



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 **10/12/2020**.

Présents :		Abréviation utilisée dans le compte-rendu
Commune de Watermael-Boitsfort	M.-N. STASSART T. STEINFORT	WB
Secrétariat	C. GILLAIN R. SNAPS	
PERSPECTIVE (Bureau bruxellois de la planification)	V. LAMBOT Y. VAN DE CASTEELE	BBP
Bruxelles Environnement	C. DUTRY	BE
BUUR (Auteur de projet)	H. RILLAERTS M. GLOUX	AP

Intervenants présents :		Abréviation utilisée dans le compte-rendu
URBAN DU	I. VAN DEN CRUYCE A. COPPIETERS	DU
URBAN DPC	M. KREUTZ C. LECLERCQ	DPC
BRUXELLES MOBILITE	M. POPULER	BM



Introduction

En raison des conditions sanitaires, la réunion du 10/12/20 s'est tenue en visioconférence.

1. WB

La présidente ouvre la séance, remercie les intervenants de leur présence et donne quelques explications :

Les sociétés de logement Le Logis et Floréal ont fusionné et accueillent depuis quelques années les nouveaux locataires suivant une chronologie de liste d'attente. Une nouvelle sociologie est apparue accueillant des populations d'origines diverses. Sur le plateau des Archiducs, le square articule la cité Le Logis-Floréal avec un quartier qui est paradoxalement plus dense et moins précarisé : avenues des Hanneçons, des Gerfautes et des Princes Brabançons. Beaucoup d'initiatives citoyennes ont émergés suite aux changements intervenus dans le quartier, plusieurs associations citoyennes se sont formées, elles souhaitent se rassembler, cherchent à se comprendre pour créer plus de cohésion sociale entre toutes les parties du quartier. Le PPAS arrive donc à point nommé pour trouver une solution apaisée pour que tous les habitants puissent se retrouver et mieux vivre ensemble.

Cette réunion fait suite à deux autres qui ont réunis des intervenants publics (SLRB, BMA, Le Logis-Floréal, Référent logement régional et Référent agriculture urbaine de Bruxelles Environnement) et les acteurs locaux, de terrain (mouvements et acteurs citoyens, ferme du chant des Cailles, écoles, maison de quartier, lieux de culte, écoles et commerces).

La séance est prévue en en deux temps. Dans un premier temps, l'auteur de projet du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) va présenter le processus d'étude et les scénarios d'aménagement validés par le CA. Ensuite, les différents intervenants pourront faire part de leurs questions, ressentis et suggestions afin de nourrir le processus d'élaboration du PPAS. Dans un deuxième temps, il sera demandé aux intervenants de quitter la réunion et le CA poursuivra son travail.

Présentation PPAS

2. AP

Le point sur le processus d'élaboration du plan particulier d'aménagement du sol :

- Le diagnostic présenté au CA ;
- L'élaboration des scénarios.

L'intérêt de ces scénarios est de tester différents modèles de développement possible du quartier afin de pouvoir poser des questions à travers ceux-ci.

Ces scénarios sont volontairement contradictoires, l'intérêt étant d'examiner à travers l'analyse et la création de ces scénarios ce que nous apprend l'analyse environnementale de chacun d'eux. Ceci permet de mettre en avant ce que chaque scénario apporte de positif et négatif. Les scénarios étudiés doivent rester raisonnables et en lien avec le contexte afin de servir l'analyse.

Scénario 0 - tendanciel



Il a pour vocation d'illustrer l'évolution hors cadre du PPAS.

Scénario 1 - urbain

Il a pour vocation de prolonger au maximum la dynamique de construction urbaine. Autrement dit c'est aussi le scénario « maximaliste » qui impactera le plus l'identité du quartier mais aussi la mobilité au sein de ce périmètre.

Scénario 2 – places

Il s'agit d'un autre modèle urbanistique où les espaces ouverts sont repositionnés dans la trame du quartier. L'intérêt ici est de se rendre compte que le champ de l'avenue des Cailles, le terrain de sport Tritomas ou la zone à bâtir Archiducs Nord, sont des terrains qui s'inscrivent actuellement en arrière de la logique de quartier.

Le scénario propose des interventions qui repositionnent les espaces ouverts afin qu'ils participent et s'intègrent à la trame du quartier.

Actuellement, les constructions autour de la Ferme du Chant des Cailles ou du terrain Tritomas, tournent le dos à ces espaces. L'idée est de penser les aménagements afin de créer de nouveaux fronts bâtis qui connectent les espaces bâtis et non bâtis.

Les équipements existants à l'arrière de l'avenue des Archiducs pourraient également bénéficier d'une nouvelle structuration spatiale afin de s'ouvrir sur le champ.

Du côté de la rue de l'Autruche, de nouvelles constructions seraient implantées sur les parcelles vides actuellement. Le nouveau front bâti qui « s'adresse » au champ, intègre un équipement polyvalent.

Une construction est implantée du côté de la Pépinière et un cheminement créé pour relier l'avenue des Archiducs à l'avenue de Cailles.

Sur le square des Archiducs, la portion de l'anneau du front bâti « à construire » reste ouvert pour créer une connexion entre le parc de La Héronnière et le haut du quartier des Archiducs.

Scénario 3 - écosystème

Dans ce cas, c'est la limite minimaliste qui est recherchée ; la volonté avec ce scénario est de voir comment on peut pousser la réflexion au plus loin de la logique de développement du quartier par sa dimension environnementale à la fois de valorisation des biotopes et de renforcement de système de gestion de l'eau. Dans cette logique, on valorise et renforce le potentiel qui existe notamment sur le terrain « Petit Caille » afin de recréer des liens entre les terrains à grande valeur de biotope. Même chose sur Tritomas et Archiducs Nord, des constructions légères sont envisagées intégrant la composante et la continuité végétale : constructions sur pilotis etc... La gestion de l'eau y est développée plus largement : noues inondables, voiries perméables à la place des voies carrossables afin d'améliorer la gestion du réseau d'eau à ciel ouvert, maximiser la présence de végétation, éviter les rejets d'eaux pluviales vers les égouts.

Scénario 4 - commune

Ce scénario ne prévoit pas de construction sur le champ de l'avenue des Cailles et sur Gerfauts mais bien la possibilité sur « Petites Cailles » et Tritons Nympe et en-dehors du périmètre du PPAS. Sur Tritomas, la possibilité de construire tout en permettant le maintien d'un terrain pour les activités sportives est proposée. Le projet de la première phase du projet Archiducs Nord est maintenu.



Après la présentation des scénarios, l'auteur de projet propose de passer aux questions réponses.

Réactions des intervenants

3. DPC

Mme KREUTZ : dans le scénario « place » l'implantation des bâtiments sur le square des Archiducs permettent de garder un front bâti ouvert ce qui est peu probable puisque le permis pour Archiducs Nord est déjà introduit par contre le bâtiment à droite en haut de Tritomas ne se situe pas sur la même parcelle et est en cours de chantier.

4. AP

Mme RILLAERTS : c'est un chantier qui est en effet à l'arrêt mais c'est une parcelle intéressante à intégrer dans l'étude des scénarios car elle a une position stratégique sur le square des Archiducs. C'est une opportunité d'intégrer un système de parking partagé mutualisé avec le commissariat qui est juste à côté et qui génère une pression en matière de stationnement. Les horaires des employés font qu'il est difficile de ne pas utiliser leur voiture. Est-ce que par l'arrière de la parcelle, on peut trouver un mode de fonctionnement qui peut être bénéfique pour le commissariat ? Ce n'est pas une proposition qui a reçu l'aval du propriétaire actuel, c'est une hypothèse de travail.

5. WB

Madame Stassart : en ce qui concerne Archiducs Nord, au début de l'étude, un avis juridique a été sollicité pour savoir comment considérer ce projet actif dans le périmètre du PPAS. Les conclusions sont que même si on connaît le gabarit du futur projet en cours de demande de permis d'urbanisme, d'un point de vue théorique il faut le remettre en jeu comme s'il n'existait pas afin que les comparaisons effectuées dans le cadre du RIE du PPAS puissent se faire de manière équitable sur tous les sites du périmètre. C'est pourquoi il est existant dans certains scénarios et pas dans d'autres, voire gonflé en ce qui concerne son volume.

6. AP

Mme RILLAERTS : les gabarits du quartier sont assez homogènes. Est-ce que pour garder un maximum de terrains non construits, que ce soit pour préserver la Ferme du Chant des Cailles ou simplement de diminuer l'impact dû à de nouvelles constructions, il serait intéressant de privilégier des constructions plus hautes en compensation ? Est-ce qu'il y a une flexibilité, des recommandations à ce stade que ce soit du point de vue des espaces bâtis ou ouverts ?

7. DPC

Mme LECLERCQ : le square des Archiducs est classé en son centre, les constructions autour ont donc un impact direct ce qui implique que les projets feront l'objet d'un avis concerté avec la CRMS. Pour toutes les constructions sur le champ qui est classé, il y aura un avis conforme de la CRMS. L'intérêt des monuments et sites et évidemment la conservation et la valorisation des cités-jardins puisque ce sont des éléments protégés. Pour chaque projet, il y aura une étude, sur l'implantation, sur les gabarits, sur le langage architectural, qui devra être faite en vue de la meilleure intégration possible par rapport à la cité-jardin Le Logis-Floréal. Il est fort tôt pour se prononcer sur l'une ou l'autre alternative sans avoir poussé la réflexion plus loin.



8. AP

Mme RILLAERTS : le propos n'est pas de dire ce qui est plus pertinent en terme de scénario mais ce qui vous fait réagir par exemple en ce qui concerne les implantations plus « libres » proposées et qui tranchent avec le cadre des implantations existantes. Est-ce qu'il y a des implantations qui sont plus favorables ou pas ? Est-ce que la logique à mettre en place sur le champ doit être imaginée dans le prolongement de la situation existante et historique des cités-jardins. Est-ce qu'il y a une possibilité de créer des espaces nourriciers ? Les interventions sur les grandes parcelles à bâtir peuvent-elles intégrer des possibilités de cultures nourricières, cette donnée étant existante historiquement lors de la création du modèle des cités-jardins du Logis-Floréal. Ceci aurait un impact sur la typologie des abords. Concernant la typologie des logements, il faut tenir compte de la demande de la SLRB et de la société de logements Le Logis-Floréal de disposer de logements pour des grandes familles et des personnes seules, ce type de logement étant déficitaire dans le quartier du fait même de la typologie historique des maisons du Logis-Floréal.

9. DPC

Mme KREUTZ : les alternatives dans les différents scénarios proposés au niveau de Archiducs Nord sont difficiles à prendre en compte du fait qu'un permis est déjà en cours pour des constructions et qu'il y a eu des réunions de projet avec les administrations régionales. Il est donc un peu tard pour revenir vers des alternatives qui ne prévoient pas ces constructions.

10. AP

Mme RILLAERTS : étant donné qu'il n'y a pas de permis pour ce projet, nous sommes tenus de faire des variantes afin de tenir la mission qui nous est confiée et que le RIE prévoit d'étudier des alternatives même si le projet a été introduit il y a un mois.

11. DU

Mme VAN DEN CRUYCE : ne peut pas confirmer que le dossier a été reçu c'est une nouvelle cellule qui coordonne l'instruction de ces dossiers et elle n'a pas suivi ce dossier. Dans le scénario « Place » le nouveau chemin qui relie l'avenue des Archiducs à l'avenue des Cailles à gauche et à droite, grignote sur le terrain mais c'est pareil dans tous les scénarios sauf quand les constructions sont implantées à l'alignement comme dans le scénario tendanciel. Par contre, avec l'implantation d'un front continu on cache le champ de l'avenue des Cailles ce qui est dommage mais on grignote moins. Il faut en tous cas être attentif à la transition entre les espaces bâtis et verts. En ce qui concerne la politique régionale en matière de créations de nouveaux logements, il est clair que le scénario « commune » est plus avantageux puisqu'on ne construit rien dans le scénario « écosystème ». Qu'en est-il de l'impact des scénarios sur le terrain de sport Tritomas ?

12. AP

Mme RILLAERTS : le souhait est de maintenir une activité sportive de type football sauf dans le cadre du scénario « commune » où des constructions sont projetées.

Mme RILLAERTS : Qu'en est-il des aspects de la mobilité : statut des voiries, voiries perméables, stationnement hors voirie, en voirie, ... ?

13. BM

Mme POPULER : pas de problème pour BM en ce qui concerne la mise en œuvre du projet de voirie tel que présenté dans le scénario Place et Ecosystème, que ce soit par l'aménagement



d'un plateau ou la fermeture d'une partie de l'anneau actuellement en circulation. Le nombre de logements projeté pour chaque scénario ne devrait pas poser de problème dans la pratique, des aménagements seront probablement nécessaires afin de « relativiser » l'impact.

14.AP

Mme RILLAERTS : l'étude des flux de mobilité sera évaluée par des analyses quantitatives ainsi que l'impact de la mobilité sur les aspects socio-économiques. Ensuite l'évaluation portera sur les thématiques classiques de RIE et en parallèle on évalue les scénarios sous l'angle du référentiel quartier durable pour voir quels sont les éléments de durabilité qui peuvent être poussés dans un scénario plutôt qu'un autre. Ce sera une combinaison. Leur rôle est de faire ressortir les incidences et d'en discuter avec le CA pour voir ce qui doit être étudié plus avant ainsi que le ressenti des différentes parties par rapport aux incidences. Il y a des choses qui vont ressortir de manière évidente. Avec ces ingrédients le scénario préférentiel se construit et s'inscrit dans un schéma classique d'élaboration de PPAS avec les apports du RIE et Be Sustainable.

15.BBP

M. VAN DE CASTEELE : concernant l'évaluation des scénarios sur le critère du nombre de logements, le scénario « commune » selon lequel seuls 80 logements seraient construits est absolument impensable pour la région. L'étude de ce scénario permet cependant de nourrir l'étude avec des données différentes.

Est-il envisageable d'intégrer une dimension plus ludique sur le square par exemple par l'aménagement d'une petite pièce d'eau ? Demande de clarification par rapport au square des Archiducs, c'est bien le centre du square qui est classé et pas les voiries autour ? Qu'y a-t-il moyen de faire ou de ne pas faire avec cette partie centrale ?

16.DPC

Mme LECLERCQ : actuellement l'aménagement est-il ou non d'origine ? des arbres doivent-ils être remplacés ? le but est de se rapprocher de la situation historique, de la conception lors de la création des cités-jardins tout en répondant à l'évolution des besoins. De là à transformer le square en plaine de jeux, cela semble difficilement réaliste. Il faut évoluer dans les limites historiques du site.

17.BBP

M. VAN DE CASTEELE : sur Bruciel, le square n'est plus du tout dans son état d'origine même depuis 1950.

18.WB

M. STEINFORT : le centre et les voiries sont classées.

19.AP

Mme RILLAERTS : c'est la forme du tracé qui est classée. Le stationnement en épi autour du square n'est par ailleurs pas idéal.



20. WB

M. STEINFORT : ce tracé provient du fait que l'ancienne ligne de tram empruntait ce trajet. Il y avait un abri au centre. La partie qui a été asphaltée dans le tronçon entre Berensheide et l'avenue des Archiducs est la partie sur laquelle circulait le tram.

21. BBP

Mme LAMBOT : demande d'afficher en téléconférence les documents de la situation légale dressée par BUUR.

22. DPC

DPC : des études historiques existent, il faut revenir aux époques de référence.

23. BE

Mme DUTRY : concernant les espaces ouverts de la cité-jardin comment peuvent-ils évoluer ? Est-ce qu'on peut penser à de nouvelles plantations ?

24. DPC

Mme LECLERCQ : il faut que ce soit motivé sur base de ce qu'il y avait historiquement. Si c'était des fonctions nourricières alors on peut retrouver ces fonctions et mettre des plantations qui sont en accord avec ce qui existait avant.

25. WB

Mme STASSART : le square est un élément très important dans le périmètre qui il articule la cité Le Logis-Floréal avec le reste du quartier. Deux sociologies sociales coexistent et il s'y passe beaucoup de choses. Il existe une forte demande des citoyens pour que ce square vive autrement avec des supports pour se rencontrer, s'abriter. Le souhait est donc de faire évoluer le statut de ce square qui est un très bel espace paysager qui vit une grande évolution.

M. STEINFORT : est-ce qu'il y a des aménagements dans les scénarios qui seraient dérogatoires par rapport à la législation actuelle ? Pourrait-on envisager de déroger au RRU, notamment en ce qui concerne les normes de stationnement, nombre d'emplacements de stationnement, type de stationnement ? Est-ce qu'il y a des typologies qui seraient plus contrariées par les éléments du RRU que d'autres ?

26. DU

Mme VAN DEN CRUYCE : il n'y a pas de constructions mitoyennes proposées, ce sont des blocs isolés. Pour le gabarit on est dans le même ordre de grandeur et de hauteur de corniche que les maisons existantes. C'est le bon aménagement des lieux qui prévaut puisque ce sont des bâtiments isolés.

27. BBP

Mme LAMBOT : nous sommes à l'horizon 2040, on doit aussi pouvoir se projeter dans le nouveau RRU c'est-à-dire que le potentiel de densification est plus important mais il n'y a pas encore de décision par rapport à ce nouveau RRU.



28.AP

Mme RILLAERTS : si le PPAS se prononce sur des éléments de gabarit, c'est le PPAS qui prend le dessus pour autant que les dérogations aient été gérées auparavant dans le cadre de l'étude du PPAS.

29.WB

M. STEINFORT : question patrimoine concernant le projet de voiries perméables en cours dans les cités-jardins, cela vous paraît-il imaginable de modifier le profil type de la voirie : chaussée, trottoir, bande engazonnée, alignement d'arbres et trottoir soit côté bordure soit côté maison. Est-ce qu'envisager des systèmes de récupération d'eau avec plans inclinés à la place des bandes engazonnées est envisageable ou bien difficile parce que l'aspect peut être un petit peu différent. Est-ce que ça vous paraît être une évolution possible lorsque vous dites que les évolutions sont « possibles » ?

30.DPC

Mme LECLERCQ : il faut voir l'aspect que ça prend, si c'est discret dans le paysage et que ça n'engendre pas une trop grande modification cela peut s'envisager de faire des noues ou des fossés drainants.

31.WB

M. STEINFORT : l'idée n'est pas de supprimer la bande engazonnée mais de la remplacer par un système en pente qui permet de collecter les eaux comme par exemple boulevard de la Woluwe où les bordures sont interrompues et où l'eau peut s'infiltrer dans la partie engazonnée et qui longe cette bordure. C'est un système relativement simple qui peut avoir une certaine efficacité sans avoir une portée esthétique importante.

32.DPC

Mme LECLERCQ : à priori envisageable moyennant étude afin de préserver au maximum les zones engazonnées tout en intégrant un système d'infiltration.

Mme KREUTZ : est-ce que cette réflexion s'étend sur tout le territoire communal ou juste au quartier du Logis-Floréal ?

33.WB

M. STEINFORT : partout où il y a des alignements d'arbres et de l'espace pour créer le dispositif. L'étude est actuellement menée dans Le Logis-Floréal puisqu'il y a plusieurs endroits où il n'y a pas d'égouts avec collecteurs (avaloirs non connectés et branchés sur puits-perdus). La réflexion est en cours avec Vivaqua sur l'ensemble du réseau d'égouts des cités-jardins.

Mme STASSART clôture les échanges avec les intervenants.

CA

Les membres du CA poursuivent la réunion.



34. BBP

Mme LAMBOT propose à BUUR en ce qui concerne la situation légale de droit de revoir la carte pour plus de clarté afin de permettre de formuler des hypothèses à creuser dans le sens de ce qui a été évoqué par la DPC (les arrêtés de classement, recherches historiques). Ceci afin de mieux exprimer les contraintes dont il faudra tenir compte au vu du classement.

35. BE

Mme DUTRY : peut-être utiliser la carte de la situation légale de droit, et spécifiquement les éléments classés, et la superposer à celle des différents scénarios pourrait permettre une meilleure lecture des contraintes légales du classement par rapport aux scénarios.

36. WB

M. STEINFORT : proposition de date pour le prochain CA le jeudi 11/2/2021 après-midi à privilégier ou après le congé de carnaval le 25/02/2021.

37. BE

Mme DUTRY : cela dépend des documents à présenter au prochain CA à savoir si l'élaboration du RIE aura suffisamment avancé.

38. WB

M. STEINFORT : CSD pourrait présenter un brouillon pour la mi-janvier que la Commune examinera avec BUUR. Nous proposerons ensuite une réunion du CA pour étudier le RIE. Le document serait envoyé aux membres fin janvier.

39. BE

Mme DUTRY : demande de disposer d'un minimum de 15 jours pour parcourir les documents (dont le contenu sera probablement consistant) et consulter les experts internes à BE.

40. WB

Mme STASSART : disposer des documents au plus tard pour le 28/01/2021 si le CA se tient le 11/02/2021 serait alors suffisant.

41. BBP

Mme LAMBOT : les éléments cartographiques qui ont été soumis à remarques en juillet 2020 seront ils envoyés en même temps, fin janvier, pour les relectures cartographiques ? Idem pour les diagnostics sur lesquels nous avons formulé des dernières remarques.

42. AP

Mme RILLAERTS : la relecture cartographique a déjà été faite par vos soins. Tout a été renvoyé suite aux échanges pour le CA de clôture de diagnostic. Nous allons continuer à avancer dans notre analyse des scénarios. L'étape suivante, c'est le travail du RIE. CSD devra envoyer les documents, que ce soit le diagnostic où l'analyse des différents scénarios. Une étape intermédiaire dans cette analyse devrait être prévue pour voir ce qui nécessiterait d'être plus poussé dans telle ou telle direction et ceci afin de ne pas arriver en toute fin d'analyse. Il faudrait 2 étapes pour que le retour du CA puisse nourrir et orienter l'analyse proprement dite.



43. WB

Mme STASSART : ce serait une sorte de « draft » du RIE à examiner le 11/02/2020 ?

44. AP

Mme RILLAERTS : oui c'est bien ça, mais à voir avec CSD ce qui est prévu à priori pour tous les chapitres.

45. BBP

Mme LAMBOT : notre travail de relecture doit s'inscrire dans le cadre légal du CoBAT, de ses arrêtés d'exécution et du CSC du RIE

Approbation du procès-verbal de la réunion du 03/12/20

46. WB

Comme indiqué lors de la réunion du 26/11/20, les PV des trois réunions d'audition d'intervenants seront envoyés en une fois à l'issue de la dernière réunion prévue le 10/12/20.

Suite de la procédure

Le prochain CA est fixé le 25/02/2021 à 13h30. Cette réunion aura lieu en visioconférence eu égard aux dispositions sanitaires mises en place dans le cadre de la pandémie de la Covid 19.

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 du CA le 26/11/20 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 03/12/20 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 10/12/20 en mode visioconférence.

Annexes

Néant.