



## COMITE D'ACCOMPAGNEMENT

rapport sur les incidences environnementales

relatif au projet de

### **plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Zone 11 – « Archiducs »**

situé sur le territoire de  
la commune de Watermael-Boitsfort

Compte rendu de la réunion du **02/09/2021**.

<b>Présents :</b>		<b>Abréviation utilisée dans le compte-rendu</b>
Commune de Watermael-Boitsfort	M.-N. STASSART T. STEINFORT	WB
Secrétariat	R. SNAPS	
PERSPECTIVE (Bureau bruxellois de la planification)	V. LAMBOT	BBP
Bruxelles Environnement	C. DUTRY	BE
BUUR (Auteur de projet)	M. GLOUX	AP
CSD Ingénieurs (Chargé d'étude)	S. MICHOTTE A. VANHOUDENHOVE	CE
Excusés	C. GILLAIN Y. VAN DE CASTEELE H. RILLAERTS	



## Introduction

En raison de la situation sanitaire, la réunion du 02/09/21 s'est tenue en visioconférence.

## Approbation des procès-verbaux des réunions des 22/04/2021 et 24/06/2021

**WB** communique qu'il n'a pas été possible de rédiger les procès-verbaux des séances des 22/04/2021 et 24/06/2021, que cette situation est regrettable mais bien entendu involontaire.

**BE** souhaite que le délai de transmission soit plus court et propose que les procès-verbaux soient plus brefs.

**BBP** souhaite également que le délai de transmission soit plus court, quinze jours devrait être la norme. En ce qui concerne le contenu des procès-verbaux, un minimum de contenu permettant de se faire une idée des échanges est nécessaire. BBP communiquera les dernières remarques sur les procès-verbaux et sur le RIE dans les quinze jours de la présente réunion.

## Remarques préliminaires par rapport aux documents d'analyse transmis

**CE** propose qu'à l'issue de cette réunion, ait lieu avec WB et AP une réunion de travail afin d'orienter les choix pour établir le scénario préférentiel. A ce stade, il n'y a plus lieu de pousser les analyses plus loin dans le cadre des scénarios.

**BBP** demande s'il est possible de participer à cette réunion.

**WB** indique qu'il s'agit d'une réunion de travail de construction du scénario. Le résultat en sera présenté lors de la prochaine réunion du CA.

## Poursuite de la présentation des éléments importants pour la détermination du scénario préférentiel

**CE** propose de se baser sur les axonométries pour le commentaire sur les différents scénarios.

### Scénario Tendancier

Ce scénario ne rencontre pas l'objectif de symbiose entre agriculture urbaine et bâti. Il fait le choix de fermer le paysage au niveau du champ des Cailles, ce qui est plus pertinent au niveau de Tritomas et du square des Archiducs.

### Scénario Urbain

Ce scénario est déraisonnable au point de vue environnemental, notamment en construisant sur Petit Cailles.

La nécessité de réalisation d'équipements au vu de la densification pose question, car ceux-ci ont un effet multiplicateur d'activités.

Au point de vue du paysage, les ouvertures vers le champ des Cailles sont plus intéressantes car elles permettent une certaine perception et perméabilité.



### Scénario Places

Le traitement de Tritomas est intéressant car il relie mieux les logements existants et maintient un terrain de sport.

Le traitement du champ des Cailles est parcimonieux dans l'occupation par des constructions, la visibilité y est importante, néanmoins pourquoi ne pas resserrer celles-ci côté Autruche en augmentant la bordure végétale du côté de Petit Cailles. Cela limite les infrastructures nécessaires.

### Scénario Ecosystème

Le renforcement de la biodiversité et le maintien de la qualité du sol restent une priorité pour tous les scénarios, ce scénario doit nourrir le scénario préférentiel.

Il est intéressant de laisser une place pour une forme de logement « alternatif » dont le statut est moins contraint.

**BE** rejoint l'idée d'une flexibilité dans le statut mais qui ne doit pas diminuer l'ambition de construction exemplaire (en termes énergétique, rapport au sol, gestion de l'eau, matériaux, etc.).

### Scénario Commune

Le traitement de Tritomas et champ des Cailles est positif comme dans le scénario Place, sauf en ce qui concerne Petit Cailles où une construction est prévue. Concernant le champ des Cailles, il y a un certain manque d'ambition à rencontrer les enjeux régionaux au vu du potentiel.

Pour tous les scénarios, se pose la question des cheminements, quelle en est l'intention, piétonne, carrossable, maillée ?

**WB** propose de passer aux remarques.

**BBP** a pris rapidement connaissance des documents et enverra des remarques dans les quinze jours. Des éléments intéressants se dégagent auxquels BBP peut souscrire, l'utilisation parcimonieuse du sol, la construction plus dense en terme de gabarit pour dégager de l'espace pour d'autres activités. BBP attire l'attention sur le fait qu'un élément réglementaire, à savoir le classement et le périmètre de protection peuvent être source de difficultés pour tout le sud du PPAS. Il faut dès lors prendre en considération la CRMS et solliciter son avis préalable sur les scénarios car son avis dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme est conforme.

**WB** rappelle que BBP a souhaité que soit explicitement mentionné dans le RIE que le classement ne limite pas la possibilité de construction.

**BBP** répond que, si l'arrêté ne limite pas la constructibilité du site, il n'est pas du tout certain à ce stade que la CRMS puisse prendre en compte des aspects de patrimoine biologique non réglementaire et admette des constructions plus denses et plus hautes sur ou jouxtant des parties classées afin de préserver cette dernière. Aller plus avant dans le choix et les analyses du scénario préférentiel sans s'en assurer au préalable comporte un grand risque en terme d'investissement en temps de travail des bureaux et des membres du CA. BBP précise qu'il faut affiner les recommandations pour démontrer à la CRMS que le PPAS prend en compte la dimension patrimoniale permettant la construction du site.

**WB** considère qu'il est préférable de consulter la CRMS sur le scénario préférentiel afin d'avoir un avis le plus circonstancié possible. Cela a toute son importance pour le champ des Cailles mais également pour les interventions envisagées sur le square des Archiducs. WB propose de solliciter l'avis de principe de la CRMS, avant l'avis d'instance durant l'enquête publique.



**CE** invite à une réflexion sur la liaison entre l'ancien et le nouveau et confirme qu'un avis préalable de principe de la CRMS est recommandé.

**BE** enverra également des remarques dans les quinze jours. BE s'interroge sur le ratio moyen recommandé de 0,7 qui ne correspond ni au projet de RRU, ni à la pratique dérogatoire pour les logements sociaux (0,4), BE s'interroge dès lors sur la nécessité d'arrêter un chiffre. En ce qui concerne le sol, la qualité des sols n'apparaît plus du tout dans les recommandations, il n'y est plus question que des pollutions. Il faut, d'une façon générale, élargir la question des sols (cf. Good Soil) et sortir de l'unique point de vue de la pollution. En ce qui concerne les panneaux solaires, il paraît fort restrictif de les limiter aux toitures. En ce qui concerne les matériaux et ressources, il y aurait lieu de synthétiser ce chapitre au lieu de reprendre les notes envoyées in extenso. Une réflexion devrait être menée sur la bonne échelle des lieux d'échanges d'objets, au niveau du quartier, mais également au niveau du bâtiment en vue de favoriser le zéro-déchets, il y a lieu d'élargir la recommandation, éventuellement dans le cadre des permis d'urbanisme. Dans le même ordre d'idée, il y aurait lieu de prévoir la nécessité de justification en cas de demande de démolition / reconstruction.

**CE** s'interroge sur la pertinence de l'outil PPAS pour ce type d'obligation de justification, le CoBAT paraît plus approprié.

**BE** demande s'il existe une épicerie de quartier dans le périmètre du plan.

**WB** précise qu'il en existe une ; elle fonctionne avec des bénévoles et une sélection de produits bio. Pour le moment, elle ne rencontre pas tous les besoins des habitants.

**BE** considère dès lors qu'un tel commerce, complémentaire, a du sens dans le quartier.

**CE** plaide pour des zones suffisamment souples pour accueillir des expérimentations.

**WB** revient sur les objectifs. Ceux-ci doivent être atteignables.

**BBP** reprecise que les objectifs stratégiques doivent figurer dans le préambule. Pour ce qui concerne la présentation à la CRMS, il y aurait lieu de préparer un argumentaire pour la CRMS afin de bien expliquer les objectifs.

**CE** considère qu'il y a deux niveaux à l'avis de la CRMS, le premier concerne les implantations et leur validation intervient dans un premier temps, le deuxième concerne la forme et intervient dans un second temps.

**AP** formule deux remarques relatives au champ des Cailles concernant les scénarios Tendancier et Places. Dans le scénario Tendancier, les constructions bloquent les vues vers le champ des Cailles, mais c'est en quelque sorte compensé par l'équipement qui donne de la visibilité. Dans le scénario Places, si l'on ne construit que sur un côté au lieu des deux et que l'on supprime un cheminement, on perd l'activation et donc la force de l'ensemble.

**BE** considère que c'est une vision très « urbanistique formelle », ce qui est important est de déterminer si le cheminement a une utilité. Par ailleurs, pour marquer une face, il n'y a pas que le bâti, la végétation est également un élément de composition. Il y a lieu de prendre en considération ce qui existe et qui fonctionne.

**WB** signale que l'étude sur les voiries perméables réalisée dans le cadre de l'égouttage des cités-jardins est achevée et qu'elle propose une solution pour infiltrer les eaux sous la chaussée. Dès que cette étude aura été validée par VIVAQUA, elle sera transmise aux



membres du CA. WB rappelle que les conclusions de l'étude SAULE doivent figurer et être prises en considération dans la méthodologie d'élaboration du PPAS.

## Suite de la procédure

Le prochain CA est fixé au **jeudi 28/10/2021 de 08h30 à 11h00**.

Fin de la réunion à 16h00.

## Modifications intervenues concernant Suite de la procédure

En raison du nombre de dossiers inscrits à la séance de la Commission de concertation du 18/02/20, la deuxième réunion du CA n'a pu se tenir. Celle-ci a alors été reportée au 13/03/20.

En raison des conditions sanitaires nouvelles, la réunion du CA du 13/03/20 n'a pu se tenir, toutefois BE et BBP ont envoyé leurs remarques sur les documents produits par courriel. Celle-ci a été reportée au 26/03/20 en mode visioconférence.

En raison de l'impossibilité pour un membre du CA de participer à la visioconférence, la réunion du CA du 26/03/20 n'a pu se tenir.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 12/06/20 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 16/07/20 en mode présentiel.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 25/09/20 en mode présentiel.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion des CA les 26/11/20, 03/12 et 10/12/20 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 25/02/21 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 22/04/21 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 24/06/21 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 02/09/21 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 28/10/21 en mode visioconférence.

## Annexes