



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 **25/09/2020**.

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	BBP
Bruxelles Environnement	C. DUTRY	BE
BUUR (Auteur de projet)	H. RILLAERTS M. GLOUX	AP



Introduction

En raison du maintien des conditions favorables de la situation sanitaire, la réunion du 25/09/20 a pu se tenir en mode présentiel.

➤ **WB**

La présidente ouvre la séance et remercie BBP pour son courrier du 15/9 concernant l'avis préalable du PPAS et confirmant que l'ordre des actes de la procédure pour l'élaboration du plan est respecté dans le cas de figure qui nous occupe.

Concernant le caractère assez peu complet de la motivation sur lequel BBP a attiré l'attention de la commune, la présidente demande à BBP s'ils disposent d'une étude juridique menant à cette conclusion.

➤ **BBP**

BBP rappelle que le CoBAT réformé et ses arrêtés d'exécution imposent que la procédure de lancement de l'élaboration d'un PPAS soit décidée par le Conseil Communal et qu'elle soit formellement motivée, cette dernière précision ayant été introduite à l'occasion de la dernière réforme

Une motivation formelle est donc clairement imposée par le CoBAT, il n'y a pas d'analyse juridique à ce sujet.

La responsabilité de cette motivation incombe à la commune. Il y a lieu de motiver l'élaboration du plan par rapport à ses objectifs, etc.

BBP ne peut pas faire plus que d'attirer l'attention de la commune sur le caractère succinct de la motivation formelle.

Approbation du procès-verbal de la réunion du 16/07/20

➤ **WB**

Rappelle à BBP que lors du précédent CA, le fait que le PLC n'ait pas été approuvé par le Conseil Communal a été évoqué.

➤ **BBP**

Se demande s'il existe une procédure d'adoption pour ce type de plan et quelle est alors la valeur actuelle du PLC

➤ **WB**

Depuis l'élaboration dudit PLC, il y a eu une évolution avec la nouvelle législature. Il s'agit bien d'un outil de travail, mais non validé par le Conseil Communal.

Dans la nouvelle déclaration de politique communale, le PLC ne figure plus. Il n'est donc plus d'actualité.

➤ **BBP**

Constatant que celui-ci est toujours présent sur le site internet communal, BBP pensait que son caractère public était avéré. N'ayant pas de comparatif avec d'autres communes, BBP ne peut être sûr qu'il y ait une procédure légale en la matière.

➤ **WB**

- A pris connaissance des remarques de BBP et de BE. Ces remarques ont été ajoutées au procès-verbal et le complètent.



➤ **CONCLUSION**

Le procès-verbal de la réunion du 16/07/20 a été complété et est dès lors approuvé.

PPAS

➤ **Méthodologie**

- AP souhaite faire un point sur la méthodologie et le compte rendu de la réunion de travail du 09/09 avec Le Logis Floréal (LLF) et la SLRB, à laquelle BBP a été invité par la SLRB. Le compte-rendu a déjà été transmis aux membres du CA. Suite à la demande d'éclaircissements formulée par BBP concernant le processus d'itération entre le PPAS et le RIE, l'AP souhaite mettre en avant, par le biais de la ligne du temps, que l'étude stagne actuellement au 4^{ème} mois de l'étude.

La ligne du temps fournie dans l'offre comporte 3 lignes et a été adaptée par l'AP afin de mettre davantage en évidence le processus d'itération entre l'élaboration du plan et son RIE.

La phase d'évaluation et de réflexion sur les scénarios n'a pas encore commencé, or c'est précisément dans cette période que le scénario préférentiel est établi en se nourrissant de l'étude desdits scénarios.

- WB s'étonne que BBP ait participé à la réunion de AP avec la SLRB et LLF, alors que les autres membres du CA (BE et WB) n'y étaient pas. De plus, lors du précédent CA, il avait été acté qu'AP réaliserait cette entrevue sans les différents membres du CA (cf. PV). Cela ne semble pas équilibré...
- BBP signale que pour élaborer un plan, il y a lieu de se mettre d'accord sur des objectifs communs, sur une vision commune. A ce stade, l'objectif unique du PPAS n'est pas suffisant et ne s'inscrit pas dans les objectifs régionaux. Sans objectifs, le plan ne peut pas être évalué.

BBP reconnaît avoir pris un temps certain pour élaborer leurs remarques sur le diagnostic, mais que celles-ci sont en phase de finalisation et qu'elles seront prochainement transmises à l'AP.

Le diagnostic et les objectifs du plan sont des préalables légaux nécessaires pour pouvoir avancer dans l'étude.

- AP rappelle que 2 envois de remarques ont déjà eu lieu de la part de BBP et s'étonne donc qu'il y en ait davantage. AP s'interroge si les objectifs seront revus, car ils ont reçu une mission avec des objectifs.
- BBP confirme ses envois précédents et précise que le département de la connaissance clôture les dernières remarques à formuler sur le diagnostic, comme cela avait été annoncé en juillet
- WB rappelle que le CoBAT prévoit clairement que le Collège des Bourgmestre et Echevins élabore le plan et le RIE ; qu'il mène l'étude. Le CA est là pour accompagner l'étude et faire des remarques. Les objectifs du plan sont les objectifs du Conseil communal et du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- BBP confirme que leur avis n'est que consultatif et non bloquant (contrairement à celui de BE en ce qui concerne la nécessité de RIE). WB est majoritaire au CA si elle le souhaite, conformément au cadre légal applicable. WB peut prendre ses responsabilités.



➤ **Réunion acteurs du logement**

- AP transmet le souhait de LLF et SLRB d'assister au CA et de continuer à suivre les phases d'analyse des scénarios et leurs avancées. L'étude SAULE n'ayant pas résolu la symbiose entre l'agriculture urbaine et l'architecture, le plan pourrait fournir la réponse. Le terrain « Tritons-Nymphes » peut jouer un rôle important dans les solutions à trouver dans l'analyse. L'évaluation de ce terrain est importante pour répondre aux besoins de logements adaptés aux PMR, le bâti existant des cités-jardins ne pouvant répondre à cette demande spécifique. Les activités du Chant des Cailles n'ont pas de retombées pour les habitants de la cité, or le terrain à vocation sociale est mis à disposition à titre gratuit pour les activités de la ferme par LLF. Il est rappelé que l'immeuble Hector Denis comporte déjà un équipement sportif avec buvette, il y a donc lieu d'en tenir compte dans l'analyse.
- WB demande que le compte rendu de la réunion SLRB LLF soit joint au PV du CA.

➤ **Participation**

- AP craint de postposer l'atelier 2 de la participation au printemps, ce qui retarde d'autant plus l'étude.
- WB confirme que les scénarios seront validés aujourd'hui et que la proposition de participation de 21 solutions sera présentée au Collège dès que possible, afin de pouvoir mettre en place l'atelier participatif 2 à l'automne. Il est important d'informer le public et de nourrir la réflexion de l'étude du plan.
- BBP propose de discuter de ce qui sera mis en débat avec le public dans le cas d'un atelier de participation. En effet, ce n'avait pas été le cas pour la réunion riveraine précédente et BBP avait formulé des remarques en mars lorsque le document de restitution de la réunion riveraine lui avait été transmis pour information, après sa tenue.
- WB rappelle que le CA est informé de l'évolution de l'organisation de la participation. Les documents relatifs à ce processus sont communiqués aux membres du CA. Les circonstances sanitaires n'ont pas permis de poursuivre le processus tel que souhaité. Le CA sera tenu au courant de la reprise du processus le moment venu.
- BE estime également que reporter la participation au printemps 2021 serait dommageable à l'étude.

➤ **Scénarios**

- BBP et BE demandent que pour chaque scénario, soit clairement expliqué les facultés d'accroissement des logements existants, le nombre de nouveaux logements ainsi que les typologies proposées et que cela soit rassemblé dans un tableau de synthèse pour faciliter une lecture dynamique entre les scénarios.
- AP propose de transmettre aux membres du CA un tableau Excel récapitulatif permettant de comparer les chiffres plus facilement.
- AP rappelle qu'actuellement, il n'est pas question de savoir ce qui plaît à l'un ou à l'autre membre du CA. Il s'agit de poser des questions au travers de l'étude des scénarios et proposer des pistes de réflexions différentes qui seront objectivées dans l'analyse.

➤ **Scénario tendanciel**

- BE signale que le scénario tendanciel doit se baser sur une tendance réelle.
- AP précise qu'il peut encore évoluer. Il faut le comprendre comme un principe.



- WB remarque que l'immeuble proposé dans l'avenue des Archiducs, de gabarit R+4, n'est pas compatible avec les positions d'Urban et de la DPC en Commission de concertation. Ce gabarit n'étant pas acceptable aujourd'hui.
- BBP rappelle que le scénario est à l'horizon 2040, suivant le nouveau RRU. BBP signale que le scénario sans PPAS ne doit pas être un scénario inacceptable pour la ferme, il ne faut pas enfermer le champ derrière un front bâti. Stratégiquement, le message à faire passer est que l'on ne fait pas n'importe quoi sur le champ sans le PPAS d'autant que Le Logis – Floréal souhaite construire sur ce terrain en mettant en œuvre une symbiose avec l'agriculture urbaine
- AP stipule qu'il s'agit d'un modèle urbanistique existant dans le quartier, les autres scénarios étudiant d'autres modèles urbanistiques. Celui-ci a des qualités, il s'agit de constructions sur plots, permettant une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot. Ce scénario est le moins impactant sur l'emprise au sol pour la ferme. Il faudra trouver l'équilibre, cette proposition est à la base du scénario tendanciel, car c'est la plus logique du point de vue urbanistique.
- BE demande pourquoi ne pas maintenir la végétation sur av. des cailles telle que proposée dans la version précédente pour matérialiser l'appel du passage modes actifs ?
- BE demande d'explicitier la méthode de calcul pour l'accroissement basé sur une extension de 10% des habitations et la manière dont il est appliqué sur le périmètre
- BE n'est pas favorable à construire la Phase 2 Archiducs Nord vu le lien avec le parc de La Héronnière et son statut de zone de développement dans le Réseau Ecologique Bruxellois (connexion, gestion de l'eau, mare aux canards, potagers, ...). De même, pour BE, Archiducs nord/ phase 1 devrait également attendre les résultats du PPAS

➤ **Scénario urbain**

- AP signale que cette implantation plaît davantage à « Le Logis – Floréal », avec la grande zone d'implantation sur le terrain sis rue des Tritomas.
- WB s'assure que ce scénario prévoit bien une augmentation de 30% sur le bâti en général, ainsi que des nouvelles constructions au niveau du square des Archiducs / avenue des Gerfauts et rue des Tritomas.
- BBP s'interroge sur la faculté d'accroissement reprise en rosé sur les documents et qui recouvre aussi zone agricole du PRAS. La zone de classement est exclue pour l'accroissement du bâti, ce qui est appréciable. Il faudrait donc procéder de la même manière avec zone agricole.
- AP rappelle que cela concerne une autre logique, car les bâtiments agricoles peuvent aussi s'accroître.
- WB en conclut que l'accroissement porte sur le volume et non pas sur l'affectation.
- BBP signale que l'accroissement prévu en intérieur d'îlot est contraire au RRU.
- WB rappelle que le PRAS prévoit que le logement peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot, il n'y a donc pas d'impossibilité d'accroissement.
- BE : la proposition faite sur le site Archiducs-Nord paraît complètement démesurée et rappelle que BE n'est pas très favorable à la construction des zones de développement de la nature, comme le long de l'avenue des Gerfauts, sur le terrain « Petit Cailles » et constate que des tours sont prévues à l'avenue des Gerfauts.



- AP précise que ce scénario a pour but de se raccrocher aux immeubles « Etrimo » voisins. Le but de ce scénario étant de montrer pourquoi ces constructions sont inappropriées par le biais de l'analyse. Par conséquent, si l'étude n'objective pas, elle ne peut pas faire basculer la zone dans une zone non-aedificandi. Le scénario propose des constructions de gabarit R+8, car il y existe des seuils dans la construction des immeubles : 7 étages ne sont pas rentables... Il faut donc prévoir 4 ou 8 étages (ascenseurs, pompiers, etc.).
- BE trouverait intéressant d'utiliser la pente pour cacher quelque peu les immeubles et demande s'il n'existerait pas de scénario plus intégré à la typologie...
- AP rappelle qu'il est prévu d'analyser un scénario sans construction, qui s'intègre forcément mieux à la typologie des lieux...
- BE demande que la phase 1 d'Archiducs Nord, prévue le long du square, attende aussi les résultats du PPAS.
- WB informe qu'il n'est plus possible de retarder ce projet, car la demande de permis d'urbanisme est en cours de dépôt auprès d'Urban.
- BE rappelle qu'il n'y a pas eu d'accord sur le projet de la phase 1 de la part de BE et qu'il est important de connaître ce fait.

➤ **Scénario places**

- AP présente le scénario places : il y a eu peu de changements. Il permet la réalisation de 140 nouveaux logements et ne comporte pas d'augmentation des logements existants.
- BBP : apprécie ce scénario et rappelle qu'il faut être attentif à la zone agricole.
- AP confirme que cela a été fait. Ce qui y est prévu est en orange, il ne s'agit donc pas de logement, mais bien d'un accroissement de l'activité agricole.
- BBP : précise que la bordure Sud du terrain Tritomas constitue la limite de l'arrêté de classement, il y aurait donc lieu d'en éloigner les constructions projetées.
- AP rappelle l'intérêt de ce scénario qui est de créer ce nouveau front bâti, de faire des places, soit de grands espaces au centre de fronts bâtis déjà constitués. Il est prévu d'y analyser les points positifs et négatifs.
- BBP souligne que le fait que le PPAS se fixe les thématiques de nouveaux axes, de cheminements est très positif. Il serait judicieux de voir apparaître cela aussi dans les objectifs du plan. La Place du jeu de balle est hors du périmètre du plan, mais il pourrait être intéressant de prévoir un nouvel axe à créer vers la place. A cette occasion, BBP rappelle que BE et BBP dans leurs avis respectifs se réservaient la possibilité de questionner le périmètre dans le cadre de l'analyse et du RIE. Il est important de développer et prévoir des mesures écosystémiques tels les maillages bleu et vert dans tous les scénarios.
- AP précise que la composante mobilité et écosystème fait partie de l'analyse. Il est prévu de garder ce qui est le plus pertinent dans chacun des scénarios pour déterminer le scénario préférentiel. AP signale qu'il est aussi intéressant d'analyser le lien avec l'avenue et le parc de La Héronnière.
- BE propose de prolonger le lien avec Héronnière vers les immeubles, pour aller plus loin hors du périmètre et rejoindre le parc Tenreuken, la promenade verte, etc. Le cheminement devrait aussi traverser l'îlot entre le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts pour continuer hors du périmètre.



- WB apprécie le scénario qui propose des cheminements transversaux de l'avenue des Cailles vers l'avenue des Archiducs. Sur base de la connaissance du quartier, WB estime que cela devrait participer à la cohésion sociale. WB précise qu'entre la ferme et la cité et dans l'avenue des Archiducs, il y a des commerces et qu'il va y avoir un marché.

➤ **Scénario écosystèmes**

- AP présente le scénario écosystème : les maisons implantées ont été reconfigurées pour suivre la remarque de BE : ne pas multiplier les petites constructions, plutôt les regrouper. Le scénario adapté est constitué de constructions plus importantes, mais regroupées, qui ont donc moins d'impact.
- BE précise effectivement que si l'on construit, on imperméabilise une partie du sol. Il peut donc être préférable de prévoir d'office plusieurs niveaux (mais pas de tours pour autant), ceci permet également d'avoir un aspect plus collectif dans les constructions. On peut prévoir de l'habitat léger, mais pas de « tiny house ». Le square des Archiducs est le seul espace vert du quartier, il est enserré dans la circulation. Il serait intéressant de couper la circulation pour permettre la connexion directe du square avec le parc de La Héronnière.

➤ **Scénario commune**

- AP présente le 4^{ème} scénario, le scénario « commune ». Le projet Archiducs Nord y est identique à la demande de permis d'urbanisme introduite. Un développement à l'angle du square des Archiducs et de la rue des Tritomas y est prévu et l'activité sportive à front de la rue des Tritomas y est conservée. Sur le terrain dit « Petit Cailles », qui jouxte le champ des cailles, sont également prévues des constructions. Il n'y a pas de construction sur le champ des cailles. 12 nouveaux logements y sont prévus sur « Petit Cailles », 28 sur Tritomas et 40 pour Archiducs Nord, soit un total de 80 nouveaux logements.
- BBP estime qu'il s'agit d'un scénario qui ne devrait pas être analysé, les scénarios devant rester raisonnables d'après le CoBAT et ses arrêtés d'exécution. Selon BBP, ce 4^{ème} scénario ne serait pas raisonnable.
- BE demande ce qu'apporte ce scénario que les autres scénarios n'apportent pas.
- WB précise que le Collège des Bourgmestre et Echevins souhaite préserver le champ des cailles dans son intégralité, ainsi que le fond de l'avenue des Gerfauts. Le Collège souhaite que la question des constructions soit évaluée sur l'ensemble du plateau Archiducs plutôt que d'être focalisée sur le champ des cailles ; il s'agit de « dé-zoomer », comme le propose l'étude SAULE.
- BE estime qu'on se trouve ici déjà dans un scénario préférentiel, les points que met en avant ce scénario se trouvent déjà dans d'autres scénarios. Il donne l'impression que l'on a déjà fait un choix, alors que chacun se force à ne pas faire un choix préalable de ce qui nous plaît mais de jouer le jeu de l'exercice intellectuel de l'étude.
- WB demande si chacun a bien fait ses remarques à propos de ce 4^{ème} scénario.

➤ **Conclusion concernant les scénarios**

- WB demande si un consensus autour des 4 scénarios peut être trouvé.
- BBP rappelle que ses remarques concernent également le fond, pas uniquement la forme des scénarios.
- BBP ne peut pas valider le 4^{ème} scénario (communal)
- WB demande de voter pour l'approbation des différents scénarios.



- BE ne s'oppose pas au dernier scénario, mais trouve la dernière proposition un peu redondante puisque toutes les composantes de ce scénario se retrouvent étudiées dans les scénarios 0 à 3.
- BBP n'a d'autre choix que d'accepter de voter, WB l'emporte donc.
- WB demande à BBP s'il souhaite établir une note de minorité.
- BBP décline la proposition.

Vote relatif aux scénarios : accord unanime WB, BE et BBP en ce qui concerne les scénarios 0 à 3, moyennant intégration des remarques des membres formulées en séance et par écrit. BBP s'abstient en ce qui concerne le scénario 4.

➤ **Délibération du 25 09 2020**

Sur proposition de la commune, une délibération est rédigée et signée en séance après modifications, et acte le vote relatif aux scénarios et aux intervenants à inviter lors du prochain CA. La délibération est signée en séance et un original est remis à chacun des membres.

➤ **Calendrier prévisionnel des réunions**

Les discussions commencent concernant les prochains CA et les personnes à y convier : BBP et WB proposent de réserver un temps de parole suffisant à chaque invité et s'interrogent sur la liste des personnes à convier.

La liste suivante ressort de la discussion :

- La SLRB,
- Le Logis – Floréal,
- Le référent bruxellois du logement, auprès de Perspective.brussels,
- Le BMA,
- Le facilitateur agriculture urbaine.

BE signale qu'il faudrait plutôt inviter une personne disposant d'une vision plus stratégique de l'agriculture urbaine que le facilitateur. BE propose d'inviter un collègue du département nature et agriculture de BE, le facilitateur ayant plutôt un rôle d'accompagnement pour des projets précis et disposant dès lors probablement moins d'une vision stratégique à l'échelle régionale. Dès lors, la liste suivante est arrêtée :

- La SLRB,
- Le Logis – Floréal,
- Le référent bruxellois du logement, auprès de Perspective.brussels,
- Le BMA,
- Une personne du département nature et agriculture de BE (service Agriculture Urbaine).

Comme la commune expose qu'elle envisage à priori de recevoir les invités un par un, BE et BBP signalent qu'une séance commune semble plus riche pour les échanges entre les acteurs en vue de pouvoir réfléchir la symbiose à réaliser entre le logement et l'agriculture urbaine entre autres.

WB marque son accord sur une séance plénière lors du prochain CA.



AP s'interroge sur le but de cette séance, s'agit-il d'effectuer l'analyse avec les invités et sur ce qu'il est attendu des différents intervenants. AP rappelle qu'il faut également se concerter avec CE pour l'analyse du RIE.

WB propose une séance plénière avec les 5 intervenants, la date précise ne peut être connue aujourd'hui, vu qu'il faut avancer dans l'analyse et connaître, en parallèle, le planning des invités.

Les différents membres du CA s'accordent sur le fait que si un contact est rapidement pris avec les différents intervenants, ils pourraient assurer leur présence au prochain CA, fin novembre, début décembre par exemple.

AP et BE demandent que les prochaines réunions du CA ne se tiennent pas les lundis ni les vendredis et propose donc de plutôt prévoir les réunions les mardis et/ou jeudis.

WB s'engage à rapidement lancer un Doodle afin de fixer les prochaines réunions du CA.

Suite de la procédure

Le prochain CA est fixé au 26/11/2020 à 9h00. Cette réunion aura lieu en visioconférence eu égard aux dispositions sanitaires mises en place dans le cadre de la pandémie de la Covid 19.

Les intervenants ont été contactés dans la foulée de la fixation de la date, afin qu'ils réservent leur planning pour la prochaine réunion.

Fin de la réunion à 12h00.

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.

Annexes



1. PV de la réunion des acteurs du logement du 09 09 2020
2. Délibération signée en séance le 25 09 2020
3. Remarques de BE sur les documents présentés au CA du RIE du projet de PPAS Archiducs du 16/07/2020 (courriel du 08 09 2020)
4. Remarques de BBP sur les documents présentés au CA du RIE du projet de PPAS Archiducs du 16/07/2020 (courriel du 16 10 2020)

Contexte général des remarques (rappel) :

Comme habituellement, les membres transmettent au CA leurs remarques sur les documents en suivi de la réunion, celles-ci sont annexées au PV ;

Et, conformément à la délibération signée en séance du 25 septembre 2020, ces remarques accompagnent le PV du CA du RIE du PPAS *Archiducs* du 25 septembre 2020 et y sont annexées.

PV de restitution de la réunion des acteurs du logement de septembre 2020 :

Perspective insiste sur les remarques suivantes des acteurs du logement :

- Expriment le souhait d'être acteurs au CA du RIE du PPAS Archiducs,
- questionnent l'analyse juridique produite concernant la *phase 1 du projet Archiducs nord Gerfaut* qui conclurait qu'au-delà des accords intervenus, le RIE devrait les remettre en débat, et souhaitent la recevoir,
- émettent des **réserves sur l'étude SAULE** dont le but même de l'étude qui est la symbiose entre le logement et l'agriculture urbaine ne ressort pas clairement dans la proposition finale,
- 'interrogent sur la **vocation sociale du terrain du *Chant des cailles* qui n'est que faiblement rencontré à l'heure actuelle** (peu d'implication des riverains notamment des locataires sociaux, prix d'abonnement élevé...),
- rappellent que, pourtant, ce terrain public mis à disposition de la FCC gratuitement à vocation à être valorisé pour un public plus précarisé et est destiné à recevoir du logement et éventuellement des équipements et autres activités (comme l'agriculture urbaine, les potagers...) pour personnes avec faible revenus,
- à ce sujet, on peut considérer qu'il s'agit en soi d'un subside important que la SISP met à disposition du projet de la FCC. Ce terrain appartient aux locataires de la coopérative et de ce fait doit trouver la vocation sociale à laquelle il est destiné. L'intégration des habitants reste difficile et le projet est victime de son succès. Plusieurs obstacles actuels à la participation des locataires : coût, nombre limité de parcelles disponibles, priorités du public précarisé...,
- ceci doit être mis en perspective avec le fait que par ailleurs, alors que le terrain est cédé à titre gratuit à la FCC, les locataires sociaux de la cité contribuent seuls à l'entretien des espaces verts – espaces ouverts à tous,
- rappellent le risque juridique majeur de perte du terrain pour le Logis-Floréal, à ne pas répondre aux conditions fixées dans l'actes de 1964,
- et sur certains scénarios (voir détail au PV concerné).

Au sujet de la première demande des acteurs, Perspective rappelle son argumentaire motivé déposé en CA en mars 2020, qui vise à mettre en évidence que, si la commune souhaite ouvrir un espace de discussion avec les pouvoirs publics concernés, compte tenu de leurs objets sociaux, de leurs objectifs stratégiques et opérationnels en ce y compris financiers, il est nécessaire de les inclure largement au processus du CA du RIE du PPAS *Archiducs*, que la



commune gagnera à associer également la team BMA afin de poursuivre les études déjà effectuées, tandis que l'acte de cession de 1964 doit être pris en compte dans la situation existante de droit. Si des solutions de substitution/ compensation sont envisagées elles doivent être concertées avec les acteurs publics concernés.

Perspective constate avec satisfaction que, conformément à l'article 2 de la délibération du 25 septembre 2020, les acteurs du logement, le BMA et le référent agriculture urbaine seront invités au prochain CA du RIE du PPAS (selon un agenda et une méthodologie encore à définir, dans le but d'une dynamique collective).

- **Scénarios de septembre 2020**

➤ **Remarques générales sur les scénarios :**

- **Vision concertée** : Le besoin est exprimé de longue date de définir une ambition/ vision partagée/ objectifs pour le périmètre (pas encore le cas actuellement). Perspective regrette qu'à ce jour les objectifs et les ambitions du plan n'aient pas été débattus et concertés entre Commune et Région afin d'obtenir une ambition/ vision partagée / objectifs pour le PPAS *Archiducs*.

A ce titre, il est important de porter l'ambition du plan sur l'ensemble du périmètre et pas seulement sur certains ilots. Egalement, il importe que les ambitions du plan dépassent les seules fonctions de logement et d'agriculture urbaine pour porter également par exemple sur la mobilité, le maillage vert et bleu etc...

Depuis le début de la procédure du projet de PPAS *Archiducs* et dès son avis préalable du 24 juillet 2018 quant à l'opportunité de lancer l'élaboration de ce PPAS, perspective.brussels a signalé à la commune de Watermael-Boitsfort qu'elle n'était pas opposée à l'élaboration d'un PPAS sur le périmètre pour autant que celui-ci s'inscrive dans les plans et les ambitions régionales (PRDD, PRAS ; PRL, AH...) et pour autant que les « *objectifs du PPAS Archiducs soient plus étoffés et s'inscrivent davantage dans les objectifs des plans régionaux que sont le PRDD, PRAS ... dans un contexte de forte croissance démographique* » et soient ajustés en ce sens.

La stratégie de construction du travail du PPAS dans l'offre est basée sur le travail par la structure paysagère, l'écosystème intégral, le corridor vert etc... Il s'agit là d'éléments que perspective.brussels a questionné dans son avis préalable et à travers les différents documents de remarques transmis dans le processus de travail en CA du RIE du PPAS *Archiducs*. Compte tenu du contexte actuel, l'ambition et la vision pour le PPAS ne peut se résumer à ces différentes notions.

- **Participation et association des habitants du quartier y compris les locataires sociaux** : Les habitants du quartier y compris les locataires sociaux doivent pouvoir participer et être associés au processus du projet de PPAS *Archiducs*. Voir à cet égard une remarque particulière dans le cadre du diagnostic.
- **PRDD et DENSITE** : Le PRDD propose une approche maîtrisée et équilibrée de la densité.

Afin de lutter contre les fractures sociales urbaines, les politiques de la ville doivent donc se diversifier. Dans les zones les plus denses, elles doivent donner des espaces ouverts



et publics ainsi que des services adaptés. Dans les zones les moins peuplées, elles doivent faire accepter une certaine densification et mixité de population. La ville polycentrique repose sur ces principes tout en préservant les diversités environnementales et paysagères qui font aussi partie de la richesse d'une grande ville¹. Il s'agit donc de mobiliser la seconde couronne.

La crise sanitaire renforce la nécessité de répondre à ces enjeux (diagnostic intégré post-CoVID de Perspective, volet Aménagement-environnement). Ici sur notre site internet : <http://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise-du-covid-19>

- Nous souhaitons porter à votre connaissance quelques éléments d'analyse qui nous semblent importants pour le dossier du projet de PPAS *Archiducs* :
- En ce qui concerne le contenu de l'offre du bureau désigné pour le PPAS, nous souhaitons apporter des précisions aux constats en ce qui concerne les analyses et méthodes mises en place pour examiner la densité dans le périmètre : concernant les conditions de densification proposée dans l'offre, le PRDD propose également comme conditions de la densification, outre la bonne accessibilité en TP, la présence suffisante d'espaces verts l'accompagnement de la création des services de proximité, les critères suivants : la proportionnalité à la dimension de l'espace public, la proportionnalité à la taille des parcelles et des îlots etc... (pages 66-69 du PRDD) qui gagneraient à être examinés également,
- SERVICES : En ce qui concerne la cartographie de la proximité des services pour l'analyse d'une densification potentielle, l'analyse graphique interroge sur la méthode postulée car des services de droit (équipement d'intérêt collectif et de service public du PRAS) et de fait (des écoles, magasins etc..) ne semblent pas pris en compte. La prise en compte de ceux-ci conduirait à considérer un élargissement du buffer zone sur l'ensemble du périmètre du PPAS en ce y compris sa partie sud.
- ESP. VERTS : En ce qui concerne la cartographie des espaces verts pour l'analyse d'une densification potentielle, l'analyse graphique interroge sur la méthode postulée car de nombreux espaces verts (dans le périmètre du projet de PPAS et au-dehors) de droit (PRAS) n'ont pas été recensés ni les espaces verts de fait (espaces accessibles au public, maillage vert des cités-jardin, centre sportif, 2/3 de *Chant des Cailles* ...). La prise en compte de ceux-ci conduirait à considérer un élargissement du buffer zone sur l'ensemble du périmètre du PPAS en ce y compris sa partie sud.
- Concernant le potentiel spatial de densification examiné selon le monitoring des quartiers, les conclusions à tirer pour cet indicateur (densité des ménages privés) doivent également être mis en perspective avec la moyenne régionale au regard de laquelle on constate qu'en ce qui concerne le "quartier 3 tilleuls" les chiffres sont inférieurs. D'autres indicateurs seront également à examiner : densité de population 2019 ou taux d'habitants / ha ("quartier 3 tilleuls" 6.776,01 au regard de la moyenne régionale 7.440,85) et le taux d'occupation du bâti des îlots 2013 ("quartier 3 tilleuls" 22,09% au regard de la moyenne régionale 26,31%). Un indicateur de densité en hauteur du bâti compléterait utilement les analyses.

L'analyse socio-démographique gagnerait également à être réalisée sur base par exemple des critères suivants : âge, revenus, nombre d'enfants, personnes isolées...

Les conclusions qu'il serait justifié de vouloir préserver le caractère peu dense en tant qu'élément fondamental de la qualité du tissu urbain, tout en reconnaissant la pertinence stratégique d'une petite marge de densification devraient être nuancées au regard des éléments ci-avant.



- Outre le curseur de densité en terme d'urbanisation, le PPAS devra également varier l'intensité d'autres curseurs à développer comme celui de la biodiversité par exemple (voir plus haut).
- **Cadre préalable au RIE du PPAS** : la critique de certains scénarios est réalisée sur base entre autres du cadre préalable au RIE du PPAS (directive, CoBAT, arrêtés d'exécution...) en ce que celui-ci doit définir des objectifs et examiner des scénarios raisonnables par rapport à ces objectifs, au contexte et à la situation légale de droit. Perspective rappelle qu'un processus de RIE de PPAS (cf. cadre légal : directive, CoBAT, arrêté structure du RIE...) analyse, sur base du diagnostic du périmètre, « *les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan ou du programme, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme » ; que « Les alternatives développées doivent être raisonnables, compte tenu des objectifs stratégiques ayant justifié le projet de plan ou de règlement et relever de la compétence matérielle et territoriale de l'autorité à l'initiative du projet ».*
- **Itération processus et agenda/ feuille de route** :
 - En ce qui concerne l'itération du processus, le bureau désigné pour le PPAS propose dans la phase de lancement de lecture du site, dans le cadre du diagnostic transversal l'établissement d'un dialogue avec les propriétaires des parcelles à enjeux afin de nourrir et tester les options du projet (ancrage, faisabilité technique et opérationnelle). Cette partie essentielle de la phase préparatoire a été réalisée en septembre 2020 alors que la phase d'élaboration du PPAS est également entamée.
 - La phase d'élaboration est également entamée puisque les pistes programmatiques spatialisées des scénarios sont déjà proposées en CA. Il est actuellement difficile, compte tenu de certains manquements de la phase 1 (e. a. les objectifs du projet de PPAS n'ont toujours pas été concertés entre commune et région) d'avancer de façon efficace dans la phase 2.
 - Il serait intéressant d'avoir une feuille de route actualisée qui mentionne les étapes à venir, les documents proposés et les acteurs à associer à chacune de ces étapes etc...
- **Périmètre du projet de PPAS** : Plusieurs remarques questionnent le périmètre du projet de PPAS (continuité de mobilité dans le scénario *Places*, remarques sur le diagnostic qui questionnent le site *Prairies Sainte-Anne* en ZP car il constitue déjà une unité fonctionnelle d'agriculture urbaine par rapport au *Chant des cailles...*). Pour rappel, les administrations dans leurs avis préalables respectifs se sont réservées la faculté de questionner le périmètre du projet de PPAS dans le cours du processus de son RIE.
- **Zone agricole** : Il y a lieu d'adapter tous les scénarios afin de ne pas prévoir de logement en zone agricole du PRAS (un accroissement des activités agricoles est toutefois possible, principalement sur les scénarios 1 et 2).
- **Densification des parcelles existantes** : Il y a lieu de préciser comment la densification du nombre de logements existants peut se réaliser dans la *zone de densification* (principalement sur les scénarios 0 et 1).
- **Nombre de logements** : Pour plus de clarté, il convient de détailler dans chaque scénario et pour chaque îlot le nombre de logements existant et le nombre de logements projetés.



- **Analyse juridique Archiducs nord Gerfaut** : Perspective souhaiterait recevoir l'analyse juridique produite concernant la *phase 1 du projet Archiducs nord Gerfaut* qui conclurait qu'au-delà des accords intervenus, le RIE devrait les remettre en débat svp.

Contexte des remarques sur les scénarios (rappel) : La délibération signée en séance du 25 septembre 2020 précise que le CA accepte, moyennant intégration des remarques des membres en séance et qui seront reprises au PV – celui-ci étant systématiquement accompagné des remarques des membres sur les documents, qui y sont joints – la validation des scénarios 0 à 3. Perspective s'abstient en ce qui concerne le scénario 4.

➤ **Scénario Tendancier :**

Perspective relaie les remarques des acteurs du logement qui souhaitent que ce scénario tendancier ou 0, qui projette une situation sans PPAS à l'horizon 2040, propose une typologie plus acceptable sur *Chant des cailles* c'ad ne pas proposer un front bâti qui « isole » la FCC. En effet, ceux-ci insistent sur le fait que, avec ou sans PPAS, leur ambition est de réaliser un projet qui fasse la symbiose entre le logement et l'agriculture urbaine. Les exemples proposés par le BMA dans sa recherche par le dessin sont autant de propositions qui vont en ce sens.

➤ **Scénario Urbain :**

- **Le gabarit proposé sur l'ilot Archiducs nord fait sens par rapport aux gabarits environnants en nord du périmètre à l'horizon 2040 (nouveau RRU au-delà du RRU actuel).**

➤ **Scénario Places :**

Ce scénario intéressant propose e.a. des connexions et des liens de mobilité jusqu'au nord-est, en dehors du périmètre. A cet égard, Perspective rappelle les avis préalables ont conclu à la faculté de questionner le périmètre dans le cadre du RIE.

En ce qui concerne *Tritomas*, Perspective propose d'inverser et de placer les gabarits à construire plutôt sur l'angle ou au nord de l'ilot.

➤ **Scénario Ecosystème :**

- **En ce qui concerne Chant des cailles, dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol, Perspective propose que la fondation soit valorisée davantage en construisant des habitats plus denses bien que légers.**

- **Diagnostic de juillet 2020**

METHODE ET ITERATION RIE/ PPAS + DIAGNOSTIC :

Comme ce sont deux bureaux distincts qui élaborent les analyses et produisent les documents, il faut comprendre comment le travail va pouvoir s'organiser, comment le résultat pourra être conforme au prescrit légal et comment il pourra être compréhensible du point de vue du citoyen lors de l'enquête publique.

Légalement, un PPAS est constitué des documents suivants : le rapport (voir détail à l'article 1 de l'arrêté déterminant le contenu des PPAS), le RIE, les 4 plans du PPAS dont le



plan des affectations, les prescriptions littérales et le dossier administratif. Dans le cas d'*Archiducs*, à coordonner également avec le travail effectué à travers *be.sustainable*.

Le rapport doit comprendre e.a. un volet de description et d'analyse de la situation existante de droit et de fait basé e.a. sur une analyse des plans produits. Celui-ci doit mettre en avant les contraintes, déficiences et potentialités du site.

Scinder le diagnostic en 2 documents distincts (un lié au RIE, l'autre lié au PPAS et basé sur *be.sustainable*) est difficilement lisible et le risque de perte d'information existe.

Perspective attire votre attention sur le fait que le dossier soumis à l'enquête publique devra être conforme au nouvel [arrêté relatif au contenu des PPAS](#).

A cet égard et selon l'évolution des documents perspective.brussels se réserve la faculté de produire des remarques complémentaires.

Définition des ambition dans l'analyse *be.sustainable* (page 80) :

La pondération des critères doit être discutée et établie ensemble (voir remarque générale sur la vision concertée, non réalisée à ce stade).

Remarques/ propositions d'analyse et de relecture élaborées avec le département de la Connaissance territoriale de perspective.brussels

Voici quelques remarques à propos du diagnostic « Archiducs » de BUUR et du diagnostic RIE de CSD Ingénieurs. Dans la première partie, elles sont plutôt générales et concernent alors les deux.

- Définition du périmètre : Vu la volonté forte de mettre en avant les enjeux naturels et d'agriculture urbaine, il eut été intéressant d'étendre au moins l'analyse vers les prairies Saint-Anne, déjà en zone verte (zone de parc), qui forment apparemment aussi une unité fonctionnelle d'agriculture urbaine par rapport au *Chant des cailles*. Une réflexion sur l'ouverture au public de ce site-là, sa sensibilisation à ce type d'enjeux environnementaux et autres pourrait aussi être possible là ? Même remarque quand on parle de manque de centralité et de commerce de proximité : on ne couvre pas la zone avec le fer à cheval de la cité qui pourrait jouer en complément de la « centralité Archiducs » . Mais ce n'est peut-être pas suffisamment dans le champ d'action d'un PPAS pour que ces zones soient incluses dans le périmètre proprement dit.
- Population :
 - o Population touchée par l'analyse : il est admis dans le document que les populations des logements sociaux étaient peu représentées jusqu'ici dans le cadre de la participation (pg 19). On tient compte surtout des usagers actuels du *Chant des cailles* mais ceux-ci ne viennent pas que des cités (peut-être vide locatif qui influence la perception de la carte mais quand même) ex : extrait du rapport scientifique projet co-create SAULE (12 mois – sept 2018, pg 8- projet innoviris)



PORTRAIT DES USAGERS

USAGERS DES POLES

Les membres des différents pôles de la ferme, représentés ici de différentes couleurs, sont eux relativement concentrés dans la Commune.

Cela est dû entre autres aux critères de sélection appliqués par le maraîchage (habiter dans un rayon de 3,5 km de la ferme, priorités aux habitants du Logis-Floreale) et à la nature même de l'activité qui demande une certaine proximité.

La moitié des mangeurs au maraîchage sont situés dans un rayon de 15 min à pied, 3 à vélo !



- Populations arrivantes : il faudrait peut-être regarder l'indicateur « nouveaux habitants » pour confirmer ou infirmer le caractère fermé des communes du sud-est de Bruxelles (voir analyse de Gilles van Hamme). C'est-à-dire qu'il s'agit des communes dont la population ne varie pas beaucoup par rapport au reste de la région. Cet indicateur est intéressant pour comprendre l'attractivité de la commune pour les nouveaux arrivants et donc évaluer la manière de faire cohabiter la population locale (plutôt âgée) avec une nouvelle (mixte probablement en termes d'âge). Ceci dit, si ça fait 20ans que le phénomène a commencé, on ne peut plus nécessairement parler de population « arrivantes ».
- Intégration de la santé dans le diagnostic et dans le RIE : Le thème de la santé est très peu abordé du point de vue des besoins de la population. Au vu du profil socio-économique de cette dernière, il faudrait creuser. A cette fin, les publications de l'Observatoire de la Santé et du Social peuvent aider. Par exemple, le diagnostic PPAS ne dit rien sur les micro-mobilités.
- Logement sociaux : Ils sont cités mais pas beaucoup d'informations sur la population, les jeunes, le taux d'occupation des logements, leur état (besoin de rénovation ?). On cite des projets de rénovation de la SLRB mais on ne les situe pas (on ignore a priori s'il s'agit de logements dans le périmètre).



- Notion de la pauvreté : attention la pauvreté est bien définie. Voir publication du baromètre de l'observatoire du social et de la santé de 2019. 33% de la population bruxelloise est à risque de pauvreté. Ce taux est calculé via une série d'indicateurs (revenu intégration social, allocation d'insertion, allocation de chômage minimum, pension...)
- Propriété : il serait intéressant de voir quels sont les propriétaires publics sur la zone. Par exemple, une partie des logements des cités a été revendue à des privés, qui auront donc un profil socio-démo-économique et des besoins en équipements notamment différents des habitants des logements sociaux.
- Equipements : faudrait-il aller plus loin dans les besoins en équipements ? le diagnostic donne l'impression qu'il n'y pas vraiment de besoins. Une maison médicale est prévue. Or, nous savons par de nombreuses études que la population plus favorisée bouge plus, ont des plus grandes espaces ce qui peut biaiser le besoin en équipements de la population. Il faudrait creuser plus les besoins pour les personnes de 65+ et la population des logements sociaux. Par exemple, le *Chant de cailles* ne semble pas être fréquenté par les habitants des logements sociaux. Pourquoi ? Où vont-ils ? Comment créer les conditions pour que le *Chant de cailles* soit un espace ouvert à tous ?
- Commerces : Il serait intéressant d'avoir des informations sur les espaces commerciaux vacants dans et autour du périmètre, à la fois pour voir les besoins dans ce type de surface dans les nouveaux projets (étant donné qu'ils manquent visiblement aux habitants) et pour estimer les possibilités de renforcement d'une petite centralité commerçante rue de archiducs (voire dans l'immeuble du fer-à-cheval). Une enquête plus précise sur les commerces existants pourrait aussi être intégrée pour évaluer le potentiel de collaboration avec la ferme.
- Espaces verts :
 - o Pg 58 : zone à 500m d'un espace vert : les buffers sont réalisés à partir des points centraux des espaces verts, pas de leurs contours ce qui sous-estime l'accessibilité aux espaces verts (espaces actuels sont tout en longueur donc mal appréhendés par un point).
 - o Pg 60 : donc vu la localisation des zones en carence en espace vert, cela plaiderait pour un espace vert plutôt à *Tritomas* qu'au *Chant des cailles*...
- Densité : Pg 29, hum 02 : quid densité, mis comme très mauvais dans le tableau mais pas explicité ? (p.70, il est indiqué que « la compacité du quartier n'est pas optimisée », vu les maisons individuelles dont un bon nombre 4 façades)
- Par rapport au résumé pg 82 sur la densification :
 - o Proximité aux centralités existantes mais ne peut-on pas justement essayer de faire de la rue des archiducs une nouvelle centralité ?
 - o Proximité aux espaces verts : les buffers autour des centres des espaces verts fausse la perception, voir la remarque ci-dessus.
 - o Proximité aux TEC : il n'est pas tenu compte (ni formulé la remarque) de l'amélioration prévue dans le plan bus de la desserte de la zone- archiducs (p. 17 du RIE)

Concernant la densité, voir également nos remarques générales.

Des petites remarques supplémentaires :



- Pg 19, il est considéré que le cadre de participation a été clair (très bien) or si on ne s'est pas mis d'accord au préalable entre région et commune sur ce qui pourra être discuté et ce qui est impératif, il n'y a pas de cadre clair et comment expliquer aux citoyens sur quoi ils pourront avoir de l'influence.
- Pg 30 : pourra favoriser l'Emploi local : cela concernera peu de gens si c'est une conserverie des produits locaux et des livraisons...
- Pg 44 : square des archiducs= morceau de pelouse, pas vraiment aménagé
- Pg 61 : « la présence de végétation peut servir de tampon sonore, réduisant la perception des bruits provenant de l'autoroute et de la gare » : ok mais on ne parle pas du *Chant des cailles* mais des linéaires de végétation en rue alors (*Chant des cailles* central par rapport à ces sources de bruits -> pas d'effet barrière)

RIE :

- Partie urbanisme, aménagement du territoire et patrimoine/permis/servitudes, charges foncières et autres droits/permis pas faites ?
- Energie : manque total de critique par rapport aux données de thermographie : fait la nuit du réveillon -> présence des personnes dans le logement peu fiable et à interpréter localement (les valeurs ont un sens différent selon que le toit soit occupé ou pas). Si une partie des logements de la cité sociale n'était pas occupée, impossible d'utiliser ces données pour une estimation des déperditions.
- Statistiques du RIE : si on parle de moyenne communale, ce serait bien de la mettre dans le tableau
- Être humain : 4 pg sur 132 dont deux sur la sécurité.... Point santé particulièrement : « En terme de santé l'impact sur l'être humain doit être apprécié globalement au travers des thématiques de la qualité de l'air et de l'environnement sonore » ? c'est réducteur (voir remarque ci-dessus)
- Relation entre les habitants : la formulation laisse supposer de devoir gérer la « gêne » occasionnée par le fait des jeunes qui traînent en rue plutôt que de leur proposer des activités épanouissantes, de voir quelles infrastructures leur seraient nécessaires. Manque le lien dans le tableau AFOM avec les équipements nécessaires, aux opportunités de relancer le commerce local ?
- Divers

ENCODAGE NOVA : Il y a lieu d'encoder le dossier dans NoVA. Pour rappel, les références régionales sont les suivantes : WAT_0033_001. A l'occasion de la consultation de NoVA, Perspective constate qu'il existe un ancien projet de PPAS Archiducs qui a été abandonné. La commune peut-elle nous en dire un peu plus sur celui-ci svp ?