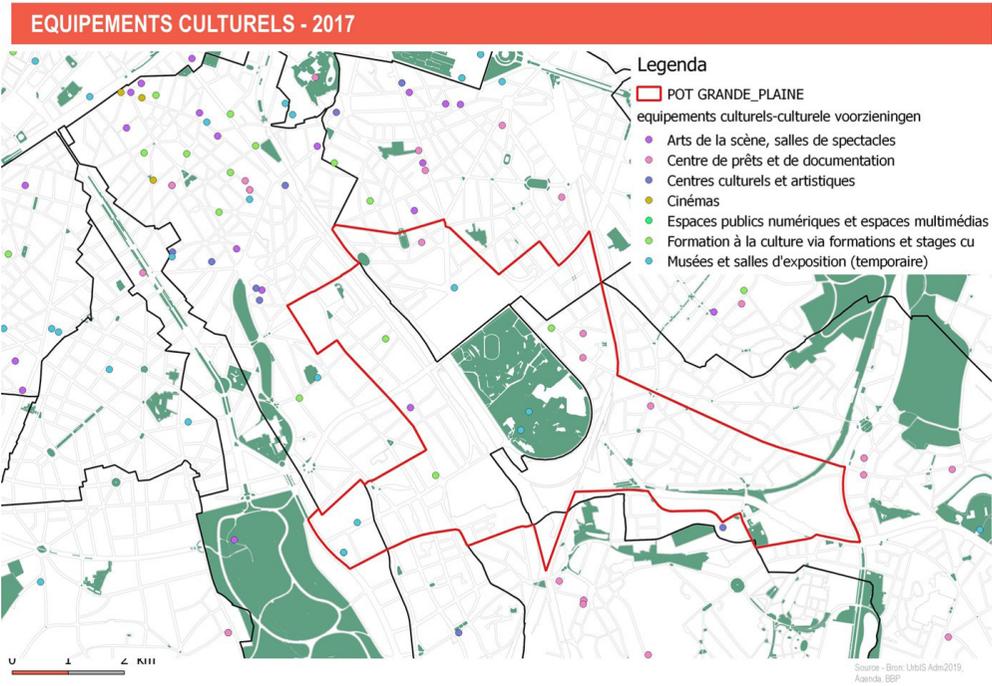
Dans ce sens il est recommandé de:

- favoriser la création de petits terrains extérieurs multisports et de terrains de grand jeux: football, basketball, handball, hockey, rugby...

- favoriser l'implantation de nouveaux types d'équipements : fitness, street workout, pétanque, parcours de jogging dans les parcs et sur les grandes pelouses (Ixelles) : Parc du Viaduc, Clos du Parnasse, Abbaye de la Cambre... ou sur les places publiques (nord d'Ixelles) : Flagey, Fernand Cocq, Blyckaerts, Esplanade de Bruxelles-Luxembourg, Petite Rue Malibran...

- intensifier la dynamique d'ouverture des équipements scolaires et universitaires;

- évaluer les opportunités entre la rénovation de l'existant représentant des investissements importants (piscine, stade communal Demuyter), l'occupation temporaire de sites en reconversion et la création de nouveaux équipements (local ou à rayonnement international) en fonction notamment du foncier disponible (ex : zone Delta).



### 5.5 Equipements culturels

Il y a peu d'équipements culturels dans cette partie d'Ixelles, la plupart des équipements culturels se trouvant dans la partie nord et plus urbaine de la commune.

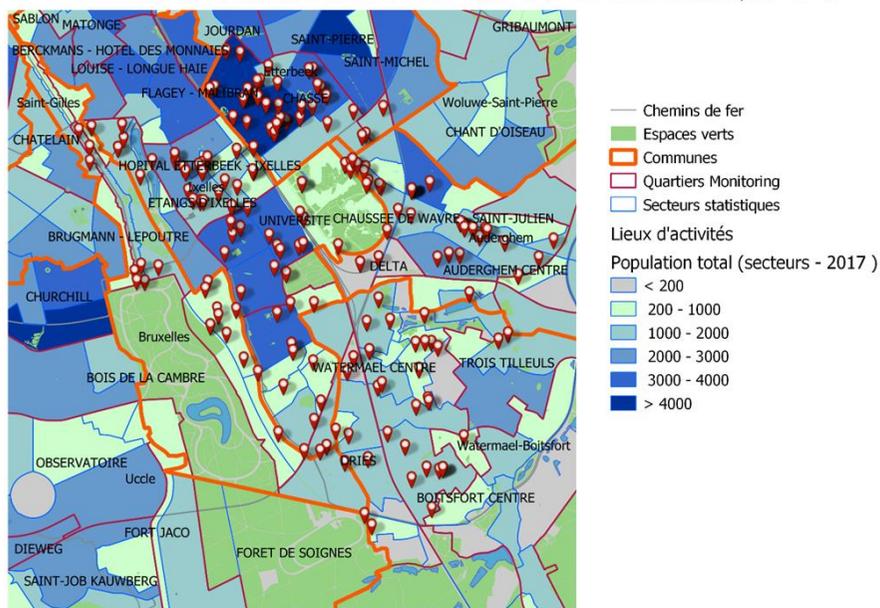
L'occupation temporaire (2019-2020) baptisée SEE U sur le site des casernes d'Ixelles apporte une réponse transitoire aux besoins en équipement culturels (petite salle expo, ateliers artistes, ...) et de rencontre dans le quartier. Ce type de besoins devront être pris en considération dans les futurs projets.

Réouverture du Kulturcafé sous un nouveau nom : PILAR



Source : <http://vubtoday.be/nl/content/vub-kultuurkaffee-gaat-verder-onder-nieuwe-naam-pilar>

Total lieux d'activités social et nombre d'habitants (niveau secteurs statistiques - 2017)



Source: CDCS, 2019.

## 5.6 Equipements santé et social

L'asbl 'Centre de Documentation et de Coordination Sociales' (CDCS) a effectué un premier relevé des données sur les équipements de social.brussels (2019) pour ce territoire. Une analyse comprenant des points d'attention a été effectuée. Elle pourrait être suivie par une analyse qualitative de terrain ultérieure sur base d'informations sur les projets territoriaux et leurs lignes de force. Des points d'attention suivants sont ressortis pour l'analyse qualitative concernant le quartier Hôpital Etterbeek-Ixelles (périmètre dans lequel s'inscrit le projet de masterplan du CPAS d'Ixelles et dans lequel des équipements sociaux pourraient être programmés). Les futurs porteurs de projets (commune, CPAS, Région...) devront vérifier, sur le quartier Hôpital Etterbeek-Ixelles, les besoins et examiner les possibilités de planifier les équipements suivants dans leur projet:

- **service d'aide alimentaire, d'aide matérielle et espace numérique.** Vérifier si les services qui se trouvent sur les quartiers Flagey-Malibran et Chasse couvrent les besoins.
- **sans-abri :** lieux de repas, lieux d'accueil de jour, services d'hygiène (douche, buanderie, etc.), travail de rue avec les sans-abris et consultations médicales spécialisées.
- **service ambulatoire d'aide aux adultes souffrant de dépendance comportementale** et aux enfants et jeunes souffrant de dépendance comportementale ou de toxicomanie. Service résidentiel ou semi-résidentiel d'aide aux adultes ou enfants et jeunes souffrant de **dépendance comportementale ou de toxicomanie,**
- **pour les personnes en handicap physique :** accueil de jour pour adultes, services AVJ (Aide à la Vie Journalière), structures de loisirs, centres d'hébergement pour adultes handicapés physique (sensoriels, moteurs, etc.) et services d'habitat offrant un accompagnement de personnes handicapées adultes (physique, sensoriel ou mental), principalement à domicile, afin de favoriser leur autonomie.
- **habitat alternatif pour seniors:** résidence-service sociale ou logements adaptés pour seniors.
- **services ou commerces de proximité accessibles** aux seniors relativement autonomes, dont ceux à mobilité moins aisée (par exemple, activités diverses, lieux de rencontres ou permettant de recevoir agréablement ses proches, café, restaurant, coiffeur, alimentation, vêtements, mutuelle, banque, etc.)
- **espaces conviviaux, de rencontre des habitants** (espaces publics et locaux pour activités/rencontres)
- **logements de transit** (par exemple : offre palliant le manque de logement suite à incendie, contexte de violence familiale, expulsion, etc.) et logements disponibles pour le housing first.
- **lieu de convalescence,**
- lieu d'**hébergement pour les familles de personnes hospitalisées;** initiatives d'habitat protégé (santé mentale)
- Variété de **logement alternatif pour adultes souffrant de troubles psychiques** et **offre résidentielle** pour enfants ou jeunes souffrant de **troubles psychiques.**

# 06 LOGEMENTS



Logements occupés selon leur régime de propriété

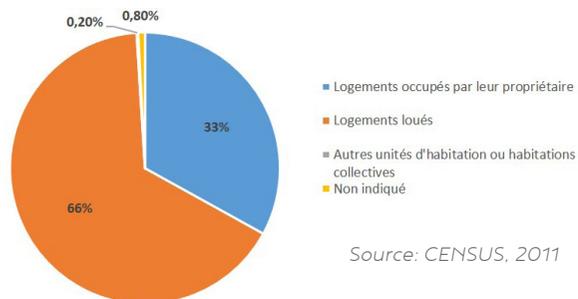
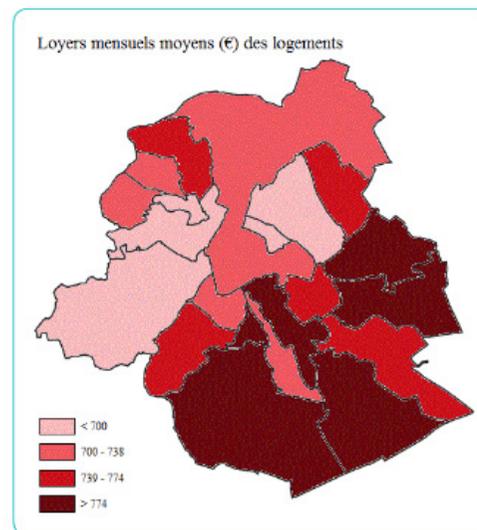


Figure 7 - Variation des loyers mensuels des logements (2018)



Source: Observatoire des loyers, enquête 2018

## 6.1 Statut d'occupation

Dans les quartiers étudiés, la majorité des habitants sont locataires (légèrement au-dessus de la moyenne régionale, 61%) notamment dans les quartiers où se situent les résidences universitaires et les logements sociaux (soit les secteurs statistiques Saint-Antoine, Eté, Université, Triomphe, Stade communal).

Les prix de vente et de location sont parmi les plus élevés de la Région dans les communes d'Ixelles, Etterbeek et Auderghem:

### Loyers mensuels moyens par commune (2018):

Etterbeek : 769€/mois

Ixelles : 780€/mois

Auderghem: 760 €/mois

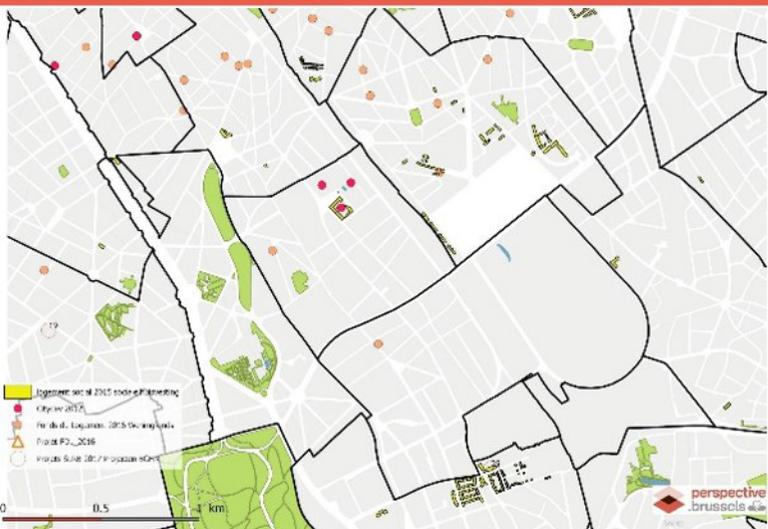
Source: Observatoire des loyers, enquête 2018

### Prix de vente en moyenne(2017):

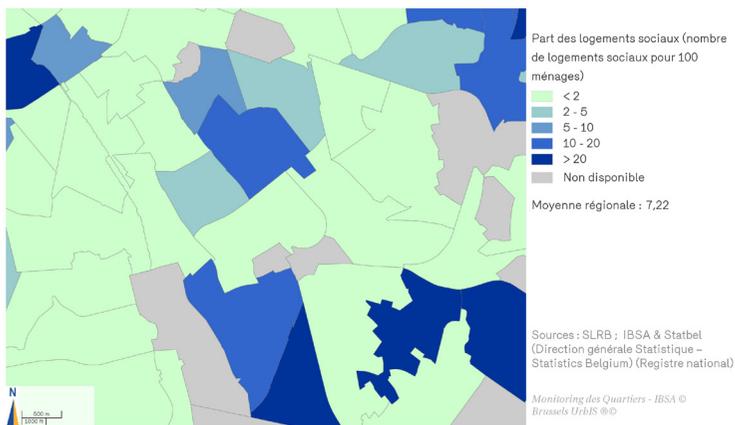
- maison à Ixelles 690.387€
- maison à Etterbeek 505.178€
- maison à Auderghem 432.735€
- appartement, flat, studio à Etterbeek 259.218€
- appartement, flat, studio à Ixelles 312.383€
- appartement, flat, studio à Auderghem 284.287 €

Source: IBSA, <http://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier>, 2017.

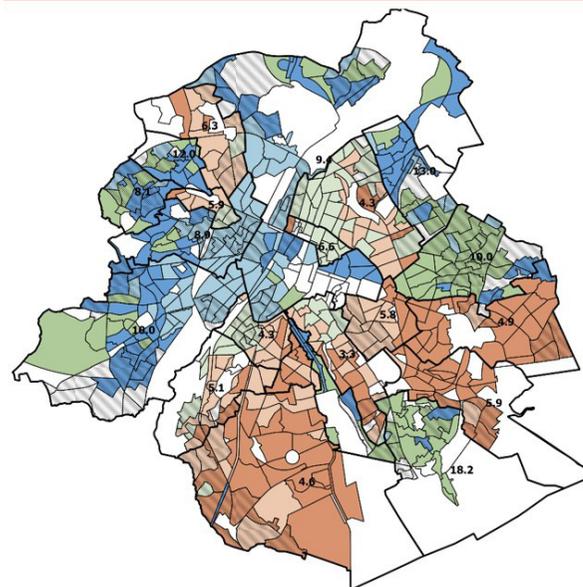
Patrimoine et projets opérateurs publics - Eigendom en projecten verschillende gewestelijke operatoren



Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2019 (logt/100 ménages)



NIVEAU DE PRECARITE SELON LES INDICATEURS SOCIAUX PAR SECTEURS



		Niveau de précarité		
		< 30% Peu précarisé	De 30 à 50% Moyennement précarisé	> 50% Fortement précarisé
Taux de logement social	Taux < 7% Peu social	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)
	Taux entre 7 et 8% Moyennement social	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)
	Taux > 8% Fortement social	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)

6.2 Offre en logement public

L'offre en logement public est dominée par le logement locatif social notamment dans :

- les quartiers etterbeekois (environ 1030 logements)
- les 2 implantations ixelloises (662 logements dans la Cité Volta et 252 sur le site de l'hôpital militaire) quelques sites de petite dimension sur la partie auderghemoise (161 logements : Wavre, Triomphe et Houlette).

La part de logements sociaux en 2019 reste faible à l'échelle communale tant à Ixelles (3,16%), Etterbeek (5,54) qu'à Auderghem (5,74%). la moyenne régionale est de 7,22.

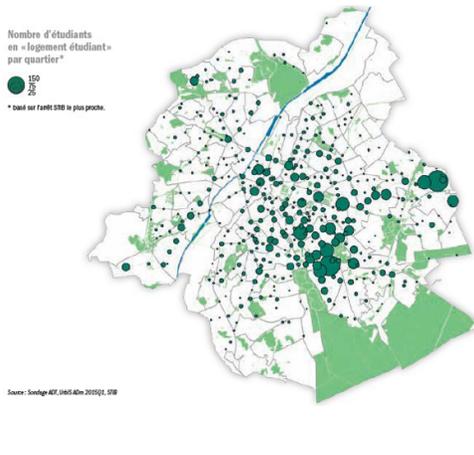
Ce constat est cependant à modérer légèrement du fait du nombre de logements sociaux des CPAS communaux, non inclus dans ces chiffres.

Seul un site de logements moyens est recensé : 422 logements Citydev «Jardin de la Couronne».

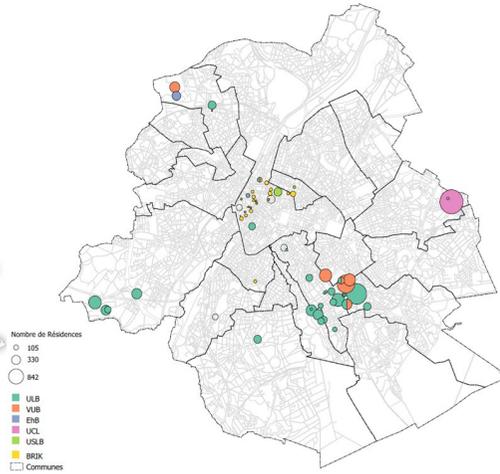
La Direction Connaissance Territoriale a établi une matrice pour conseiller la production de nouveaux logements publics dans les quartiers. Elle se base, d'une part sur les indicateurs de « précarité » (déclarations répondant aux conditions de logement social, taux de logement social (SLRB) par communes/quartiers) et d'autre part sur la présence actuelle de logement public dans les quartiers étudiés. L'ambition est de créer plus de mixité sociale et de réaliser du logement public dans les quartiers où il y en a pas et où la précarité est moins grande.

Dans le périmètre étudié, il est conseillé de réaliser du logement public (couleurs rose-rouge).

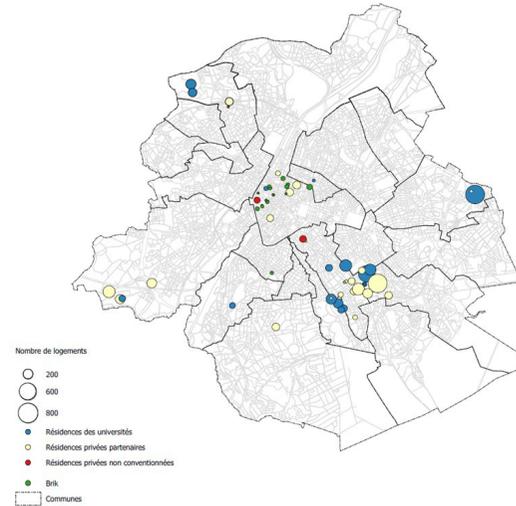
Nombre d'étudiants par quartier, 2015



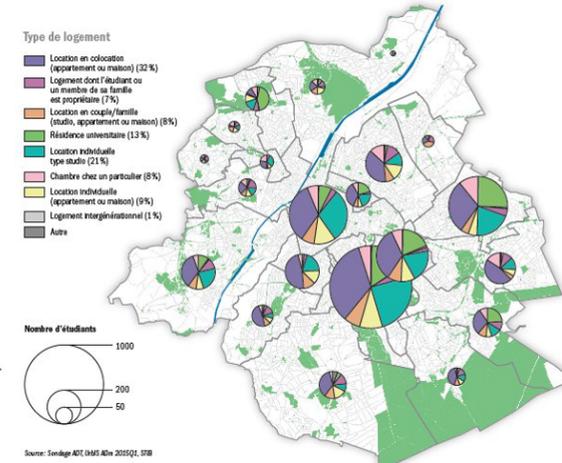
Nombre de logements étudiants en résidences étudiantes, selon établissement, 2019.



Nombre de logements étudiants en résidences étudiantes, selon type de gestionnaire, 2019.



Nombre de logements étudiants par type, et par commune, 2015.



Source: Enquête vie étudiante, 2013-2015

### 6.3 Logement étudiant

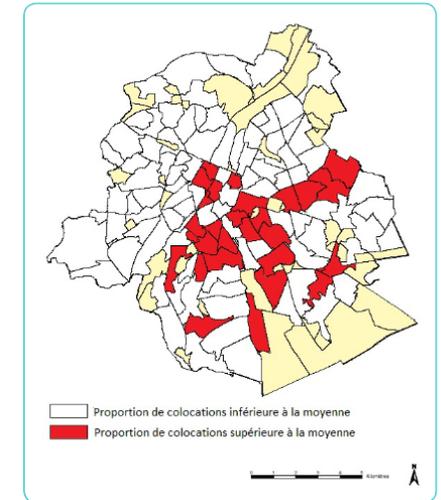
On remarque une concentration de logements étudiants autour de la Plaine due notamment à la présence de nombreuses résidences étudiantes (propriétés des universités ou privées). La concentration dans ces quartiers est aussi due aux nombreux des logements étudiants sur le marché résidentiel « traditionnel » (maison, appartement, studio...). Il s'agit, entre autres, de maisons unifamiliales divisées ou de grands appartements accueillant des colocations. Ce type de logement étudiant est le plus répandu représentant 1/3 des logements étudiants (Source: Enquête vie étudiante, 2013-2015).

Ceci a une influence significative sur les prix du loyer. Pour une même taille de logement, le logement loué en colocation l'est à un prix significativement supérieur à celui d'un logement loué à un ménage individuel. Pour expliquer cette différence de loyer, on peut supposer que les colocataires ne recherchent pas le meilleur rapport qualité-prix, d'une part, parce que chacun ne paye qu'une partie du loyer et qu'un écart éventuel de prix se répercute moins pour chacun d'entre eux, d'autre part, parce qu'ils savent que le propriétaire demande un prix supérieur pour absorber la surutilisation du bien par un plus grand nombre de personnes que celui d'une famille. Un facteur explicatif des loyers plus élevés des logements loués en colocation est aussi leur localisation. Les proportions supérieures à la moyenne de

logements loués en colocation se situent dans des quartiers aux prix élevés du Pentagone et du quadrant sud-est de Bruxelles : les quartiers d'Ixelles et d'Etterbeek à proximité des institutions européennes, les quartiers autour de l'ULB et de la VUB, les quartiers d'Ixelles et de Saint-Gilles aux alentours du quartier du Châtelain et les quartiers de Woluwé Saint-Lambert cumulant facteurs d'accessibilité et d'environnement.

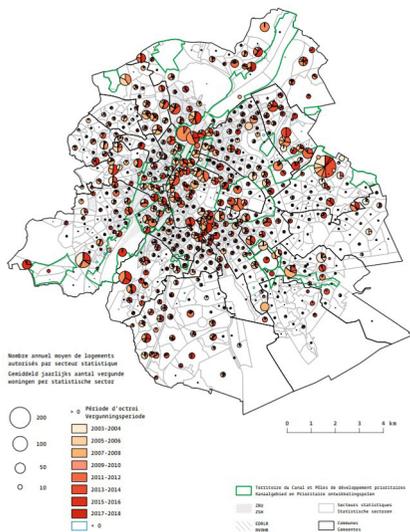
Source: Observatoire des loyers, Enquête 2018.

Figure 6 – Les logements loués en colocation (2018)



### 6.4 Dynamique immobilière

La production de logements (permis autorisés) est relativement dynamique (depuis 2003) comparativement aux quartiers environnants de seconde couronne.



#### PRODUCTION LOGEMENTS COLLECTIFS

La production de logements entre 2013 et 2018 est portée par la production de logements collectifs notamment :

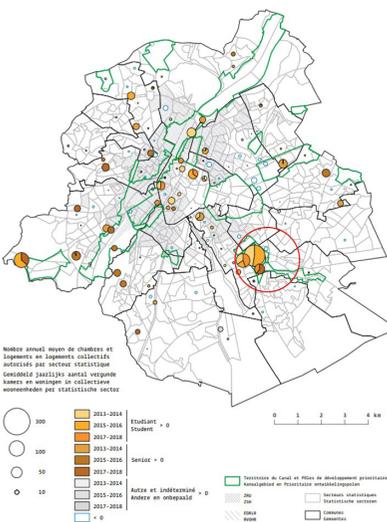
- les résidences étudiantes sur et autour du campus de la Plaine (environ 1.700 kots ou 'logements étudiants' sont prévus dans les permis autorisés)
- les maisons de repos (CHIREC...)

Cette tendance est confirmée puisqu'elle transparait aussi des projets dont le permis n'a pas encore été délivré.

#### PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS

Il s'agit uniquement de projets de logements sociaux :

- Volta : 24 logements (+ 31 en rénovation)
  - Juliette Wytzman : 61 logements.
- > cette production renforce l'offre ixelloise.



### PRODUCTION DE LOGEMENTS PRÉVUE DANS LES NOUVEAUX PROJETS A MOYEN TERME / LONG TERME :

- Dans le PAD Delta/Herrmann-Debroux :

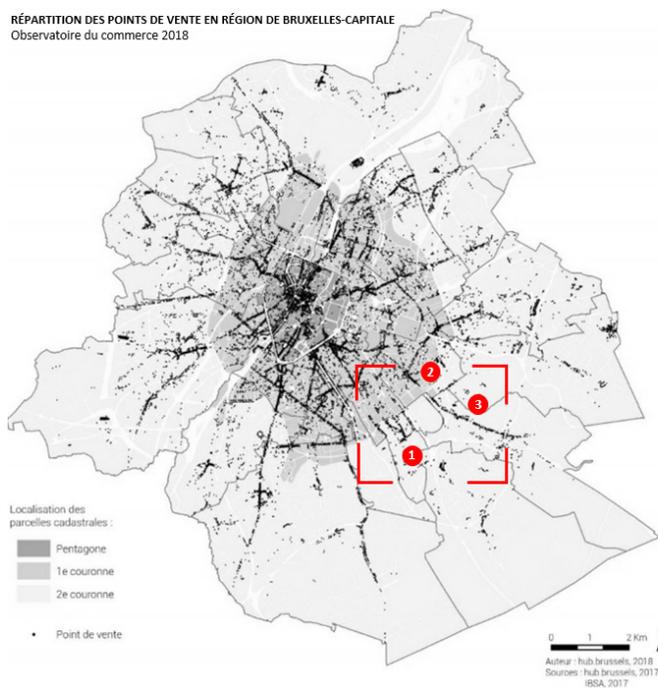
Site	Superficie logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements
Delta Triomphe	11.903	119
Delta P+R	55.036	550
Triangle	17.623	176

- Dans le PAD Casernes : 600 kots et 20.000m<sup>2</sup> de logements familiaux (théoriquement répartis entre 120 logement sociaux locatif et 80 logement moyens acquisitifs).
- Universalis Park phase 2 et 3: Les demandes de permis d'urbanismen n'ont pas encore été introduits : 173 logements + logements étudiants ,
- Projet «La Glacière»: 219 logements + 220 logements étudiants
- Projet «Printemps»: 187 logements étudiants (de 12 à 18 m<sup>2</sup>) + 35 logements classiques (7 maisons unifamiliales),
- Jardins de la Chasse: 251 logements
- Masterplan CPAS d'Ixelles : Du logement est prévu mais les superficies exactes à réaliser n'ont pas encore été décidées.

# 07 ÉCONOMIE



RÉPARTITION DES POINTS DE VENTE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
Observatoire du commerce 2018



Les activités économiques sur le périmètre d'étude sont multiple et principalement composées d'activités commerciales et de bureaux. Le POT inclut également des ateliers et entrepôts et divers secteurs économiques qui occupent de larges surfaces et génèrent de nombreux emplois.

De plus, la concentration de grands équipements d'intérêt régional sur le périmètre génère un important pôle d'emploi (hôpital d'Ixelles, ULB, VUB...). L'économie de la connaissance y est très bien représentée par la présence des universités.

La tendance des nouveaux projets économiques est à vocation commerciale, l'implantation d'entreprises comme Bpost demeurant une exception.

## 7.1 Activités commerciales

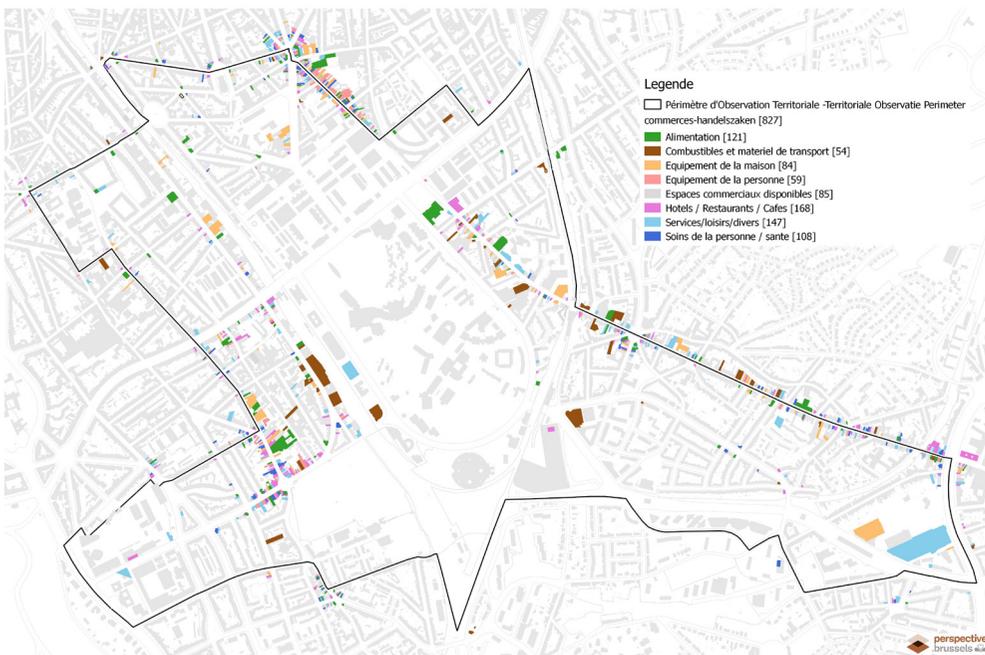
Trois noyaux commerciaux se situent sur le périmètre de la Grande Plaine:

- le cimetière d'Ixelles;
- la chasse;
- la chaussée de Wavre.

Sur l'avenue de la couronne et le boulevard Général Jacques, par rapport aux autres zones du POT, les points de ventes y sont considérés comme 'isolés'.

Les noyaux de la Chasse et du cimetière d'Ixelles présentent la densité commerciale la plus élevée, et le noyau du cimetière d'Ixelles est le noyau comptant le moins de cellules vides du périmètre.

Activités commerciales - commerciële activiteiten

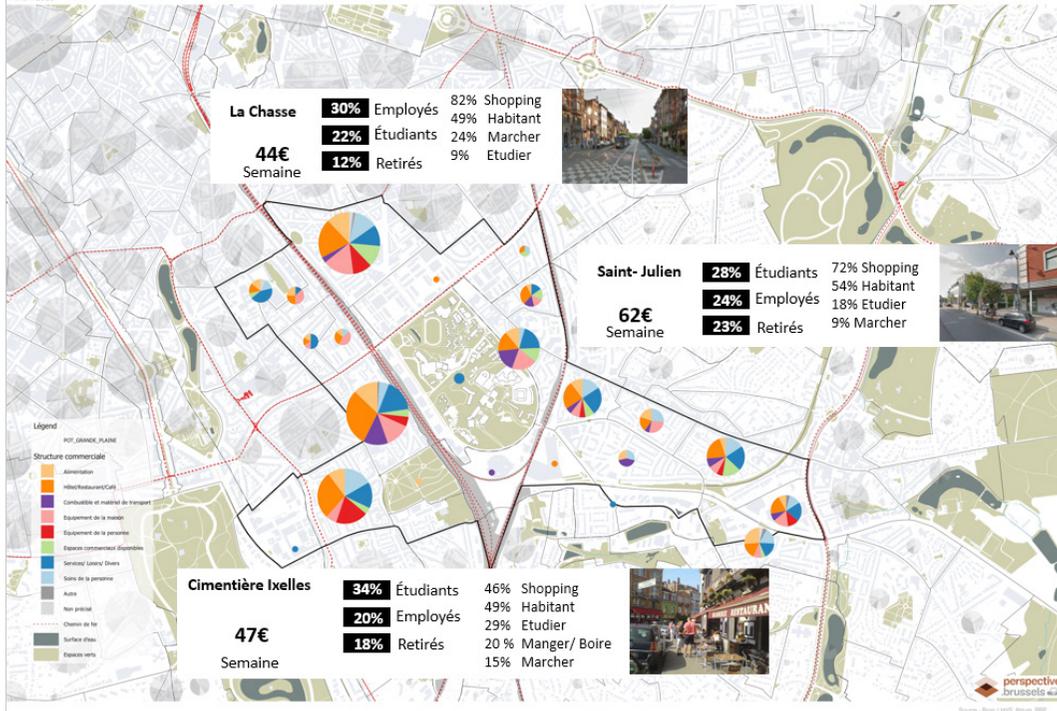


S'il existe une variété commerciale dans le POT, le secteur de l'horeca et de l'alimentation, prédominamment autour du cimetière d'Ixelles et de la Chasse. On remarque une présence des activités liées à la voiture le long de l'avenue de la couronne, du boulevard du Triomphe, de la Chaussée de Wavre.

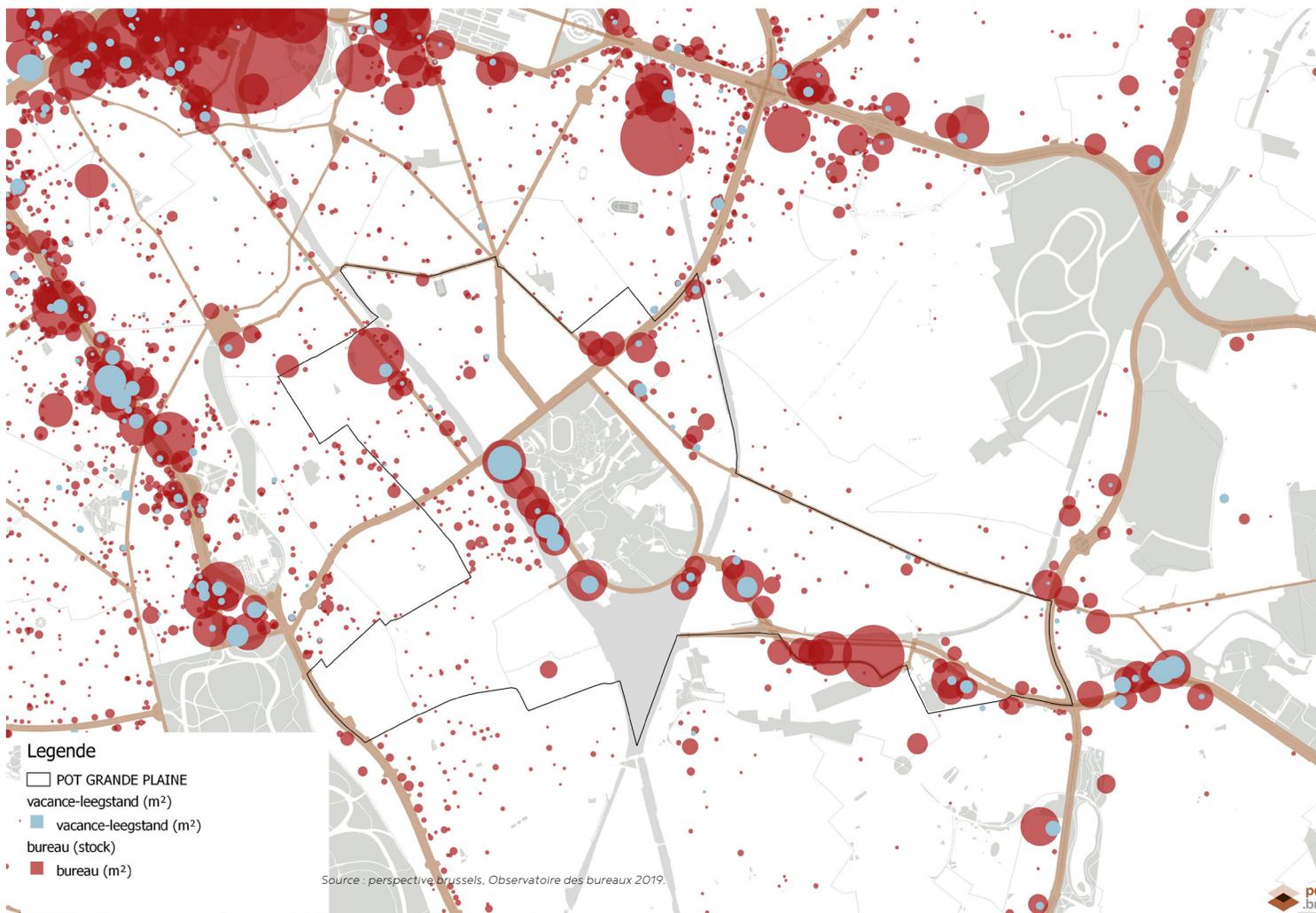
**Profil de chaland**

Le baromètre du commerce (hub.brussels) montre une présence notable des étudiants dans ces quartiers commerçants surtout dans les quartiers 'Cimetière d'Ixelles' et 'Saint Julien'. Si l'offre commerciale est variée, un focus étudiant sur certains commerces, dans le quartier Saint Julien (Snacks + Sandwicheries) est par exemple relevé. Le quartier Saint Julien se caractérise cependant par un pouvoir d'achat plus élevé au sein des ménages au regard des autres quartiers.

STRUCTURE COMMERCIALE Atrium 2016



Bureaux Grande Plaine: stock et vacance  
Bureaus: voorraad en leegstand



## 7.2 Bureaux

Le stock de bureaux sur cette partie du territoire se concentre majoritairement sur les principaux axes de circulation du POT:

- le long de l'E411: 80.920 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux;
- le long du boulevard de la Plaine: 62 550 m<sup>2</sup>;
- l'avenue de la Couronne : 38 300 m<sup>2</sup>;
- le pôle Delta-Triomphe : 38 260 m<sup>2</sup>;
- le pôle Arsenal : 31 500 m<sup>2</sup>.

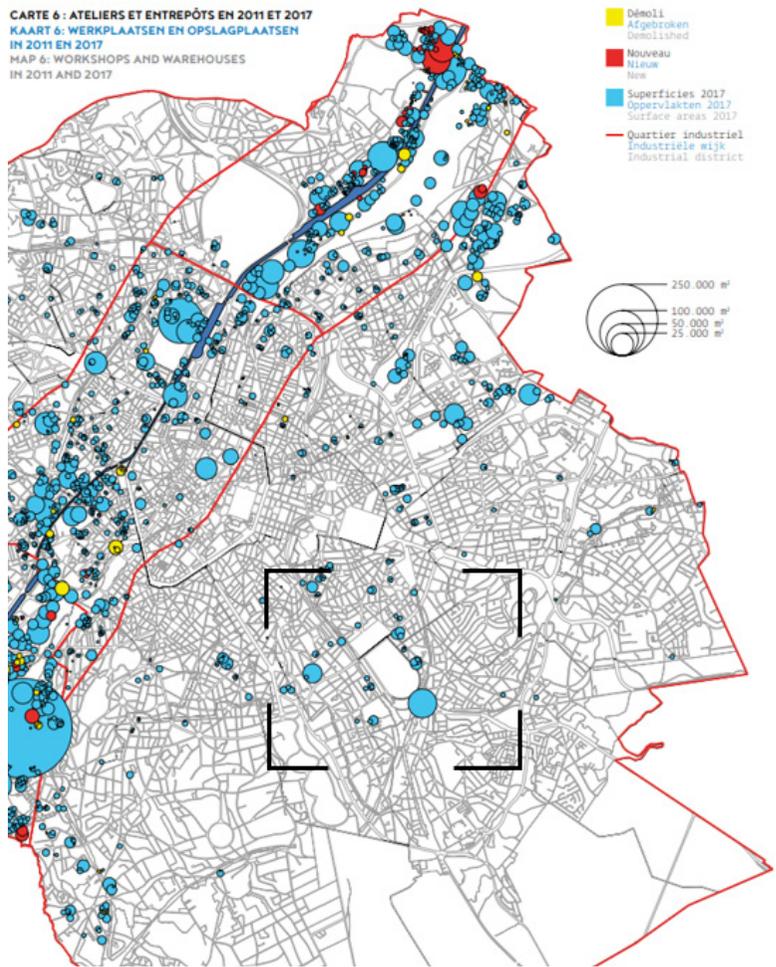
Principalement construits entre les années 1990 et 2000, la plupart des immeubles de bureaux sont regroupés sous forme d'ensembles monofonctionnels.

La zone d'étude accueille les sièges administratifs de certaines grandes entreprises et notamment d'entreprises du secteur financier, telle que Beobank ou l'assurance ALG Europe. La Commission Européenne a l'empreinte la plus importante sur le territoire en occupant divers bâtiments de bureaux au sud du périmètre.

### Vacance

Le taux de vacance des bureaux dans le périmètre est de 15 % soit deux fois plus que la moyenne régionale.

Certaines reconversions tant en logement étudiant que pour accueillir des fonctions universitaires ou de coworking (projet BEOBANK) ont déjà eu lieu ou sont en projet.



**CARTE 3 : LE COMMERCE DE GROS**  
**KAART 3: GROOTHANDEL**  
**MAP 3: THE WHOLESALE TRADE**



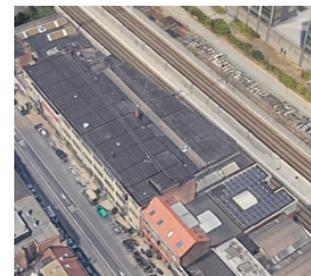
**CARTE 9 : FABRICATION MÉTALLIQUE ET CONSTRUCTION MÉCANIQUE**  
**KAART 9: METAALBEWERKING EN MECHANIEBOUW**  
**MAP 9: METAL MANUFACTURING AND MECHANICAL CONSTRUCTION**



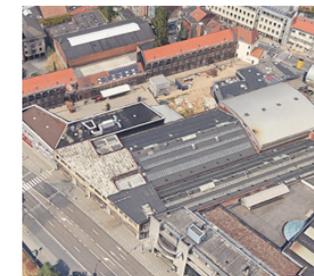
**CARTE 10 : RÉSEAUX**  
**KAART 10: NETWERKEN**  
**MAP 10: NETWORKS**



**CEBECO**  
 Grossiste matériaux électrique



**CARGLASS**  
 Carrosserie



**Bruxelles Propreté**  
 Réseau de recyclage

### 7.3 Activités Productives

Au niveau régional, les activités économiques considérées comme activités productives<sup>1</sup> se concentrent notamment sur la zone du canal et à proximité des chemins de fer. Le périmètre du Campus de la Plaine constitue un pôle d'activités productives décentralisé de la zone canal notamment du fait de la présence d'ateliers et d'entrepôts.

En matière d'ateliers, le secteur dominant sur le POT est liée à la fabrication et à la construction mécanique - garages et carrosseries. Ces activités se situent principalement au sud de l'avenue de la couronne et au milieu de la Chaussée de Wavre. Les entrepôts situés sur la zone d'étude comprennent notamment les secteur des réseaux lié au transport avec le dépôt STIB et du recyclage avec la présence de Bruxelles Propreté. Les activités logistiques en lien avec le *commerce de gros* sont

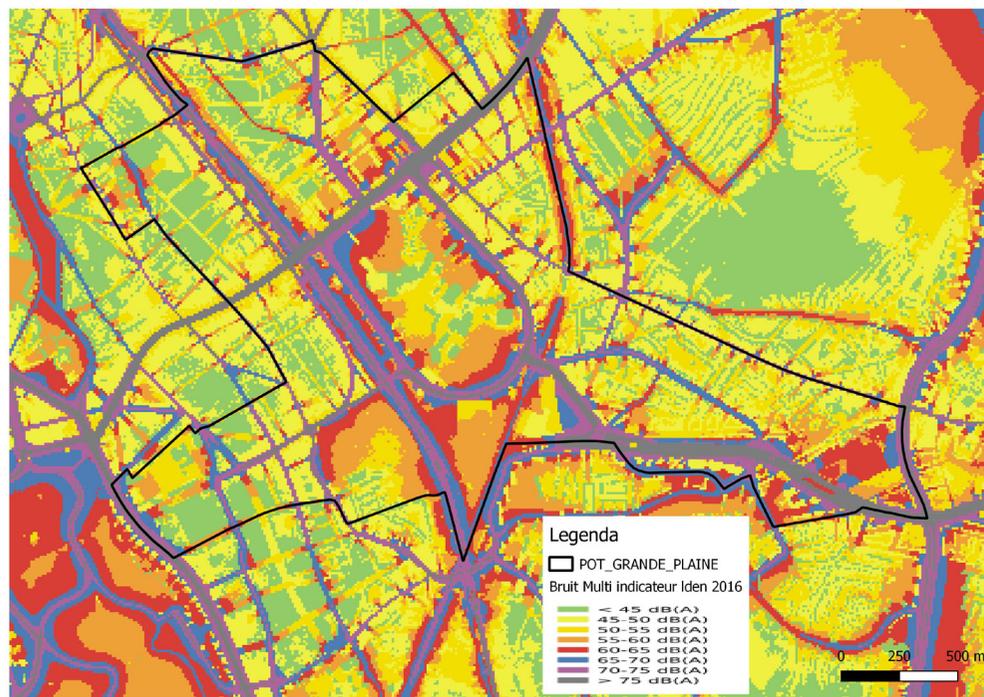
également représentés avec l'entreprise Cebeco, grossiste de matériaux électriques.

L'héritage du passé industriel sur cette partie du territoire se reflète essentiellement dans la morphologie des bâtiments : ces activités utilisent de grandes surfaces et des bâtiments monofonctionnels.

Depuis quelques années, des reconversions des bâtiments industriels ont été effectuées vers d'autres usages. L'ancien arsenal du Charroi a été reconverti par morceaux, en salle d'événements, salle de crossfit, bureaux, en plus de l'implantation d'un incubateur d'entreprises ICAB.

<sup>1</sup> L'observatoire des activités productives précise les secteurs qui sont liés aux activités productives.

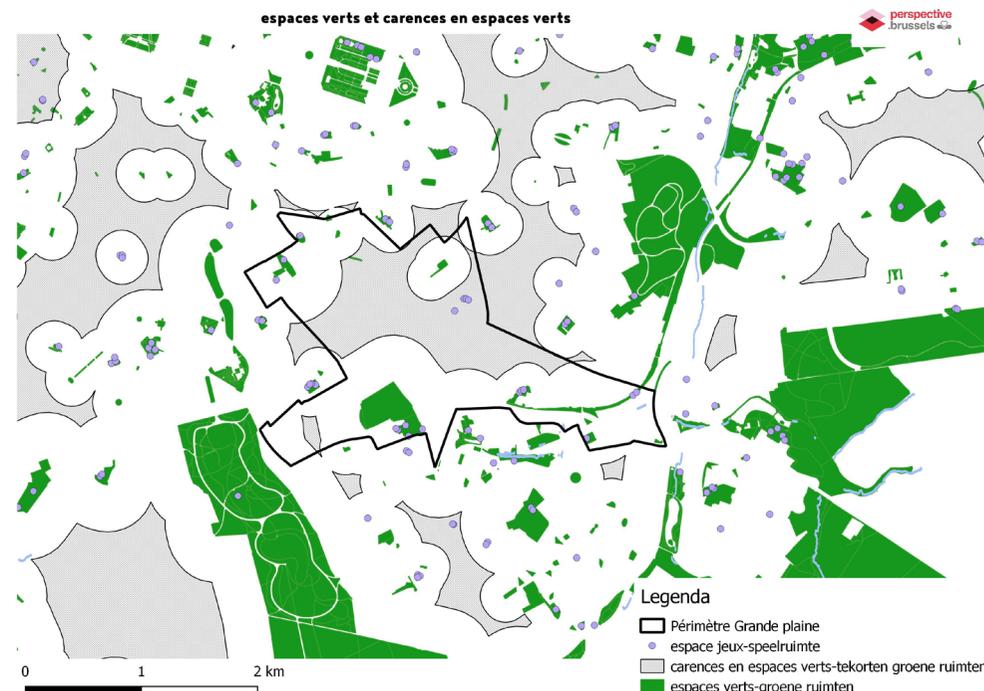
# 08 ENVIRONNEMENT



Bruit: multi indicateur, journée 2016

Source : Bruxelles Environnement, 2017.

Concernant l'exposition au bruit, l'importance des nuisances sonores liées à la proximité des voies ferrées et de voiries est remarquable. Ces nuisances sont particulièrement importantes autour du triangle Delta mais également à proximité du boulevard de la Plaine et du Triomphe et du boulevard Général Jacques. Les talus bordant de la Plaine jouent un rôle de 'buffer' pour le bruit pour les bâtiments des universités qui y sont implantés.

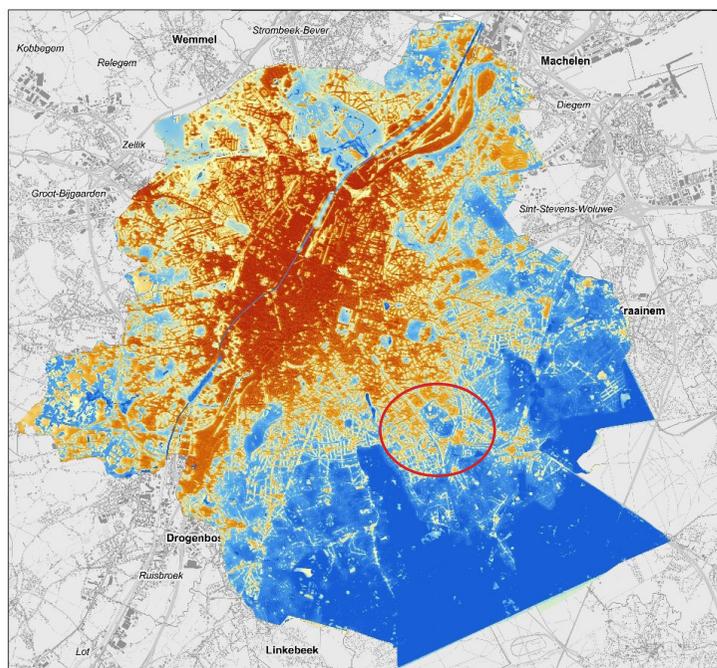


Espaces verts et carences en espaces verts

Source : Bruxelles Environnement, 2015.

Le manque ou les carences en espaces vert sont surtout présent dans les quartiers juxtant le boulevard Général Jacques et dans les quartiers plus densément peuplés comme la Chasse et à l'est de la Plaine.

La reconversion du site des casernes d'Ixelles et l'implantation d'un espace (ou)vert sur le site permettra de couvrir pour partie ces besoins.



Cartographie des îlots de fraîcheur dans la Région de Bruxelles-Capitale

Cartografie van de koelte-eilanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Zones les plus fraîches / Koelste zones
- 
- 
- 
- Zones les plus chaudes / Warmste zones



Fond de plan / Achtergrond :  
Brussels UrbIS © - CIRB-CIBG  
© IGN-NGI

Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel



Le POT se situe à la transition entre des quartiers denses et urbains avec des îlots de chaleurs plus intenses et des quartiers moins denses et urbains (à proximité de la Forêt de Soignes) qui subissent donc moins cet effet 'îlot de chaleur urbain'.

Aléas inondation : le site ne se situe pas dans une zone où pourrait se produire une inondation, il faut veiller à ce que les futurs projets captent l'eau pluviale de manière intelligente afin d'éviter de générer d'inondations aval.



Projet ExpAIR  
Concentration en black carbon

ExpAIR project  
Black carbon concentratie

Heures de pointe - Spitsuur

- black carbon ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
- > 2
- 2 - 2.5
- 2.5 - 3
- 3 - 3.5
- 3.5 - 4
- 4 - 4.5
- 4.5 - 5
- 5 - 6
- 6 - 8
- 8 - 10
- > 10



Fond de plan / Achtergrond :  
Brussels UrbIS © - CIRB-CIBG  
© IGN-NGI

Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel



Pollution de l'air : la pollution de l'air par le black carbone (particules fines et ultrafines) est surtout présente à hauteur des axes routiers importants (boulevard de la Plaine et du Triomphe et boulevard Général Jacques).

# 09

## RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS



L'étude de définition met en exergue les dynamiques d'un territoire et ses enjeux. En découlent certaines recommandations pour le futur du site sur les 5 thématiques cruciales pour la Région (planologie, mobilité, environnement et stratégie paysagère, équipements et vie de quartier et finalement l'économie-emploi, en lien avec la vocation universitaire).

Chaque recommandation est déclinée en possibles actions :

### **A. DÉVELOPPER UNE VISION D'ENSEMBLE COHÉRENTE. LA LOGIQUE PAYSAGÈRE DOIT DEVENIR L'ÉLÉMENT APPORTANT LIEN ET COHÉRENCE ENTRE LES SOUS-ENSEMBLES**

Développer une vision d'ensemble cohérente (avec ou sans caractère réglementaire) pour ce territoire intégrant et préservant la trame naturelle dans le territoire et dans les projets et plans. La logique paysagère doit devenir l'élément apportant lien et cohérence entre les sous-ensembles notamment dans les campus VUB-ULB au cœur du territoire. Dans ce sens, il semble essentiel d'entre autre :

- préserver les ultimes espaces verts d'importance sur les campus;
- accorder et équilibrer les projets en terme de besoins programmatiques, décroisonner les projets entre eux (par exemple kots vétustes sur la Plaine et nouveaux kots sur U-square) ;
- évaluer l'impact urbain de la forte production de logements étudiants (et projets encore en cours) dont le risque de saturation du marché sur le segment privé, l'usage réel de ces logements (locataires non étudiant) et le lien entre habitat étudiant et résidentiel,
- stimuler la connexion des sous-ensembles composant le territoire de la Grande Plaine (connexions entre campus VUB et ULB, entre campus et projet universalis Park, usquare vers développements immobiliers le long de l'avenue de la Plaine ...) dans les campus, ouvrir les arrières d'immeuble en front qualitatif au-delà du projet LIC.



## B. AMÉLIORER ET RENDRE LISIBLE LA MOBILITÉ. DONNER LA PRIORITÉ AUX MOBILITÉS ACTIVES (PIÉTONS ET CYCLISTES).

Améliorer et rendre lisible la mobilité en révélant le potentiel de circulation (plutôt qu'en construisant de nouvelles voies et bâtiments) dans la partie centrale du territoire (dans et entre les campus, entre les sous-ensembles).

Donner la priorité aux mobilités actives sur et entre les campus et au-delà, conformément aux plans étudiés (PRM, plan mobilité ULB-VUB...). Dans ce sens, il semble opportun, d'entre autre :

- développer une vision intégrale sur la mobilité et l'espace public pour le parvis de la gare d'Etterbeek, la gare et le carrefour boulevard Général Jacques /avenue de la Couronne et au départ du parvis de la VUB,
- assurer la connexion des quais de la gare d'Etterbeek vers les campus VUB-ULB et les sous-ensembles du périmètre d'étude (universalis park, connexion vers le Solbosch, connexion vers U-square et Flagey...),
- connecter les différents campus (Solbosch, Plaine et U-square).





Source : étude paysagère, 2019.  
(c) Bureau Bas Smets

**C. VALORISER LA BIODIVERSITÉ ET LE MAILLAGE VERT QU'ELLE FORME AU NIVEAU MÉTROPOLITAIN EN LA RENDANT ACCESSIBLE ET ATTRACTIVE POUR ÉTUDIANTS, USAGERS ET RIVERAINS. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE PAYSAGÈRE.**

Valoriser la biodiversité au coeur de cette zone et le maillage vert qu'elle forme au niveau métropolitain en la rendant également accessible et attractive pour les étudiants, usagers et riverains. Mettre en oeuvre une stratégie paysagère (gestion des eaux, lutte contre les îlots de chaleurs, urbains connexions biologiques) afin de répondre aux défis climatiques, d'améliorer l'habitabilité et le confort de la zone, de rendre lisible les sous-ensembles et de faciliter l'usage, la sécurité et l'entretien des espaces ouverts et de recréer des connexions écologiques.

**D. CRÉER UN VRAI QUARTIER VIVANT ET VIVABLE ET FAIRE DES CAMPUS VUB-ULB LE PIVOT DU QUARTIER. ASSURER LA CREATION DE LOGEMENTS ADAPTES A CHACUN Y COMPRIS AUX ETUDIANTS, COMBLER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS, ENCOURAGER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET VALORISER LES ESPACES OUVERTS COMME PARCS ET ESPACES VERTS D'INTÉRÊT RÉGIONAL.**

Créer un vrai quartier vivant et vivable à partir des sous-ensembles et de leurs points forts et faire des campus VUB-ULB le pivot du quartier. Dans cette optique, combler les besoins en équipements locaux (soins et santé, enseignement, culture...) et régionaux, encourager la mixité fonctionnelle et sociale des futurs projets et valoriser les espaces ouverts comme parcs et espaces verts d'intérêt régional.

Rencontrer les besoins en logement publics (social et moyen) dans les communes (Ixelles, Etterbeek, Auderghem) du POT, qui ont un taux de logement public faible (en dessous de la moyenne régionale). Encadrer les projets de kots en vue d'éviter la saturation du marché (notamment au regard du risque de suroffre sur le segment des kots privés à prix élevé) et être vigilant vis-à-vis de l'accessibilité de ces futurs kots.

Créer des logements intergénérationnels, également à finalité sociale, au vu de la composition démographique des communes.





### **E. CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES ET RÉFLÉCHIR À QUELLE ÉCONOMIE DE L'INNOVATION.**

Conforter les activités économiques existantes et réfléchir à quelle économie de l'innovation liée et en lien avec les universités à développer (Spin-offs et incubateurs, Fablabs...) conformément aux objectifs des plans régionaux (Stratégie 2025, Plan Régional de Développement Durable) et ambitions des universités.