

**Objet n°3 : 14:30 - Rue Louis Ernotte et Chaussée de Boitsfort -
PPAS2020/5-VARDA – [GLO - ABO]**

Demande de / aanvraag tot :

Demandeur/Aanvrager: **Gemeente Elsene - Commune d'Ixelles**

Objet / Betreft: **Elaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) pour le site des potagers « Varda » compris entre la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n°26**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **27/11/2023 - 27/12/2023**

Réactions / Reacties: **298**

Commission de Concertation / Overlegcommissie :

Séance publique du / Openbaar zitting 17/01/2024

Délibération du / Beraadslaging van 31/01/2024

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),

B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),

B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),

Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

Perspective.brussels (1 voix),

DECIDE à la majorité [par 4 voix pour, 0 voix contre et 3 abstentions] d'émettre l'avis suivant:

- Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), notamment ses articles 40 et suivants ;
- Vu la délibération du Conseil communal du 25 juin 2020, réf. #009/25.06.2020/A/0024 # décidant :
 1. d'approuver l'ouverture d'une procédure d'adoption d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Varda » accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) pour le périmètre compris entre la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n°26 selon les lignes directrices présentées dans le rapport annexé à la présente décision pour en faire partie intégrante ;
 2. de solliciter, en application de l'article 44§1er du CoBAT, l'avis préalable de Perspective.brussels et de Bruxelles-Environnement sur l'opportunité d'adopter un plan particulier d'affectation du sol accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) ;
- Vu l'avis préalable favorable de Perspective.brussels (Bureau bruxellois de la planification) du 29 juillet 2020 sur l'opportunité d'élaborer un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Varda » et sur les intentions programmatiques de la Commune pour le site;
- Vu l'avis préalable de Bruxelles-Environnement du 23 juillet 2020 qui confirme qu'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) est nécessaire dans le cadre de l'étude du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Varda » ;
- Considérant l'élaboration du contenu du projet de PPAS « Varda » conformément à l'article 41 du CoBAT et à ses arrêtés d'exécution ;
- Considérant qu'un Comité d'Accompagnement (CA) a été mis en place pour suivre la procédure d'élaboration du PPAS et de son RIE conformément à l'article 46§1er du CoBAT ;
- Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 juillet 2019 relatif au comité d'accompagnement des PPAS et des règlements communaux d'urbanisme ; Que la Commune de Watermael-Boitsfort dont la limite communale correspond à la limite du PPAS « Varda » a été invitée aux réunions du CA et a en conséquence été sollicitée à chaque étape de l'étude du PPAS ;
- Considérant l'élaboration du PPAS et du RIE dont le comité d'accompagnement s'est réuni à partir du 02 mars 2021 jusqu'au 29 juin 2023, date de sa clôture ;

- Vu la délibération (#009/19.10.2023/A/0008#) du Conseil communal du 19 octobre 2023 qui, conformément à l'article 48 §2 du CoBAT, charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de PPAS « Varda » accompagné de son RIE à enquête publique ;
- Attendu que le projet d'élaboration du PPAS « Varda » a fait l'objet d'une enquête publique du 27/11/2023 au 27/12/2023 à la Commune d'Ixelles et à la Commune de Watermael-Boitsfort ;
- Considérant que 298 réactions (dont 131 avec demande d'audition) ont été introduites durant l'enquête publique ;
- Que les réclamations et les observations émises en séance publique de la commission de concertation du 17 janvier 2024 portent principalement sur les aspects suivants :

GENERAL

- La procédure d'élaboration et notamment l'implication de Watermael-Boitsfort ainsi que la définition des objectifs du PPAS ;
- L'amélioration du PPAS « Varda » par rapport aux options du précédent PPAS « Boondael - Ernotte » ;
- La présence de nombreuses contradictions entre les études fournies dans le PPAS qui démontrent la haute valeur biologique du lieu mais qui permet la construction de logements en son sein ;
- Le non-respect des diverses exigences internationales, européennes et locales visant la conservation de la Nature ;
- L'absence de référence aux engagements et accords pris par les Etats de la convention-cadre des Nations Unies sur le changement climatique (CCNUCC) en matière d'adaptation aux changements climatiques ;
- La concomitance du PPAS avec la révision du PRAS approuvée le 23 décembre 2021 par le GRBC qui sera plus écologique ;
- Le fait que ce projet va à l'encontre de la demande de moratoire sur la destruction de la nature restante de la RBC transmise ea. au Ministre-Président en juillet 2022 signée par 67 collectifs, comités et associations ;
- L'incohérence du projet avec le Plan Arbres élaboré par la Commune d'Ixelles ainsi que sa politique de débétonisation ;
- Le fait que RIE ne tient pas compte des impacts environnementaux des projets à proximité ;
- Le manque de réelles alternatives dans les scénarii étudiés ;
- L'absence d'une analyse à grande échelle ;
- L'état d'abandon dans lequel se trouve le site ;
- Le manque de réalisme du détail des prescriptions ;
- L'intérêt de la réflexion sur l'avenir du site via un développement raisonné et progressif tenant compte d'une approbation respectueuse où les riverains seraient associés ;
- La demande de prévoir une loi qui préserve ce site de tout risque de construction ;
- Le processus participatif qui n'a pas permis de rencontrer l'ensemble des riverains directement concernés et notamment ceux de la rue Louis Ernotte et de la rue des Merisiers ;
- La demande de prévoir un référendum avec les citoyens du quartier sur le projet ;
- L'affichage de l'enquête publique confus, dû aux fortes pluies et à la multiplicité des projets ayant eu cours au même moment ;
- Le fait que toutes les personnes souhaitant être invitées à la Commission de concertation n'ont pas reçu d'invitation ;

ECOLOGIE

- La préservation et non la destruction de ce site à grande valeur biologique contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique et ses effets ;
- L'anachronisme du projet aux regards des accords de Paris qui ont consacré 3 obligations : 1. réduction des émissions de gaz à effet de serre (EGES) ; 2. maintenir les puits naturels de carbone et les augmenter ; 3. obligation d'entreprendre des plans identifiant des objectifs climatiques aptes à être efficaces sur base de critères et en les révisant ;
- La demande d'attendre la mise en œuvre du plan global « Goodsoil » régional attendu fin 2024 ;
- La protection des 40 arbres à haute tiges de plus de 150cm de circonférence à minima ;
- Les corneilles qui sont une nuisance notamment pour la propreté du quartier ;
- La récupération de l'eau de pluie pour une valorisation in-situ (usage domestique, mares...) ;
- L'absence d'une analyse IQSB-PRO du sol ;
- Les impacts éludés dans le RIE des incidences cumulées des différents projets dans le voisinage sur l'environnement ;

- l'évaluation du nombre d'arbres abattus dans le projet ;

URBANISME

- Au niveau du maillage bleu, l'augmentation du risque d'inondation en aval du site, notamment dans la zone du Dries où se trouve le Watermaelbeek ;
- Au niveau du maillage vert, le site est répertorié comme continuité verte et est contigüe avec le Parc privé de l'institut royal des sciences naturelles de Belgique ;
- Le projet Akarova (300 logements sociaux) a déjà fortement impacté le quartier et plus largement le maillage vert ;
- La référence au plan de gestion de l'eau 2016-2021 de la Région alors qu'il a été remplacé en juin 2023 par celui de la période 2022-2027, lequel adopte une approche différente en ce qui concerne les préoccupations climatiques ;
- La demande de prévoir des nouvelles constructions dans des zones déjà imperméabilisées comme l'occupation des bâtiments vides ;
- La création d'un cadastre précis des zones bâties dans Bruxelles pour l'accueil de nouveaux projets immobiliers ;
- Les gabarits projetés trop importants (jusque R+6) ;
- Les gabarits R+6 auxquelles s'ajoutent des serres horticoles ;
- Les réelles superficies imperméables et semi-imperméables prévues dans le projet en plus des logements prévus (13% du site) y compris les chemins d'accès ;
- La forte proximité des nouveaux bâtiments avec les bâtiments existants ;
- La proximité du chemin de fer incompatible avec du logement mais plutôt un équipement public ;
- Le bon équilibre proposé dans le PPAS entre préservation des potagers et les besoins en logement dans la commune ;
- Prévoir des bâtiments neutres en énergie avec 0% d'émissions carbone et dont le chantier sera exemplaire ;
- Le réseau d'égout datant des années 70 ne permet pas d'accueillir autant de nouveaux habitants ;
- La maison sise au 71 a un gabarit R+1+T et non R+2+T rendant le gabarit projeté R+4 du nouveau bâtiment trop important ;
- L'impact d'ensoleillement du projet sur les maisons situées dans Watermael-Boitsfort ;
- Le regret que la lutte contre la bétonisation se traduit systématiquement par une demande de sur-densifier les quartiers déjà très densément bâtis situés en centre-ville et première couronne de ville dense ;
- Le fait que la réquisition des logements ou bureaux vides n'est pas encore possible juridiquement, financièrement ou opérationnellement ;

SOCIAL

- Le fait qu'Ixelles est la commune bruxelloise la moins bien pourvue en logement social passant de 2.94% à 3.15% entre 2008 et 2022 alors que les ambitions régionales sont de 15% ;
- La demande que le projet soit plus ambitieux en matière de construction de logements en prévoyant des logements de type R+4 (voir scénario 3) également sur la « Plaine aux corneilles » ;
- La maîtrise publique du terrain qui est une belle opportunité de construire du logement social et de le préserver comme bien commun ;
- La question sociale de l'accès à un logement abordable avec une liste d'attente de 7 à 19 ans pour 51.000 ménages demandeurs de logement social ;
- L'imprécision des prescriptions quant à la destination des logements (logement de type social, modéré ou moyen au sens du code du logement) et la demande que la construction de logements 100% social locatif soit être inscrite dans les prescriptions littérales ;
- L'aspect social du logement doit être abordé via la dimension du bien-être des habitants, d'un droit au paysage impliquant un contact avec la Nature ;
- La demande de prévoir un accès aux potagers aux futurs habitants ;
- La concentration élevée de logements sociaux dans le quartier qui va à l'encontre du principe de mixité sociale recommandé et d'une répartition équilibrée des logements sociaux par commune et par quartier ;
- Le projet Akarova aux abords n'a pas apporté la mixité sociale énoncée mais un plus grand sentiment d'insécurité et une fragmentation des espaces verts avec une perte de biodiversité ;
- Les problèmes de scolarisations déjà existants dans le quartier ;
- L'intégration d'un équipement jeunesse dans le projet est un plus pour le quartier ;
- L'inquiétude concernant la gestion future des potagers ;
- La gestion des déchets au sein du PPAS ;

MOBILITE

- Le manque de parking déjà présent accentué par le projet ;

- La demande d'être plus attentif aux incidences négatives de mobilité et de prévoir emplacements de parking avec un ratio de 0,4 place par logement ;
- L'arrivée de 300 personnes supplémentaires soit environ 70 véhicules (selon STABEL pour un ratio de 0,6 voiture par logement) n'est pas compatible avec la morphologie de la rue Louis Ernotte « en cul de sac » de plus mise en zone de trafic apaisé dans le projet ;
- La nécessité de créer du parking dans le site en surface et en sous-sol pour accueillir les nouveaux véhicules ;
- La demande de prévoir un seuil faible de parking dans le projet ;
- La garantie d'une amélioration des transports en commun, notamment des horaires et des parcours ;
- La passerelle vélo devrait aller vers le chemin du chablis en passant à droite du bâtiment Mélèzes ;
- Attendu qu'une pétition de 1.004 signatures s'opposant au projet de PPAS ainsi que 40 procurations ont été déposées en séance publique de la Commission de concertation du 17 janvier 2024 ;
- Considérant que l'enquête publique a été réalisée conformément au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire et à ses arrêtés d'exécution ;
- Que, notamment, ont été réalisés :
 - un affichage d'avis d'enquête publique sur site, dans le périmètre concerné et aux alentours de celui-ci, tant sur le territoire des communes d'Ixelles (par l'administration communale d'Ixelles) que de Watermael-Boitsfort (par l'administration communale de Watermael-Boitsfort) ;
 - un affichage de l'avis d'enquête publique aux valves des Maisons communales et sa publication sur le site Internet des communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort ;
 - la parution d'un avis concernant l'enquête publique dans quatre journaux (deux journaux NL et deux journaux FR) ainsi qu'au Moniteur Belge ;
 - la publication in extenso du dossier soumis à enquête publique sur le site Internet des communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort ;
- Qu'une réunion d'information sur site s'est également tenue le 19 novembre 2023 préalablement à l'enquête publique ;
- Que, suite à la plainte concernant l'affichage de l'enquête publique et après évaluation de la situation, les avis d'enquête publique constituant une partie de la publicité ont bien été apposés sur site conformément au CoBAT et, bien que mouillés, sont restés suffisamment lisibles au regard du reportage photographique fourni par le plaignant ;
- Que les affiches d'enquête publique apposées dans l'espace public étaient plastifiées et offraient une protection satisfaisante pour être suffisamment lisibles ;
- Qu'un plan d'affichage a été réalisé sur un large périmètre autour du PPAS sur le territoire de la Commune d'Ixelles, lequel a été complété par la Commune de Watermael-Boitsfort sur son territoire ;
- Que pour le surplus, compte tenu du résultat de l'enquête publique (298 observations et réclamations reçues à la clôture de l'enquête publique le 27/12/2023), les problèmes d'affichage décriés n'ont pas eu pour conséquence de mettre à mal l'effet utile de l'enquête publique au regard du nombre important de réclamations reçues ;
- Que, concernant le fait que plusieurs réclamants ont indiqué ne pas avoir reçu d'invitation à participer à la commission de concertation, sans que le nombre exact de cas n'ait pu être établi, il y a lieu de préciser que, suivant le décompte qui en a été fait, 131 réclamations sur les 298 réceptionnées font état d'une demande à être entendu, que seules ces demandes d'audition ont fait l'objet d'une invitation à participer à la commission de concertation, que compte tenu du nombre de réclamations reçues, l'administration n'est pas à l'abri d'une erreur d'encodage ayant eu pour conséquence l'oubli d'un nombre réduit et marginal d'envoi de convocation ; Que pour le surplus, les réunions de la commission de concertation sont publiques, que les ordres du jour de la commission de concertation sont disponibles sur le site Internet de la commune d'Ixelles 15 jours avant la date de la séance de la commission, que plusieurs personnes ayant indiqué ne pas avoir reçu d'invitation l'ont exprimé en séance publique de la commission de concertation du 17/01/2024 ;
- Considérant que la Commune a procédé à la vérification de l'ensemble des réclamations reçues durant l'enquête publique et des invitations envoyées ; Qu'il s'avère que sur les 131 lettres de réclamation avec demande d'audition reçues dans les délais, 3 n'ont pas fait l'objet d'une invitation à participer à la séance publique de la

- Commission de concertation ; Que ces réclamants étaient néanmoins présents ou représentés en séance publique de la Commission de concertation du 17/01/2024 ;
- Considérant qu'en matière de consultation préalable de la population, un processus de participation a été réalisé dans le cadre de l'étude de définition du PPAS VARDA (« Etude de définition du programme général pour l'aménagement du site « Varda » via une démarche participative ») et par lequel les options et scénarios pour le site ont été mis en débat avec un panel représentatif d'usagers du quartier, mais aussi avec les gestionnaires qui sont partie prenante du site ;
 - Que ce processus a été mis en œuvre via notamment 49 réunions bilatérales avec les services communaux, associations, comité de quartier et riverains entre autres, via une marche exploratoire le 27/02/2021 et via une enquête en ligne du 02/02/2021 au 08/03/2021 qui a permis d'appréhender la perception et l'avenir du site selon 123 réponses ;
 - Considérant que le processus participatif de l'étude de définition qui était notamment composé d'une enquête en ligne où les personnes ont indiqué leur adresse postale atteste que des avis d'habitants ont bien été recueillis, dont notamment ceux de la rue Louis Ernotte ;
 - Considérant que les demandes d'avis ont été transmises aux administrations et instances officielles que sont la Commune de Watermael-Boitsfort, Bruxelles Environnement, Perspective.brussels, Bruxelles Mobilité et Urban.brussels conformément à l'article 48§3 du CoBAT ;
 - Considérant en outre que les demandes d'avis ont été transmises à Infrabel, la SNCB, aux Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) « En Bord de Soignes » et « BinHôme » conformément aux préconisations du Comité d'Accompagnement dans le PV de clôture du RIE ;
 - Vu l'avis favorable de la SNCB du 18/12/2023 sous condition de la « valorisation des terrains SNCB qui seraient impliqués dans les espaces communautaires ou parcelles qui se trouveraient enclavées dans le projet » ;
 - Vu l'avis favorable d'Infrabel du 17/01/2024 (hors délai) sous conditions :
 - Les arbres sur les talus présentant un risque pour les voies ferrées doivent être abattus pour garantir la sécurité de son personnel et de ses collaborateurs ;
 - Les futurs bâtiments dans le périmètre jouxtant les voies ferrées doivent recevoir leur aval pour la méthodologie de construction, les risques liés au réseau ferroviaire et les accès aux voies ferrées ;
 - La loi de la police des chemins de fer doit être respectée en toutes circonstances et aucune dérogation n'est autorisée ;
 - Vu l'avis favorable de Perspective.brussels du 21/12/2023 sous conditions de faire certaines adaptations pour améliorer la lisibilité et la compréhension des informations, notamment des prescriptions littérales (affectations mixtes, Indices de zones bâtissables et Alignement) et graphiques (légende) ;
 - Vu l'avis favorable de la Société Immobilière de Service Public SISP « En Bord de Soignes » du 22/12/2023 ;
 - Attendu que les autres administrations et instances consultées simultanément à l'enquête publique, soit Bruxelles-Mobilité, Bruxelles-Environnement, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Urban) et la Commune de Watermael-Boitsfort, n'ont pas émis d'avis d'instance tel que prévu par l'article 48§3 du CoBAT, ni la SISP « BinHôme » tel que prévu dans le PV de clôture du RIE ;
 - Vu l'avis favorable de Bruxelles-Environnement du 15/01/2024 (hors-délai) sous conditions :
 - de rendre obligatoire dans la mise en œuvre des futurs bâtiments, une gestion de l'eau à la parcelle avec un TR100 avec zéro rejets aux égouts ;
 - de dédensifier le programme au Nord afin d'améliorer les impacts environnementaux de manière globale et substantielle ;
 - de prévoir un ratio de parking suffisants pour les usagers PMR des futurs bâtiments ;
 - d'augmenter de manière significative les épaisseurs de terre proposées sur les toitures afin d'améliorer la durabilité des plantations hors pleine terre ;
 - de maintenir un maximum de zones de pleine terre et les zones perméables et protéger les sols vivants de haute valeur ;
 -

GENERAL

- Attendu que le périmètre concerné par le projet de PPAS VARDA, qui est délimité par la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer L26, est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) adopté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

- Que le site concerné par le projet de PPAS « Varda » n'est pas situé en zone à haute valeur biologique au PRAS ;
- Considérant que le Gouvernement a décidé le 23 décembre 2021 d'ouvrir une procédure de modification du PRAS afin de mieux intégrer les enjeux actuels de maillage vert, de mobilité, de climat et d'agriculture urbaine et de mixité fonctionnelle, mais que son élaboration n'en est qu'au début ;
- Considérant que l'actuel PRAS est toujours en vigueur et cessera de produire ses effets juridiques que lorsque le Gouvernement aura adopté un nouveau Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- Considérant que lorsqu'un nouveau PRAS sera adopté, les prescriptions non conformes du PPAS seront abrogées implicitement et les obligations essentielles du nouveau PRAS s'appliqueront ;
- Considérant que le projet de PPAS précise et complète le PRAS et s'inscrit dans une réflexion globale sur l'aménagement du territoire qui intègre les impératifs sociaux et environnementaux actuels du développement territorial de la Région de Bruxelles-Capitale portés par le Gouvernement dans sa Déclaration de politique générale (DPR) 2019-2024 et par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) du 12 juillet 2018 ;
- Considérant que les objectifs du PPAS sont en effet la préservation d'un large espace vert et le renforcement de son attrait écologique, paysager et d'agrément, l'implantation de logements à caractère social, le maintien de l'activité des potagers et l'implantation d'un projet d'équipement pédagogique ;
- Considérant que les objectifs du PPAS « Varda » découlent en partie du projet d'éco-quartier citoyen proposé à l'époque en réaction au projet de PPAS « Boondael-Ernotte » ;
- Considérant que le PPAS vise à préciser la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS en différents type de zones : zone d'habitation durable, zone d'équipement d'intérêt collectif durable, affectation mixte, zone de jardin durable, zone de recul, zone d'espaces verts en sous-bois, zone de potagers et espaces communs, zone de prairie arborée, zone à fonction écologique dominante, talus boisé, zone de voirie et zone de rencontre ; que les prescriptions graphiques et littérales du projet de PPAS visent la protection des « fonctions faibles » telles que les espaces verts, les espaces publics, les logements publics et les équipements d'intérêt collectif dans le contexte du PRAS qui inscrit le périmètre couvert par le PPAS en zone potentiellement entièrement constructible ;
- Considérant que les prescriptions de durabilité applicables aux constructions gardent une certaine souplesse afin de pouvoir tenir compte sur le long terme des évolutions techniques et architecturales en matière de qualité environnementale ;
- Considérant que le projet de PPAS a fait l'objet d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) tel qu'exigé par la Directive européenne 2001/42/CE transposée dans la législation bruxelloise par l'Ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Considérant que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) identifie, décrit et évalue les incidences notables probables de la mise en œuvre du projet de PPAS ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Considérant que l'objectif du plan est de protéger sur le long terme l'espace ouvert et la pleine terre sur la majorité du champ d'application géographique du plan mais aussi de permettre la construction de logements et d'équipements sur une emprise restreinte afin d'apporter une réponse à la crise du logement et aux besoins de la ville de proximité ;
- Que les solutions de substitutions dans le RIE intègrent donc logiquement les objectifs d'un programme qui concilie la nature et la construction ;
- Considérant que le plan Arbres de la Commune d'Ixelles approuvé le 25 novembre 2021 par le Conseil communal d'Ixelles est un des axes du Plan Climat d'Ixelles et qu'il prévoit de préserver et réaménager les espaces arborés existants suivants : les Etangs d'Ixelles, le Parc Buchholtz, le Square de Meeus et le Jardin Maria Malibran ;
- Considérant que le Plan Arbres mais aussi le plan Climat identifient le site et potagers Varda comme la création d'un nouvel espace vert autorisé au public d'ici 2024 comme suit :
- Profiter des analyses (PPAS et étude de définition) pour identifier les possibilités de protection et d'aménagement de l'espace naturel ;
- Maintenir les potagers en leur donnant une dynamique plus collective ;
- Considérant que le RIE qui accompagne le PPAS prévoit et évalue 4 scénarii dont un « de référence », dit scénario zéro (0), correspondant à une hypothèse d'urbanisation du site sans application du PPAS et dès lors sur base du PRAS qui a force obligatoire et du Règlement Régional d'Urbanisme qui édicte les règles applicables aux

- caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords ainsi que les dispositions relatives à l'aménagement des espaces publics ;
- Que ce scénario tendanciel doit être pris en considération en ce qu'il représente le potentiel bâtissable du site que permet la réglementation en vigueur ;
 - Considérant que les 3 autres scénarii proposent chacun une variété de programmes et de spatialisations permettant d'étudier différentes alternatives au projet et d'en évaluer leurs impacts dans le périmètre du PPAS ;
 - Considérant que ces alternatives s'illustrent dans l'implantation et la densité du bâti et également dans la diversité des milieux biologiques proposés ;
 - Considérant que les solutions de substitution raisonnables (les scénarios) tiennent compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; qu'elles sont suffisamment contrastées ;
 - Considérant que l'évaluation des incidences des différents scénarios dans le RIE a permis d'établir et de parfaire le scénario préférentiel retenu, lequel retient les points forts des scénarios 1, 2, 3, limite et compense les incidences négatives dans les différents domaines de l'environnement ;
 - Considérant que le RIE conclut que le scénario préférentiel peut être considéré comme un scénario amélioré par rapport aux trois scénarios de base ; qu'il présente, en effet, un impact limité sur l'environnement au regard des scénarios précédemment construits même si, pour certaines thématique, le projet de PPAS n'intègre pas toutes les recommandations ;
 - Considérant que le RIE analyse les incidences du PPAS en tenant compte des enjeux environnementaux à l'échelle des plans et programmes de la Commune et de la Région ;
 - Considérant que l'évaluation du projet de PPAS en termes d'émissions à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre (étude de type bilan CO₂ diagnostic « effet de serre ») n'est pas prévu par l'annexe C du CoBAT relative au contenu obligatoire du RIE ;
 - Considérant que l'annexe C du CoBAT n'impose également pas d'analyser les incidences sur la situation prévisible (soit les permis d'urbanisme en cours d'instruction) à l'inverse de ces projets qui devront tenir compte du PPAS « Varda » dans leur analyse en situation prévisible ;
 - Considérant que l'analyse de l'impact du chantier et de l'ombrage des zones constructibles du PPAS « Varda » sur le voisinage est infaisable puisqu'il ne s'agit pas d'un projet d'architecture concret mais d'un plan d'urbanisme prévoyant des affectations, des implantations et des volumes capables ;
 - Considérant que le projet de PPAS vise notamment dans ses principes à valoriser le patrimoine végétal et bâti du terrain ;
 - Considérant que le site présente 2 arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables (Calapa Commun et le Juglans Regia), que ceux-ci seront préservés de toute construction à leur proximité immédiate ;
 - Considérant que le périmètre comprend un patrimoine bâti témoignant de la première urbanisation du terrain à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, qu'il comprend 2 maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural (71 et 73, rue Louis Ernotte), que celles-ci, de style pittoresque, seront conservées et valorisées ; que s'y trouvent également 4 anciennes villas à l'état de délabrement (« ruines ») à des stades plus ou moins avancés, et présentant différentes pathologies ;
 - Considérant que parmi celles-ci, le projet de PPAS en identifie 2 qui seraient partiellement récupérables (81 et 85, rue Louis Ernotte) et qui seront intégrées dans les zones constructibles permettant de les préserver ou du moins de les valoriser via des prescriptions spécifiques ; Que malgré leur état de délabrement, cette option permettra de préserver ces ruines dans de nouvelles constructions, qui seront analysées par ailleurs ; Que les 2 autres maisons se trouvent dans un état de dégradation fort à extrêmement avancée dont un effondrement partiel (77 et 65-67, rue Louis Ernotte) ; que le projet de PPAS les identifie dès lors comme irrécupérables ; que leur démolition – le cas échéant – est autorisée ;
 - Considérant que la situation existante de droit d'un PPAS doit mentionner les alignements décrétés par arrêté royal, du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) ou par décision du Conseil Communal et leur date d'approbation conformément à l'article 3§2 de l'arrêté du GRBC relatif au contenu des PPAS du 02 avril 2020 ;
 - Que le PPAS peut être accompagné d'un plan d'alignement conformément à l'article 41§2 du CoBAT ;
 - Considérant que l'alignement correspond à la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines (RRU, Titre I, article 2, point 3) ;

- Considérant que le PPAS « Varda » prévoit une zone de voirie à l'emplacement de la voie actuelle (chapitre « Voie publique » des prescriptions littérales) et d'autres zones (zones de recul...), une limite à la voie publique est fixée *de facto* ;
- Considérant que la situation existante de droit pour les alignements reprend principalement celui de l'ancien chemin vicinal qui ne correspond plus à la situation sur le terrain et qu'il y a lieu de le supprimer ;
- Considérant que l'emprise de la voirie de rue Louis Ernotte est située sur les communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort et que son réaménagement en temps utile sera concerté entre les autorités communales et fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme auprès de la Région ;
- Considérant que le Bureau bruxellois de la planification (Perspective.brussels) recommande de manière générale de prévoir des équipements à hauteur de 10% du programme d'urbanisation ;

ECOLOGIE

- Considérant qu'un schéma d'orientation paysagère est adjoint au PPAS afin de préserver et mettre en valeur la diversité des situations paysagères et écologiques du site concerné ;
- Considérant que le paysage du site est composé de plusieurs identités (4) appelées pièces paysagères qui correspondent à des recommandations différentes avec des qualités à préserver et à régénérer ;
- Que les mesures de gestion proposées par ce schéma intègrent l'enjeu nature et tendent notamment à maintenir et créer différents milieux et strates végétales ainsi qu'à respecter les cycles naturels (eau, sol, biodiversité, ...) ;
- Considérant que le projet de PPAS offre un cadre durable à l'agriculture urbaine en confirmant l'activité potagère sur le site ;
- Considérant que l'affectation principale du PPAS « Varda » est un espace vert composé d'une diversité de typologies de zones vertes à savoir : zone de jardin durable, zone de recul, zone d'espaces verts en sous-bois, zone de potagers et espaces communs, zone de prairie arborée et zone à fonction écologique dominante représentant 72,92% de l'utilisation du sol soit 26.513m² selon le tableau de synthèse des prescriptions littérales ;
- Considérant que le PPAS de manière générale prévoit une préservation du milieu biologique via la création d'ouvrages infiltrant et végétalisés, de toitures végétalisées, de supports de plantes grimpantes, des abris à oiseaux, chauve-souris et/ou insectes ;
- Considérant que la gestion de la nuisance liée aux corneilles ne relève pas directement de l'urbanisation du site à travers le PPAS mais qu'elle pourra faire l'objet de mesures dans le cadre du schéma d'orientation paysagère et, le cas échéant, indépendamment de celui-ci ;
- Considérant que le projet de PPAS ne projette pas d'abattage d'arbres en tant que tel mais prévoit des zones constructibles qui impliqueront possiblement l'abattage d'arbres lors de leur mise en œuvre ;
- Que le PPAS a veillé à préserver le caractère arboré du site en positionnant les zones constructibles le plus possible en dehors du boisement de friche et qu'il exige aussi des replantations dans ses prescriptions (cf. Prescription littérale D.3 Zone de jardin durable qui impose la plantation d'un arbre à haute-tige par tranche entamée de 200m²) ;
- Que les zones constructibles s'implantent en effet sur et aux abords immédiats des espaces déjà minéralisés (constructions existantes) ou sur la zone de pâturage où le nombre d'arbre est limité ;
- Considérant que les arbres remarquables du site sont préservés ;
- Que, selon une estimation large et prudente, le nombre d'arbres qui pourrait être impacté lors de constructions futures est estimé à 70 sujets ;
- Considérant qu'en matière d'analyse de la qualité du sol, la démarche d'IQSB a été réalisée suite à l'avis de Bruxelles Environnement sur l'avant-projet de cahier des charges du RIE du PPAS « Varda » transmis au Comité d'Accompagnement (CA) conformément à l'article 2, Titre II & III du CoBAT en date du 12 avril 2021 ;
- Que l'IQSB-Citoyen a été jugé par le CA suffisant étant donné que les occupations antérieures du site étaient agricoles et limitativement résidentielles (petites maisons de campagne de caractère pittoresque) ;
- Considérant que l'IQSB a été réalisé avec Bruxelles-Environnement et certains potagistes ;

URBANISME

- Considérant que l'imperméabilisation limitée du sol prévue par le PPAS permet une gestion intégrée des eaux pluviales et de surfaces qui évite le rejet à l'égout (voir prescription littérale F.1.) ;

- Considérant toutefois que cet atout du PPAS devrait permettre d'envisager une gestion de l'eau de pluie avec zéro rejets à l'égout avec un TR 100 (intensité de pluie centennale);
- Considérant qu'une prescription plus volontariste en ce sens permettrait de limiter largement l'augmentation du risque d'inondation en aval du site, notamment dans la zone du « Dries » où se trouve enfouis le Watermaelbeek ;
- Considérant que le RIE, dans son relevé de la situation existante de droit pour évaluer les différents scénarios, se base sur le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2016-2021 et que le nouveau PGE 2022-2027 a été adopté le 22/06/2023 ;
- Considérant que le scénario préférentiel, préfigurant celui du PPAS a été approuvé par le CBE d'Ixelles le 06/12/2022, le PGE 2016-2021 étant en vigueur à ce moment de l'étude ;
- Considérant que le projet de PPAS ne compromet pas la réalisation des objectifs fixés par le nouveau PGE 2017-2022 et tend à valoriser la ressource ;
- Considérant que le projet de PPAS prévoit également une urbanisation contenue du site qui limite la surface bâtie au sol pour l'affectation logement, conforte de larges espaces verts et préserve les potagers sur leur emprise actuelle ;
- Qu'à cet égard, il ne peut être comparé au projet «Akarova » de 2008 qui n'a pas fait l'objet d'autant de soin pour maintenir un bon équilibre socio-environnemental
- Considérant que l'espace ouvert représente 90% de la surface couverte par le projet de PPAS tandis que l'espace bâti au sol est de 10% (pour 5% dans la situation actuelle) ; Que le PPAS permet une souplesse pour la mise en œuvre des nouvelles constructions en donnant une légère surlargeur à la zone réellement constructible portant le pourcentage théorique de constructibilité à 12,7% ;
- Considérant que la prescription littérale F.2. prévoit un aménagement des abords de sorte à limiter l'imperméabilisation du sol et à développer les surfaces plantées mais qu'il est difficile au stade d'un plan d'affectations de quantifier précisément l'impact de cet aménagement sur l'imperméabilisation du sol ;
- Considérant que de manière générale le projet de PPAS de par ses orientations est attentif à la qualité de sols ;
- Considérant que le projet de PPAS prévoit une densification maîtrisée du bâti sur le site couvert par le PPAS ;
- Considérant que les quartiers centraux et de première couronne urbaine déjà très densément construits ne peuvent à eux-seuls absorber l'ensemble des besoins démographiques et de logements abordables de la Ville-Région ;
- Considérant que le projet de PPAS présente une densification harmonieuse et contrôlée d'un site bien accessible en transports en commun, à proximité d'espace s verts et muni d'équipement collectifs ;
- Considérant du reste qu'une analyse fine et récente des logements inoccupés à Ixelles révèle que très peu sont mobilisables dans le cadre du droit de gestion publique ;
- Considérant que la densité maximum prévue par le projet de PPAS ($P/S = 0,39$) est adaptée à la morphologie de la zone dans laquelle il s'insère, laquelle présente une moyenne de P/S de 0.95 (rapport entre la surface des planchers habitables et la surface du terrain) ;
- Considérant que la forme de la densité proposée est de qualité en ce qu'elle tient compte des caractéristiques urbanistiques du quartier et du confort public en prévoyant une implantation perpendiculaire en retrait de la voirie et un volume en redent (« marche d'escalier ») prévoyant un gabarit réduit côté rue (R+2) avec un plan incliné à 20° permettant une augmentation progressive du gabarit depuis la rue vers le chemin de fer ;
- Considérant que le PPAS permet des volumes capables mais pas obligatoires ;
- Considérant qu'il convient tout de même de fixer un gabarit maximal de R+5 pour garantir une hauteur intégrée des futures constructions prévues à hauteur de l'actuelle clairière ;
- Considérant que la proximité du nouveau bâti avec l'existant permet d'intégrer les ruines existantes dans un projet plus large et donc leur préservation ;
- Considérant que le projet de PPAS permet bien une augmentation du gabarit des immeubles situés aux nos 71 et 73 de la rue Louis Ernotte qui passe d'un R+1+toit à un R+2+toit ;
- Considérant que les plots (zones bâtissables) 9 et 10 situés entre le bâtiment Mélézes (plot 11) et la maison unifamiliale sise rue Louis Ernotte 71 (plot 8) s'implantent à la place d'une fermette qui s'est écroulée récemment ;
- Qu'en terme de surface, le PPAS permet à ces endroits de passer de 670m² (surface de la fermette en ruine sise aux n°65-67) affectés au logement à 950 m² (plot 9) auxquels s'ajoutent 300 m² d'équipement d'intérêt collectif (plot 10) et également 640m² de logement en plus au-dessus et au-pourtour du bâtiment Méléze (plot 11) ;

- Que cette densification de la partie nord du site couvert par le PPAS permet de répondre à l'ambition du plan de construire du logement à caractère social tout en préservant le large espace vert qu'offre le site ;
- Considérant que le RIE (p.166) répertorie les connexions biologiques du site avec son environnement direct et que l'une d'entre elle (liaison de la faune terrestre) se trouve au nord du site entre le bâtiment Mélèzes et la ruine sise rue Louis Ernotte 65-67 ;
- Considérant que la densité proposée dans la partie nord du site est somme toute trop importante et qu'il convient de la réduire, entre-autres pour prendre en compte cette connexion biologique existante ;
- Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions définies par le projet de PPAS intègrent les objectifs de durabilité et de résilience face aux effets du réchauffement climatique ;
- Considérant que la prescription générale 0.1 définit le développement durable prévu par le PPAS ;
- Que les constructions devront notamment :
 - respecter des normes de performance énergétique,
 - prévoir une toiture végétalisée de manière intensive,
 - prévoir des supports de plantes grimpantes,
 - prévoir des abris à oiseaux, chauve-souris et/ou insectes,
 - éviter tout rejet d'eau de ruissellement à l'égout public,
 - recourir à des ouvrages infiltrant et végétalisés,
 - prévoir des citernes pour récupérer l'eau de pluie et la réutiliser,
 - prévoir de l'éclairage uniquement vers le bas,
- avoir des matériaux de constructions avec un faible impact environnemental, sanitaire, résistants aux agents de dégradation, renouvelables ou abondants dans la Nature, recyclés et recyclables,
- prévoir des mesures spécifiques visant à limiter les effets sonores et vibratoires du trafic ferroviaire sur l'environnement extérieur et intérieur du bâti ;
- Qu'une note détaillant les matériaux prévus dans les constructions devra être jointe à la demande d'un permis d'urbanisme ;
- Considérant que les nuisances liées au chemin de fer – et notamment les bruits et les vibrations sont prises en compte dans les caractéristiques constructives des bâtiments décrites dans la prescription littérale F.1 ;
- Considérant que le projet de PPAS et le schéma des orientations paysagères accordent aussi une attention toute particulière à l'interface entre le domaine public et le domaine privé pour que la densité soit bien vécue ;

SOCIAL

- Considérant que par le PPAS, la Commune d'Ixelles fait le choix de ne pas maximiser l'urbanisation du site malgré son potentiel constructible et les besoins sociaux à rencontrer dans le contexte d'une crise du logement abordable ;
- Considérant que le type de logements visé dans la prescription littérale D.1.1. du PPAS sont à caractère social afin d'apporter une solution concrète aux nombreux bruxellois en attente d'un logement social ou à finalité sociale (locatif social, locatif modéré, acquisitif social, logement adapté aux situations de handicap, ...) ;
- Considérant que le foncier visé est majoritairement public et que le logement prévu au sein du PPAS restera dans le domaine public ;
- Considérant que la part de logements sociaux à Ixelles est inférieur à l'objectif régional de 15% du parc de logement ;
- Qu'Ixelles est la commune bruxelloise la moins bien pourvue en logement social ;
- Considérant que la Commune d'Ixelles finalise son plan Logement qui propose une répartition du logement social sur l'ensemble de son territoire avec certains projets déjà en cours avec la SISP « BinHôme » ;
- Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a adoptée le 31 mars 2022 une ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés ;
- Considérant que cette ordonnance prévoit la réalisation d'un inventaire régional sur les logements inoccupés dans l'ensemble de la Région pour permettre, dans un second temps, à un Opérateur de Gestion Publique (OGP) de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit pour une période minimale de 9 ans ;
- Considérant que sur Ixelles, cet inventaire a identifié +/- 120 logements dont seulement +/- 30 sont structurellement inoccupés, les autres étant principalement

des inoccupations transitionnelles avec un motif légitime (travaux, permis d'urbanisme) ;

- Que ce potentiel de logements inoccupés n'est pas de nature à combler à lui seul le déficit du territoire communal en logements de prix abordable ;

MOBILITÉ

- Considérant que le projet le PPAS ne permet pas la construction de parking en sous-sol pour accueillir le stationnement automobile induit par l'urbanisation projetée ;
- Considérant que la zone couverte par le PPAS bénéficie d'une accessibilité satisfaisante avec la bonne desserte de la gare ferroviaire de Boondael et des lignes structurantes de transport en commun (tram 8 et 25) à proximité immédiate (zone d'accessibilité B au Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- Considérant qu'en matière de mobilité et de stationnement, des mesures d'accompagnement et d'amélioration de l'offre de transports en commun seront prévues en dehors du périmètre du projet de PPAS dans le cadre du déploiement du plan bus de la STIB (L42) ;
- Considérant que des parkings souterrain sous-occupés existent dans le périmètre du PPAS et à ses abords (parking sous l'immeuble Mélèze, parking sous l'immeuble Tilleul et sous Akarova) représentant une offre de stationnement de 115 places en ouvrage pour une capacité maximale cumulée de (161 places) ;
- Considérant que, selon les données de parking.brussels datant de 2019, le taux d'occupation du stationnement en voirie n'est pas saturé dans la zone que ce soit en stationnement diurne ou nocturne avec un taux maximum d'occupation de 66% de plus ou moins 380 places entre 5h et 7h ;
- Que la demande de carte riverain pour un véhicule n'est pas saturée dans cette zone contrairement à d'autres quartiers de la Commune d'Ixelles ;
- Considérant que le projet le PPAS permet l'organisation de places de stationnement en surface réservées pour les personnes handicapées proches des immeubles ;
- Considérant que le PPAS prescrit l'aménagement d'une passerelle et indique le principe de sa liaison sur le plan d'affectation mais que la réalisation et l'implantation précise de cet ouvrage sera affinée à l'occasion d'un permis d'urbanisme ;
- Considérant que l'élargissement de l'assiette du chemin de fer de la ligne 26 n'est pas prévu par le PPAS et qu'il s'agit par ailleurs d'une ligne de desserte locale (réseau S) ;

PRESCRIPTIONS

- Considérant que par souci de clarté et afin d'améliorer leur lisibilité et leur compréhension, certaines prescriptions pourraient être adaptées ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions graphiques :
 - Il y aurait lieu de trouver une autre couleur/représentation pour la zone à fonction écologique dominante ;
 - la légende du plan doit être complétée pour faire apparaître clairement les cotes d'implantation des bâtiments et comprendre un repère pour l'implantation ;
 - la légende doit également définir la « zone de recul » en « zone de recul paysagère » afin d'être cohérent avec les prescriptions littérales ;
 - le trait pour représenter la limite du PPAS doit être corrigé en trait plein (et non pas trait interrompu) ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions littérales :
 - à la prescription générale 0.8, supprimer « *le nombre d'emplacements de parcage (voitures, vélos) et/ou* » ;
 - il conviendrait d'introduire dans les prescriptions littérales la 'zone mixte' notée 1 ainsi dénommée selon la légende du plan des affectations ou à tout le moins rendre plus aisé le lien entre prescriptions graphiques et littérales ;
 - il y a lieu d'introduire dans le cahier des prescriptions littérales le principe des zones bâtissables indicées qui figurent au plan des affectations et à sa légende ;
 - il y a lieu d'adapter le tableau des surfaces d'affectations au regard des conditions ;
- Considérant, de tout ce qui précède, que le projet de PPAS, moyennant les modifications mineures demandées découlant des remarques formulées au cours de l'enquête publique et n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous condition :

- 1. dédensifier la partie nord du site pour préserver la connexion biologique existante et revoir les caractéristiques de la zone constructible 9 pour améliorer son intégration dans son environnement immédiat ;**
- 2. étudier la fixation d'un gabarit maximum de R+5 tout en maintenant une hauteur de R+2 côté voirie dans la prescription F.1;**
- 3. préserver une surface suffisante d'affectation dédiée à l'équipement au sein du PPAS (10% de la programmation répartie en affectation exclusive et mixte) ;**
- 4. prévoir pour les nouvelles constructions une gestion de l'eau de pluie à la parcelle avec zéro rejet à l'égout et avec un TRI00 (pluies centennales) ;**
- 5. revoir les prescriptions, dans un but de clarté et de compréhension, comme suit :**

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :

- trouver une autre couleur/représentation pour la zone à fonction écologique dominante ;**
- compléter la légende du plan pour faire apparaître clairement les cotes d'implantation des bâtiments et comprendre un repère pour l'implantation ;**
- définir dans la légende la « zone de recul » en « zone de recul paysagère » afin d'être cohérent avec les prescriptions littérales ;**
- corriger le trait pour représenter la limite du PPAS en trait plein (et non pas trait interrompu) ;**

PRESCRIPTIONS LITTERALES :

- supprimer à la prescription générale 0.8 les termes « le nombre d'emplacements de parcage (voitures, vélos) et/ou » ;**
- introduire dans les prescriptions littérales la 'zone mixte' notée 1 ainsi dénommée selon la légende du plan des affectations ou à tout le moins rendre plus aisé le lien entre prescriptions graphiques et littérales ;**
- introduire dans le cahier des prescriptions littérales le principe des zones bâtissables indicées qui figurent au plan des affectations et à sa légende ;**
- adapter le tableau des surfaces d'affectations au regard des conditions.**

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

Les représentants de la Commune d'Ixelles s'abstiennent de participer au vote portant sur le projet de PPAS émanant de la Commune d'Ixelles.

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

Le président, (s.)
Yves ROUYET(s.)

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 07/02/2024

La Secrétaire adjointe,

Le président,

Patricia CARDINAL

Yves ROUYET

