



fuCOMITE 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 **09/01/2020**.  
(remarques et compléments figurent en fin de document)

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



## Introduction

WB rappelle le cadre du projet de plan.

## Présentation des bureaux d'études

### ➤ BUUR

- Bureau BUUR : projet urbain et les stratégies en matière d'aménagement du territoire.
- 21 Solutions : participation citoyenne.
- Urban-law : participera lors de la rédaction du plan particulier d'affectation du sol et de ses prescriptions littérales.
- Présentation du périmètre, des projets qui ont une influence sur le PPAS, la mixité des fonctions existantes, la desserte en transports publics, les espaces verts réglementaires et les équipements. Ces éléments permettront de déterminer les endroits les plus propices à la densification.
- Les usages et ambitions du quartier, les fonctions complémentaires à développer et les potentiels constructibles seront étudiés et déterminés.
- La 1<sup>ère</sup> réunion de participation s'est tenue le 04/12/2019.

### ➤ CSD INGENIEURS

- CSD Ingénieurs : Bureau d'ingénieurs spécialisés dans les évaluations des incidences, notamment pour la modification du PPAS Delta Partim en cours.
- A. Lefebvre (Bio-ingénieur) assistera CSD dans le projet (projet de référence : le biodôme), principalement en ce qui concerne le domaine de l'agriculture urbaine.
- AGR Law : conseillera CSD lors de l'évaluation environnementale des prescriptions réglementaires du projet de plan.

## Méthodologie – Réunion de participation publique – CA – Calendrier prévisionnel

### ➤ Méthodologie, domaines, enjeux, etc.

- L'AP et le CE auront des échanges permanents tout au long de la procédure d'élaboration du plan, pour que le PPAS puisse tenir compte de l'avancement de l'évaluation des incidences et vice versa.
- CE : l'agriculture urbaine est davantage une pratique qu'une thématique à proprement parler, mais elle sera évidemment développée dans le RIE.
- BBP : informe le CE qu'un référent agriculture urbaine est disponible au sein de Perspective (BBP)
- AP : le projet de plan commence avec une trame vide, ce qui est assez exceptionnel. Le projet de plan va permettre de déterminer ce qui pourrait être construit, combien, etc. Il n'y a pas de m<sup>2</sup> minimum imposés.



- CE : domaines à étudier : mobilité, sol, eau, biodiversité, environnement sonore (lien entre la circulation routière et le bruit perçu).

Le diagnostic de la situation existante devrait être terminé pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

Le PPAS présente un intérêt local évident, mais peut présenter également un intérêt inter/supra-communal, voire régional.

Les paramètres en lien avec l'agriculture urbaine seront analysés pour déterminer quelle place le projet de plan doit lui donner.

- CE et AP organiseront des rencontres avec les différents acteurs : comités de quartiers, commerçants, écoles, etc.
- AP : au printemps, il y aura les animations dans l'espace public qui permettront de toucher davantage de riverains encore que lors de la réunion du 4/12/2019 (tous niveaux confondus : âge, social, etc.).
- CE rappelle que les personnes qui réagissent ne sont qu'une fraction de ceux qui sont présents, eux-mêmes une fraction des riverains. Il ne faut pas oublier aussi que les habitants d'aujourd'hui, ne sont pas forcément ceux de demain. Il y a donc un facteur temporel à ne pas omettre.
- BE rappelle qu'après le diagnostic, pour l'analyse du diagnostic, le référentiel des quartiers durables devrait être utilisé comme grille de lecture.
- AP et WB confirment que c'est bien prévu, une grille de vérification sur base du référentiel est établie en cours et en fin d'analyse
- WB demande si l'autoproduction d'énergie et les déchets seront analysés.
- CE confirme que oui, notamment, le chapitre énergie peut participer à déterminer l'orientation des bâtiments à prévoir.
- BBP : l'art. 41 du CoBAT permet maintenant un volet optionnel plus large pour les PPAS par rapport à l'ancienne procédure. On peut prévoir, outre le contenu obligatoire actuellement limité à la situation existante de droit et de fait et aux affectations dans le cadre d'un PPAS, une série de mesures opérationnelles (mécanismes d'incitants ou de primes, plan de mise en œuvre, etc.) dont par exemple l'amélioration du bilan environnemental du périmètre visé. Le PPAS peut également être phasé.
- CE : le RIE peut évaluer le potentiel géothermique disponible en fonction d'un certain volume de production agricole. On peut mutualiser/ combiner les différents moyens de productions énergétiques.

Le RIE veillera à l'évolution des technologies. Il rappelle également que la législation fiscale évolue aussi.

- BBP : Rappelle les éléments contenus dans son avis préalable ainsi que certaines informations à prendre en compte dont l'acte notarié de 1964 par lequel le CPAS de la Ville de Bruxelles cède à Le Logis le terrain du Chant des Cailles, dans lequel figure les conditions de cession à savoir, la condition de construire des logements pour personnes à revenus modestes ainsi que la restitution du terrain en cas de non-réalisation de la destination prévue. Le CPAS s'est d'ores et déjà manifesté pour rappeler les conditions de l'acte.

Exemple bruxellois de non-respect d'une clause fixée par acte notarié ayant donné lieu à restitution du bien initialement cédé : villa Empain.

C'est donc un élément de droit dont il faut absolument tenir compte.

Les différents plans régionaux dont le PRAS et le plan Régional du Logement, dans cette zone devront aussi être pris en considération. Des projets en cours ou à l'étude font partie de ce plan et il y aurait lieu d'intégrer ces acteurs aux discussions.



BBP explique qu'il est nécessaire de questionner le niveau d'ambition du projet afin qu'il soit exemplaire entre autres vu son intérêt supra-local et régional en ce qui concerne la symbiose entre le logement et l'agriculture urbaine.

A ce titre, BBP demande la reformulation de la question : il ne s'agit pas de questionner l'opportunité de l'urbanisation ou non du quartier mais il s'agit ici de questionner la manière de réaliser cet objectif : comment le quartier doit-il s'urbaniser pour répondre aux besoins et aux défis posés ?

- CE : La plus grande ambition du PPAS est de déterminer comment réussir la symbiose de l'agriculture urbaine et de l'urbanisation. Il faut malgré tout identifier les autres enjeux en plus de l'urbanisation (la mobilité douce, l'agriculture urbaine, ...).
- CE : le RIE étudiera les intérêts locaux et supra locaux. Une importante crainte des habitants, en plus du trafic de transit, est celui dû aux logements supplémentaires.

Le plan se doit donc de prendre des choix forts sur la typologie des espaces publics. Il faudra aussi, bien évidemment, des actions plus globales.

- WB : le commissariat voisin draine également de la circulation et il se doit d'être accessible et de permettre aux véhicules de police de circuler suffisamment bien pour remplir leur mission. De plus, il ne dispose pas de parking (sujet délicat avec les riverains).
- BBP. Signale que vu l'absence de diagnostic dans le dossier soumis à l'avis préalable, compte tenu du fait que celui-ci sera réalisé dans le cadre du RIE, tant BBP que BE ont émis des réserves sur le périmètre du PPAS dans leurs avis respectifs.
- WB : il s'agit du périmètre du conseil communal et à priori, il ne devrait pas être modifié.
- BBP : si le diagnostic met en avant des incidences qui impliquent d'ajouter l'un ou l'autre îlot, il faudrait peut-être modifier le périmètre initialement fixé.
- BE : toute modification du périmètre devra être dûment motivée. Le RIE et le diagnostic peuvent mener à une adaptation du périmètre, moyennant due motivation.
- BBP informe le CA que les arrêtés d'exécution concernant les PPAS et les CA du RIE des PPAS sont disponibles sur leur site internet qui a été récemment mis à jour (AG du 4/7/2019 notamment). Conformément à celui-ci, la commune préside le CA et en assure le secrétariat tout en transmettant les documents 8 jours à l'avance aux membres. L'Arrêté concernant les subsides est actuellement en 3<sup>ème</sup> lecture au Gouvernement – les subsides seraient accordés sur base des documents du marché.
- BE demande si le taux d'occupation des parkings hors voirie peut être connu. Il faudrait également se pencher sur le nombre de voitures des occupants des nouveaux immeubles (taux de possession des voitures).

#### ➤ **Synthèse des enjeux :**

- Mobilité
- Agriculture urbaine
- Urbanisation et densification

#### ➤ **Réunion de participation 04/12/2019**

- Outils utilisés pour inviter les riverains : toutes-boîtes, message sur le site internet de la commune, publication dans le 1170 (journal communal),
- Beaucoup de participants, la vision a pu être présentée au public qui a bien réagi et qui était enthousiaste de pouvoir participer,



- Le ressenti des riverains par rapport aux espaces ouverts, leur utilisation (existante et celle souhaitée) est bien ressortie de la réunion (cf. restitution envoyée par l'AP et qui sera présentée au Collège).

### ➤ **Membres du CA**

Les membres effectifs du CA prévus dans le CoBAT et ses arrêtés d'exécution sont :

- La Commune de WB, en tant qu'auteur de projet (assistée par le CE et l'AP) : 2 voix ;
- Perspective, en tant que représentant régional pour la planification : 1 voix ;
- Bruxelles Environnement, en tant que représentant régional pour les incidences environnementales : 1 voix ;

Propositions d'experts consultatifs à inviter ponctuellement en fonction de l'ordre du jour des CA (ne participent pas aux votes) :

- Commune d'Auderghem (commune voisine impactée par la modification de l'aménagement du territoire qui sera générée par le plan) ;
- La DPC de Urban (inclusion d'une partie de l'ensemble des cités-jardins « Le Logis » – « Floréal » dans le périmètre du projet de PPAS) ;
- Bruxelles Mobilité (impacts du projet de plan en matière de mobilité) ;
- Référent logement au sein de Perspective ;
- La DU de Urban (autorité régionale qui émettra des avis conformes lors de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme) ;

La question s'est posée d'inclure le propriétaire foncier majeur (Le Logis – Floréal) ainsi que la SLRB (société du logement régional du bruxellois) aux membres du CA. Le CE et l'AP proposent de les interroger en parallèle, mais de ne pas les inclure au CA. Le projet de plan comporte un volet participatif. La population sera interrogée à plusieurs reprises, il pourrait être inéquitable d'inclure l'un des propriétaires fonciers et la SLRB au CA plutôt qu'un autre.

Après plusieurs échanges, le CA envisage la proposition d'interroger les propriétaires, la SLRB et Le Logis-Floréal de manière bilatérale.

La CRMS devra également être interrogée officiellement sur le projet de PPAS, car beaucoup de parcelles devront faire l'objet de demandes de permis uniques avec avis conforme de la CRMS.

BE : à qui les documents seront envoyés systématiquement ?

BBP propose d'envoyer systématiquement aux experts mais de les convoquer uniquement lorsque leur présence est nécessaire.

CE : la DPC aura un avis tout au long du processus. Cela est souhaitable pour permettre de faire évoluer le PPAS dans la bonne direction.

Pour rappel AP et CE doivent transmettre les documents minimum 8 jours calendrier avant la tenue du CA.

### ➤ **Calendrier prévisionnel des réunions**

AP rappelle que la 1<sup>ère</sup> réunion participative a eu lieu le 04/12/2019 ; il propose qu'en février les différents scénarios soient validés par le CA, afin d'aboutir à la détermination d'un scénario préférentiel pour fin juin, début septembre.

La formalisation/rédaction du PPAS devrait donc pouvoir commencer après les vacances d'été, soit en septembre 2020.

CE : CA RIE/PPAS seront-ils toujours en même temps ?

Une proposition sera faite par le biais du cahier des charges du RIE (une proposition devrait être fournie par le CE dans les 10 jours).



### Suite de la procédure

Le prochain CA est fixé au 23/01/2020 pour effectuer une visite des lieux. RDV à l'arrêt du bus 41 Archiducs, près du chantier/des pépinières : 9h00.

Le cahier des charges du RIE pourra ensuite être présenté.

Le CSC devrait être transmis dans les 10 jours.

Lors d'un second CA, le gros du diagnostic pourra être présenté, avec les 1ères pistes de scénarios : le 18/02/2020, à 14h à la commune.

Les scénarios devraient être validés début mars 2020.

Fin de la réunion à 16h20.

### 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. 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.

### Remarques sur le projet de Procès-Verbal

Madame V. Lambot a envoyé les remarques suivantes :

Globalement le PV doit décrire fidèlement les échanges entre membres dont :

- les éléments que j'ai exposé en ce qui me concerne,
- ce qui a été convenu ensemble entre autres l'intégration de la SLRB comme expert consultatif ou la remise endéans les 10j du projet de CSC du RIE.

Concernant le PV du CA du 09 01, je vous rappelle nos corrections :

- J'ai bien mentionné en séance que l'acte de 1964 doit être repris dans la situation existante de droit,
- Nous avons bien acté tous ensemble entre membres du CA en séance la participation comme expert e.a. de la SLRB,
- Je n'ai pas reçu la restitution écrite de la réunion riveraine.

J'ajoute les précisions suivantes :

- L'arrêté organisant le subventionnement des PPAS a été approuvé par le Gouvernement ce 20 02 2020, il est publié au MB et repris sur notre site internet. Administrativement parlant, je ne pourrai valider au prochain CA qu'un PV modifié en conséquence. Merci de nous le faire parvenir quelques jours au préalable pour relecture, ainsi que la restitution de la réunion riveraine.

Si la commune souhaite proposer au prochain CA du 13 03 une modification de ce qui a été décidé le 09 01 (e.a. sur les experts) j'attire votre attention, dans un but de transparence, sur le fait que nous demanderons alors une remise en discussion globale



pour l'ensemble des experts en ce y compris la participation de La coopérative Le logis-Floréal. En effet, l'accord convenu le 09 01 était un consensus équilibré. Une modification partielle de celui-ci ne pourrait intervenir sans une remise en discussion globale.

La délibération proposée n'est pas utile. En effet, le législateur a réformé le principe des CA des RIE des PPAS en supprimant la nécessité pour le GRBC de déterminer dès le début de la procédure les membres du CA, pour le substituer à un arrêté d'exécution du CoBAT qui présente un processus plus souple.

Il ne convient pas que le CA adopte ce type d'acte trop formel.

Le cadre général de l'arrêté d'exécution (repris sur notre site internet) suffit.

Celui-ci permet tout au long du processus que le CA puisse se faire assister d'experts ou convie des invités.

Aussi, comme le prévoit ce dernier, Perspective est représentée en CA par 1 membre, BE par 1 membre et la commune par 2 membres (et non pas 5 comme le 09 01 !). Nous vous remercions par avance de respecter ce cadre légal pour le prochain CA,

Madame C. Dutry a envoyé les remarques suivantes :

Comme ce n'était pas moi qui étais présente à la réunion du 9 janvier, il m'est difficile de faire des remarques sur le PV.

J'avais néanmoins une interrogation à la page 2 où Perspective informe qu'un référent Agriculture urbaine est disponible en son sein.

A ma connaissance, Perspective n'a pas de référent spécifique sur cette matière mais bien une personne qui chapeaute les thématiques environnementales en lien avec l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, Bruxelles Environnement dispose d'un Facilitateur Agriculture Urbaine qui est un service d'information et d'accompagnement pour le développement des projets bruxellois en agriculture urbaine.

Pour le reste, j'avais interrogé ma collègue, Virginie Despeer, qui n'avait pas de remarques.

En séance du 12/06/20 du CA, Madame V. Lambot a informé qu'elle était en mesure d'approuver le procès-verbal de la réunion du 09/01/20 pour autant que soient ajoutés aux membres experts proposés, le maître architecte (BMA) et la société coopérative Le Logis-Floréal.

## **Conclusion**

Les remarques formulées font partie intégrante du présent procès-verbal.

Le procès-verbal est dès lors approuvé en séance du 12/06/20.