

# ALLIANCE HABITAT

## PROJET ARCHIDUC NORD

---

PROCESSUS DE PARTICIPATION CITOYENNE  
ACTION 5 :

SEANCE D'INFORMATION PUBLIQUE  
25 janvier 2021

Compte-rendu de la séance de  
questions-réponses

---



## INTRODUCTION :

Ce compte-rendu fait suite à la séance d'information publique liée au projet de construction de 39 logements moyens dont deux habitats communautaires (Cogeneris & la Reliance) et 45 emplacements de parking qui s'est tenue en « visioconférence » le 25 janvier 2021 à 18h.

Se sont exprimées, lors de cette séance d'information, les personnes suivantes (dans l'ordre des interventions) :

NOM	Titre - Fonction
<b>M. Yves Lemmens</b>	Directeur Général - Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB)
<b>M. Olivier Deleuze</b>	Bourgmestre de la Commune de Watermael-Boitsfort (W-B)
<b>M. Pierre Guloos</b>	Architecte en charge du projet pour la SLRB
<b>M. Xavier Lostrie</b>	Architecte auteur de projet - bureau Urban Platform

Et lors de la session de questions-réponses :

NOM	Titre - Fonction
<b>M. Jean-Marc Simon</b>	Architecte auteur de projet - bureau MS-A
<b>M. Benoît Thielemans</b>	Echevin du Logement et des Bâtiments Publics – Commune de W-B
<b>Mme. Marie-Noëlle Stassart</b>	Echevine de l'Urbanisme, de l'Aménagement du territoire, des Voiries et de la Mobilité – Commune de W-B

Lors de cette séance d'information une présentation du projet, et de ses évolutions, a été exposée aux riverains qui avaient exprimés leur volonté d'y participer suite à l'envoi d'un « toutes-boîtes » dans le quartier.

A l'issue de cette présentation, une séance de questions-réponses a eu lieu, permettant aux riverains de pouvoir interroger les différents intervenants et obtenir des informations complémentaires sur une série de thèmes liés au projet.

Le présent document a pour objectif de consigner les questions des riverains présents, ainsi que les réponses qui y ont été apportées par les architectes (Urban-Platform et MS-A), par la maîtrise d'ouvrage (SLRB) ainsi que par le propriétaire et futur gestionnaire des logements (Commune de Watermael-Boitsfort).

Il a également pour objectif de reprendre les éventuelles questions qui n'ont pas pu être abordées lors de cette séance d'information par manque de temps.

Les questions reprises dans le chat et posées oralement ont donc été reprises ci-dessous en les rassemblant selon plusieurs thématiques générales.





## PREAMBULE :

Lors de la séance d'information, une série de documents ont été demandés par les riverains et notamment :

- L'étude dendrologique des arbres existants sur le terrain.
- La présentation des architectes
- Une image représentant le point de vue depuis l'avenue des Gerfauts vers le projet.

Ces documents seront rendus accessibles, dans les meilleurs délais, par la Commune de Watermael-Boitsfort, via son site internet. Lien vers la page concernée :

<https://watermael-boitsfort.be/fr/dernieresnouvelles/archiducs-nord-slrb>

Nous rappelons également que les documents de la demande de permis (réf. : 17PFD/1765461) sont accessibles, et téléchargeables, en ligne, et ce pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site de l'urbanisme régional via ce lien (vers la page du projet) :

[Fichiers - Urban](#)

Il a également été proposé par les auteurs de projet de mettre la maquette « physique » à disposition des riverains pour la Commission de Concertation et même avant celle-ci si la Commune de Watermael-Boitsfort peut affecter un local à son exposition en toute sécurité.



## COMPTE-RENDU DES QUESTIONS-REPNSES :

Urbanité : Gabarits, volumétries, reculs et alignements, vues et ombrages	
Questions	Réponses
<p>Pourquoi proposer 4 bâtiments avec des volumétries similaires ? Ne peut-on pas envisager d'augmenter les gabarits sur le Square des Archiducs et de les diminuer au niveau de l'avenue des Princes Brabançons afin d'être plus en accord avec les typologies existantes ?</p>	<p>Les volumétries des 4 bâtiment ne sont pas identiques. Elles répondent, justement, aux gabarits voisins existants. Prenons comme exemple le bâtiment existant à l'angle entre le square des Archiducs et l'avenue des princes Brabançons (square des Archiducs n°7) : Les blocs B et C, qui se trouveront juste en face, s'alignent en hauteur avec celui-ci, sans le dépasser. Les blocs B et C font une hauteur de R+4 (étant le niveau +4 en retrait). En revanche, les blocs A et D, dont l'emplacement est prévu aux extrémités de la parcelle, font une hauteur de R+3 (niveau +3 en retrait) se rapprochant ainsi des plus petits gabarits des bâtiments existants à côté (notamment la maison unifamiliale située au n° 62 de l'avenue des princes brabançons).</p>
<p>La perméabilité des sols étant une priorité, pourquoi ne pas limiter le nombre de bâtiments en augmentant les gabarits sur le Square des Archiducs ? Pourquoi prévoir un niveau de parking commun à tous les bâtiments, qui augmente encore l'imperméabilisation de la parcelle, même si il est recouvert de terre et végétalisé ?</p>	<p>Le parking est un élément indispensable du programme et une exigence du RRU (règlement régional de l'urbanisme) car un emplacement par logement est demandé. Cette demande du RRU « vise à réduire le stationnement (de longue durée) en voirie - grand consommateur d'espace public ». L'épaisseur des terres sur la dalle de parking est, en bonne partie, de plus de 60cm et considérées donc comme intensives (50% de l'eau est retenue dans la terre).</p>
<p>Vous parlez de continuité des gabarits au niveau de l'avenue des Princes Brabançons. Comment définissez-vous cette continuité compte-tenu des gabarits importants qui sont proposés ? Le bâtiment « D » constitue-t-il vraiment une transition avec les maisons voisines compte-tenu de son gabarit ?</p>	<p>Le bâtiment D résulte d'un jeu de demi-niveaux qui intègre l'accès au parking souterrain et joue le rôle de transition entre les gabarits de l'avenue des Princes Brabançons et les bâtiments B et C du projet. Il s'articule de manière à respecter le gabarit du n°62 avec une partie qui correspond à un gabarit de R+2,5 (l'entrée parking étant semi-enterrée) et une partie en R+3. Une terrasse d'angle au Sud-Ouest réduit le volume à l'alignement en rendant plus claire cette gradation. Le bâtiment voisin est d'un gabarit de R+2,5.</p>
<p>Comment expliquez-vous et définissez-vous la</p>	<p>Il s'agit d'un immeuble de logement qui</p>





<p>profondeur plus importante du bâtiment « D » par apport au n°62 de l'avenue des Princes Brabançons ? Le bâtiment du n°62 présente effectivement une profondeur équivalente, mais uniquement au rez. Quelle est votre lecture sur l'aspect « acceptable » de cette volumétrie qui est plus imposante ainsi qu'en terme de vis-à-vis sur les propriétés voisines.</p>	<p>créer la transition entre les maisons et les autres bâtiments du projet. Son gabarit est en décroissance par rapport aux autres immeubles du square. Par sa géométrie particulière, le bâtiment présente une inflexion qui l'éloigne du voisin dans la profondeur. Les ouvertures dans les façades sont faites dans cette partie afin d'éviter les vues frontales avec l'immeuble voisin.</p>
<p>Quels sont les dimensions des reculs par rapport au n°62 ? Ces reculs semblent moins importants que ceux proposés entre les bâtiments du projet. Comment justifiez-vous cette proposition ?</p>	<p>A rue, le recul par rapport au n°62 est d'environ 8m (7,83m). Dans la partie arrière il est d'environ 10 m (10,14m). Les espaces entre les bâtiments du projet varient entre 8 et 10 m dans les parties les plus proches. La forme de chacun des bâtiments tend à élargir cet espace aux extrémités ainsi qu'à intégrer une venelle entre les bâtiments centraux. La position du bâtiment D a été décidée en vue d'intégrer le parking dans la pente naturelle du terrain, de permettre à la végétation de percoler entre les volumes et de disposer de la surface nécessaire aux différents programmes du projet. De plus l'espace entre les immeubles de l'avenue des Princes Brabançons est d'environ 6 m en général. Il nous semble qu'un recul d'environ 8m permet à la fois d'intégrer le projet dans l'alignement tout en étant suffisamment distant de l'immeuble voisin.</p>
<p>Comment qualifier vous le vis-à-vis des maisons des n°55 et 57 de l'avenue des Princes Brabançons sur le projet ?</p>	<p>L'avenue des Princes Brabançons est large et il y a des reculs de part et d'autre de la voirie. La largeur totale est d'environ 25 m de façade à façade. A notre sens il n'y a pas de véritable vis-à-vis. Le projet tient quand même compte de la différence de gabarit entre le 57 et l'immeuble d'angle en articulant le dernier étage en retrait et du côté du Square des Archiducs. Les échappées visuelles à gauche et à droite du futur bâtiment C permettent d'éviter un vis-à-vis trop direct.</p>
<p>Dans les documents de la demande de permis d'urbanisme, aucune image ne montre de point de vue depuis l'avenue des Gerfauts afin de pouvoir évaluer l'impact des constructions depuis cette rue en contrebas. Pourriez-vous proposer une vue de ce type ?</p>	<p>Une image sera réalisée pour la réunion de concertation.</p>
<p>Compte-tenu de l'importante différence de niveau entre l'avenue de Princes Brabançons</p>	<p>La masse d'arbres à l'intérieur de la parcelle est maintenue, les distances entre les</p>



<p>et l'avenue des Gerfauts, les constructions auront un impact plus important. La présence de nombreuses baies dans les façade arrière ne risque-t-elle pas de générer d'importantes vues plongeantes sur l'avenue des Gerfauts et les propriétés privées situées sur celle-ci ? Comment avez-vous pris en compte cette différence de niveau dans le projet ?</p>	<p>bâtiments projetés et ceux de l'avenue de Gerfauts sont très importantes et l'arrière de la parcelle n'est pas construite. Tel que discuté, il nous semble que les vues directes seront rares.</p>
<p>Quelles seront les vues que les habitants du bâtiment « A » auront sur les propriétés privées de l'avenue des Gerfauts étant donné que la végétation sera plus basse que les bâtiments ?</p>	<p>Vu que seulement deux des façades du bloc A auront des vues sur les maisons de l'avenue des Gerfauts, après vérification en plan, uniquement 5 studios et une chambre d'amis auront accès à ces vues. La distance la plus courte entre le bloc A et le jardin le plus rapproché des maisons situées à l'avenue des Gerfauts est de +20m avec une différence de hauteur d'entre 9m (pour le R+1) et 16m (pour les fenêtres au dernier étage). Ce recul, le faible nombre de logements concernées et la présence d'arbres, nous semblent suffisants pour garantir la privacité des occupants.</p>
<p>Quels sont les espaces en toitures qui sont accessibles aux habitants ? Ce n'est pas clair dans la maquette virtuelle présentée.</p>	<p>Nous vous invitons à consulter les plans de la demande de permis d'urbanisme. Sur ces plans les zones accessibles sont clairement identifiées par une hachure spécifique.</p>
<p>Avez-vous prévu de faire des études d'ensoleillement sur l'impact du projet sur les ombres projetées au niveau de l'avenue des Gerfauts ?</p>	<p>De telles études ont d'ores et déjà été réalisées et sont reprise dans le rapport d'incidence consultable en ligne.</p>
<p>Quelle est la surface au sol totale des constructions et de la venelle piétonne vers l'avenue des Gerfauts ?</p>	<p>Surface d'emprise des constructions est de +1 156 m<sup>2</sup>. Surface de la venelle (revêtement perméable) 450m<sup>2</sup>. Surface de la parcelle : 11.442 m<sup>2</sup></p>
<p>Comment se fait-il qu'un des logements du bâtiment « D » propose une hauteur de 5m sous-plafond dans son séjour (et au niveau de la cage d'escalier) alors que la volumétrie de ce bâtiment pose question ?</p>	<p>La hauteur de plafond au sommet de la cage d'escalier est une hauteur standard, la coupe est réalisée sur un palier intermédiaire. Le gabarit du séjour suit celui de la cage d'escalier afin de finir plus clairement le volume à l'alignement.</p>
<p>Quelle hauteur supplémentaire doit être considérée compte-tenu de la présence de panneaux solaires sur les toitures ?</p>	<p>Aux blocs A-B la hauteur des panneaux est intégrée dans celle de l'acrotère (dépassement maximal de 2cm). Aux toitures des blocs C et D, il y a un dépassement de 7-10cm mais les panneaux se trouvent en retrait par rapport à l'acrotère et donc pas visibles depuis la rue.</p>
<p>Les murs acrotères font souvent 1,20m de hauteur, augmentant d'autant la hauteur</p>	<p>Cette hauteur nous permet de cacher la vue sur les panneaux solaires et techniques</p>



<p>des constructions. Pourquoi prévoir une telle hauteur pour des toitures non-accessibles ? Ne pourrait-on pas les remplacer par des dispositifs plus légers visuellement là où ils seraient nécessaires ?</p>	<p>en toiture. Elle fait garde-corps pour les zones avec des terrasses accessibles.</p>
<p>Le projet prévoit des auvents entre les bâtiments « A », « B » et « C » qui ne sont pas liés à des circulations piétonnes et dont la fonction semble principalement décorative. Ces auvents, qui augmentent l'imperméabilité et auront un impact sur l'ensoleillement des logements ne peuvent-ils pas être remplacés par des arbres ?</p>	<p>Cet auvent a une fonction urbaine et visuellement importante pour fermer ou cadrer le square des Archiducs et relier les trois bâtiments renforçant ainsi l'impression d'ensemble. Sans cet élément on aurait l'impression que les bâtiments sont « éparpillés » dans le site. L'auvent « ancre » les bâtiments dans le sol. Cet auvent souligne la zone de recul, évitant la lecture d'une architecture de plot et permettent de signaler l'entrée de la venelle tout en faisant sentir aux usagers qu'ils traversent une parcelle privée : exactement comme les entrées des venelles dans les cités jardin. C'est une « porte paysagère » .</p>
<p>La venelle proposée semble s'implanter de manière à pouvoir la possibilité de construire dans la partie du terrain situé au fond de l'avenue des Gerfauts. Un projet de construction de ce terrain est-il à l'étude ?</p>	<p>Initialement le présent projet prévoyait effectivement la construction de 25 logements et d'un espace de coworking au niveau de l'avenue des Gerfauts. Le marché de service a d'ailleurs été attribué pour ces 2 phases. Toutefois, la phase « Gerfauts » a été stoppée dans l'attente de l'étude du PPAS « Archiducs ». La phase Archiduc Nord a été poursuivie compte-tenu, notamment, de « l'urgence » liée à la construction des habitats communautaires.</p>

### Abords - Végétation :

Abatages d'arbres, faune et flore, plantations

Questions	Réponses
<p>Pourriez-vous transmettre l'étude dendrologique dans son intégralité.</p>	<p>Cette étude a été transmise à la Commune de W-B qui l'a rendue accessible sur son site.</p>
<p>Quand commencera la phase d'abattage des arbres ?</p>	<p>Pour ce qui est des abatages directement liés à la construction des logements, les abatages ne débiteront qu'au démarrage du chantier (novembre 2022). Toutefois, l'étude dendrologique identifiait des arbres dont les abatages, pour des raisons de sécurité notamment, devraient être prévus avant le démarrage de chantier.</p>



	C'est la Commune de W-B qui devra entreprendre et planifier ces éventuels abattages préalables.
Le projet prévoit l'abattage des 122 arbres à hautes tiges. Combien d'arbres plus petits seront concernés ?	Ceux-ci sont considérés comme des arbustes. On n'a pas relevé les arbustes de la parcelle.
Qu'est-il prévu pour compenser ces abattages d'arbres ?	Sur la parcelle en tant que telle, l'ensemble des espaces ouverts seront traités de manière paysagère en y incluant partiellement des nouveaux arbres.
Les potagers existants à proximité de l'avenue des Gerfauts seront ils conservés ?	Les potagers sont actuellement implantés dans une zone verte au PRAS. Aucune construction n'y serait autorisée et il est effectivement prévu de les conserver dans leur intégralité.
L'image du projet reprise dans la présentation et la note explicative représente de nombreux arbres dont la hauteur reste importante. Ces arbres ne sont-ils pas voués à être abattus ? Pourriez-vous préciser les arbres qui seront abattus et maintenus et l'impact réel sur le paysage ?	Les arbres situés le long du Square des Archiducs et sur une épaisseur d'environ 20m doivent être abattus pour la réalisation du projet. Ceux situés dans le talus en arrière-plan sont conservés. Des nouvelles plantations de hautes tiges seront faites là où il y a de la pleine terre et dans la zone de retrait par rapport à la rue. Un plan paysager (situation projetée) et un plan d'abattages ont été joints au dossier du permis d'urbanisme.
Quel écran de verdure est prévu entre le projet et la venelle existante vers l'avenue des Gerfauts ?	Des plantations basses car la distance entre la terrasse et la venelle est de +3m.
Pourquoi ne pas avoir prévu, dans le projet, de reconstituer la couronne de cerisiers du Japon qui existe sur le reste du Square des Archiducs ?	La couronne de cerisiers est établie au droit du trottoir. La parcelle incluant le trottoir ne fait pas partie de la zone d'étude du projet. <u>Commune:</u> La couronne de cerisiers sera reconstituée en fin de chantier comme c'est le cas pour Archiducs-Sud.
Qu'est-il prévu pour préserver la présence de la faune (renard, écureuils, oiseaux) qui occupe le terrain actuellement ? Un relevé a-t-il été réalisé ?	Nous n'avons pas spécifiquement relevé la faune de la parcelle mais le projet paysager prévoit un impact minimal sur le terrain, pour permettre notamment de conserver au maximum la flore et la faune existants.
L'étang/marre situé avenue de la Héronnière, à proximité des potagers, déborde régulièrement. Prévoir un bassin d'orage avec un trop-plein relié à un dispositif d'infiltration ne va-t-il pas aggraver cette situation ?	Le projet ne rajoute pas d'eau sur la parcelle mais tout le contraire. L'eau reprise en toiture sera en partie réutilisée pour l'entretien des abords et communs (à partir d'une citerne). Ce n'est que l'eau du bassin d'orage (dans le cas de débordement de la citerne) que l'eau sera infiltrée dans la parcelle. Il faut imaginer la surface nette des toitures projetée horizontalement sur le terrain. Cette surface de toitures (et donc, d'eau collecté ou infiltrée) existe déjà sur le





	terrain.
Quand est-il prévu d'obtenir les résultats des essais d'infiltration prévus sur le terrain ?	Les essais débuteront à la mi-février 2021.
Des plantations sont-elles prévues au niveau des terrasses des appartements ? Quelles toitures seront plantées ?	Le projet donne la liberté aux occupants de prévoir des plantations en façade ou pas. Si des plantations existent en façade, son entretien sera donc assuré par les propres occupants.

**Mobilité :**  
Parkings, circulation automobile, cycliste et piétonne

Questions	Réponses
<p>Le projet prévoit une rampe d'accès au parking avec une voie de circulation unique, munie d'un feu de signalisation, pour les entrées et les sorties. Ne craignez-vous pas que, lorsque les voitures devront attendre le feu vert, elles ne gênent la circulation et génèrent des comportements dangereux tels que des dépassements ? Ne pourrait-on pas prévoir une rampe à double sens ou encore une entrée côté Square et une sortie côté Princes Brabançons ?</p>	<p>On accède au niveau du parking par le point le plus bas de la rue, devant le bloc D. Le développé de la rampe serait trop important depuis le bloc A. La rampe à sens unique est justifiée par rapport au faible nombre d'emplacements. Une zone d'attente est prévue dans la zone de recul pour empêcher les nuisances avec le trafic environnant.</p>
<p>Le RI indique que les sorties de véhicules se dérouleront le matin et les entrées uniquement le soir ce qui ne correspondra pas aux usages compte-tenu du profil prévu des habitants. Comment expliquer cela ?</p>	<p>La conclusion d'utilisation « matin-soir » des emplacements parking dans la zone n'a pas été un point de départ mais une conclusion basée sur des données extraites du site data-parking-brussels, publiquement accessible sur internet. C'est de cette façon que l'information est affichée sur le rapport d'incidences. Les usages, type d'habitants et typologie de quartier ont été pris en compte. Les seuls habitants qui auront un besoin et des horaires différents sont ceux de « La Reliance » mais ils auront juste besoin de quelques places de parking.</p>
<p>L'augmentation du nombre d'habitants dans le quartier lié aux 39 logements aura-t-elle un impact sur la mobilité dans le quartier et sur les voiries locales ? Si l'on considère 3 personnes, en moyenne, par logement, on devrait considérer plus ou moins 100 personnes.</p>	<p>Le rapport d'incidence environnemental considère 86 équivalent/habitants pour le projet compte-tenu du nombre important de logements type studio. Sur ces 86 habitants, un bon nombre n'utilisera pas de voitures et d'autres la partageront (habitats communautaires). Suivant le RI, page 56 : <i>Sur base des hypothèses fixées ci-avant, le projet générera de l'ordre de 22 déplacements en voiture le matin. Ces déplacements seront uniquement</i></p>



	<p>des sorties du site de la part des habitants du projet. La répartition en sortie du site est de 50% en direction du square des Archiducs et de 50% en direction de l'avenue des Princes Brabançons. Au vu du trafic existant au droit des voiries, aucun problème n'est attendu sur la circulation à la mise en œuvre du projet.</p>
<p>Combien de parkings voiture sont prévus dans le projet.</p>	<p>Le projet prévoit 45 places de parking pour 39 logements. Dans ces 39 logements, 12 d'entre eux liés au projet de « La Reliance » (habitat communautaire pour personnes valides et personnes en situation de handicap mental) n'utiliseront vraisemblablement jamais leurs parkings. Cela porterait à 17 le nombre de places « excédentaires ».</p> <p>Ces places complémentaires ayant été prévue afin de répondre à la demande de parkings que les riverains avaient exprimé précédemment.</p>
<p>Les parkings au sous-sol seront des emplacements ou des « box » ?</p>	<p>Il s'agira d'emplacements.</p>
<p>Si les parkings sont payants les habitants et les riverains ne préféreront-ils pas les emplacements sur la voirie comme pour le projet Archiduc Sud ? Qui seraient les personnes susceptibles de louer ces emplacements ?</p>	<p><u>Commune:</u> L'objectif est de désengorger le parking en voirie. Les emplacements seront proposés en priorité aux locataires des bâtiments Archiducs Nord et ensuite les emplacements libres seront proposés au voisinage (habitants, ...).</p>
<p>Comment les « non-résidents » accéderont aux parkings si ils disposent d'un emplacement loué ?</p>	<p>Il y a un escalier indépendant et un ascenseur à disposition accessible depuis l'espace public moyennant une clé.</p>
<p>La venelle prévue dans le projet sera-t-elle accessible à tous ou uniquement dédiée aux habitants ?</p>	<p>La venelle a une vocation de traversée publique et sera dédiée et accessible à tous.</p> <p><u>Commune:</u> Si nécessaire son accès pourra être limité à certains moments.</p>
<p>La venelle prévue dans le projet relie le Square des Archiduc à l'avenue des Gerfauts ou elle s'étend jusqu'à l'avenue de la Héronnière ?</p>	<p>Elle rejoint l'avenue des Gerfauts uniquement mais une venelle existante permet de rejoindre l'avenue de la Héronnière.</p>
<p>La remise en état de la venelle existante avec les escaliers est-elle prévue ?</p>	<p><u>Commune:</u> L'aménagement de cet espace public sera étudié ultérieurement</p>
<p>Comment pensez-vous gérer la cohabitation entre les piétons, PMR et cyclistes sur la nouvelle venelle ? Ne peut-on pas prévoir 2 voies distinctes ?</p>	<p>On est d'avis que le zigzag et les pentes de la venelle ne vont pas encourager le passage à vélo. La largeur de la venelle est de 1m50, suffisante pour le croisement des différents usagers et pour les manœuvres PMR. La venelle doit être la plus compacte</p>



	possible afin d'éviter des travaux trop impactant pour le paysage existant.
Est-ce envisageable de prévoir des « raccourcis » pour les piétons au niveau de la venelle afin de pouvoir bénéficier d'un parcours plus direct ?	L'intention de la venelle est de relier le haut et le bas de la parcelle avec une intervention minimale. La rampe surélevée est posée sur le terrain, avec un respect maximal pour la végétation et faune existantes. Dans cet esprit, on considère que les constructions doivent être limitées. Il faut comprendre la venelle comme un lieu de promenade. Pour un lien direct entre le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts l'escalier existant sera conservé.
Quel type d'éclairage est prévu au niveau de la venelle ?	Un éclairage tamisé bas en vue de ne pas nuire à la faune et la flore.
Est-il prévu de réaménager les trottoirs existants ? Si oui permettront-ils les croisements entre PMR et piétons dans le respect du RRU ?	<u>Commune:</u> Les trottoirs existants seront réaménagés en fin de chantier dans le respect du classement du Square. Afin de faciliter le croisement des PMR et piétons, ils seront doublés d'un second trottoir comme c'est le cas devant la crèche et la maison médicale.
La circulation sur le Square des Archiducs est importante et posera problème au niveau de la sécurité des piétons qui viendront de la venelle ou du projet pour accéder au Square. Avez-vous fait des plans de circulation et/ou des mesures d'accompagnement et ne serait-il pas l'occasion idéale de rendre le Square limité au trafic local ce qui permettrait de lui redonner son statut « d'espace vert »?	<u>Commune:</u> Nous n'avons pas encore fait de plan de circulation ; pour l'avenir, il faudra tenir compte, notamment, du passage de la ligne bus 72 (plan bus STIB) ; limiter le square au trafic local pourrait être une des possibilités.
Les riverains contestent les chiffres et les hypothèses du RIE en considérant les chiffres comme obsolètes.	Il faudrait nous indiquer quels chiffres sont obsolètes pour que le document soit mis à jour. Le rapport d'incidences a été établi par un bureau d'études qui possède un agrément régional pour établir ce type d'études et qui objectivise les conclusions du R.I.

**Urbanisme et patrimoine :**  
Éléments légaux, réglementaires, patrimoniaux etc...

Questions	Réponses
Pourquoi construire ce projet hâtivement alors que la parcelle fait partie du PPAS en cours d'élaboration ? Pourquoi ne pas attendre les conclusions de ce PPAS ?	Il a été décidé de maintenir ce projet parallèlement à l'élaboration du PPAS afin de répondre à « l'urgence » qui était liée à la construction des habitats communautaires et plus particulièrement



	celui de « La Reliance ».
Le PPAS n°10, qui ne concerne effectivement pas directement la parcelle, prévoyait d'autres volumétries qui étaient différentes en fonction de la position sur le Square ou sur l'avenue des Princes Brabançons. Pourquoi ne pas avoir respecté ces principes ?	Le PPAS est daté et prévoyait une masse très importante construite sur le square avec une emprise qui ne semble pas prendre en compte la topographie et impliquerait des travaux de remblais / déblais très importants. Le projet est le résultat d'un concours d'architecture et la solution contemporaine proposée est celle qui est parue la plus justifiée par rapport au contexte.
Nous considérons que la proposition architecturale va encore renforcer une lecture hétéroclite des constructions sur le Square. Ceci serait en contradiction avec les principes des cités-jardins qui sont citées en référence.	Tout comme l'immeuble classé sur le Square, le projet fait l'usage de la brique comme matériau principal. Les terrasses et le retrait planté par rapport à la rue font écho aux seuils des maisons de la cité-jardin. Une continuité des terrasses sur le Square était auparavant présente pour reprendre la courbe du Square à l'image de l'immeuble Hector Denis. Cette volonté persiste avec les auvents situés entre les volumes. Il y a donc un lien de parenté entre le projet et les cités-jardins, il s'agit cependant d'une lecture contemporaine.
Les arbres proches du trottoir ne se trouvent-ils pas dans le périmètre de protection du Square des Archiducs ?	Le périmètre de protection du square des Archiducs va jusqu'au trottoir mais pas au-delà. Une partie des arbres, situés dans la zone de recul, sera néanmoins conservée.
Est-ce que tout abattage d'arbre à W-B ne doit pas faire obligatoirement l'objet d'une replantation en compensation ?	<u>Commune:</u> La replantation n'est pas une obligation. Cette décision dépend de chaque situation. Une replantation ne sera pas demandée si l'arbre abattu l'a été en raison de sa proximité avec des habitations ou d'un voisin, ou s'il a poussé de manière sauvage. À Watermael-Boitsfort, la volonté est de tenter de garder un équilibre végétal, esthétique et écologique, dans la mesure des limites de chaque lieu.
Pourriez-vous nous transmettre l'ensemble des documents de la demande de PU et plus particulièrement le rapport d'incidence avec les études d'ensevelissement ?	L'ensemble des documents de la demande de PU sont accessibles sur le site d'Urban via le lien repris sur le site de la Commune et/ou via le lien repris au début de ce document.
Le square des Archiducs étant classé, quelle est l'approche « patrimoniale » de votre proposition ?	Le projet respecte la géométrie du Square tout en restant en dehors de la zone classée. La matérialité, l'implantation, la venelle et la perméabilité visuelle entre les volumes constituent des points de références à la composition paysagère de la cité-jardin.



Chantier :	
Questions	Réponses
Les Square des Archiduc est fait de remblais. Quelles mesures prévoyez-vous par rapport aux constructions existantes ?	Les résultats des essais de sol nourriront bientôt le travail de l'ingénieur en stabilité désigné pour le projet. Celui-ci tiendra compte de tous les constructions environnantes (y compris le square) en vue de
Des états des lieux avant travaux seront ils prévus et plus particulièrement au niveau du bâtiment de « La Coupole » ?	Les états des lieux avant travaux sont toujours prévus au niveau des constructions et voiries qui sont susceptibles d'être impactées par le chantier. Ces états des lieux sont prévus et organisés par l'entreprise qui sera en charge des travaux. C'est d'ailleurs dans son intérêt si elle ne veut pas être mise en cause pour des dommages dont elle ne serait pas responsable ou qu'elle n'aurait pas relevé. C'est donc elle qui prendra contact avec les personnes concernées.
Quelles mesures vont être prises en matière de parking et de mobilité durant la durée du chantier ?	L'idée générale de l'installation de chantier est d'occasionner un minimum de nuisance à l'encontre des riverains (pas d'occupation de la voirie, pas d'arrêt prolongé des camions à rue lors du déchargement de marchandises, trafic limité dans la rue...), et d'assurer la sécurité de chacun en isolant bien le chantier de l'environnement extérieur. La zone de recul devant les bâtiments permettra de ne pas bloquer le trafic pendant les déchargements et de travailler en dehors des voiries.

Divers :	
Questions	Réponses
L'arrêt de bus devra-t-il être déplacé ?	Non le projet n'intervient pas sur la voirie et les trottoirs. Aucun déplacement, lié au projet, n'est envisagé pour le moment.
Qui aura accès à ces logements et sous quelles conditions ?	<u>Commune</u> Les deux habitats communautaires seront respectivement mis en location aux asbl La Reliance et Cogeneris. Les 14 autres logements seront attribués en location à des ménages, inscrits sur les listes de candidats locataires de la Régie foncière, disposant de revenus dits « moyens



	»
La location de grand logement est difficile en logement moyen. Pourquoi ne pas privilégier les 1 chambres ?	Le cahier des charges reprenant le programme ainsi que les normes de la SLRB imposent, conformément au code du logement, une répartition minimale de 30% de grands logements (3ch et plus). Actuellement la liste des candidats pour un logement moyen compte 35 demandes pour un logement de 3 chambres et 25 pour un logement de 4 chambres.
La construction de ces logements, à vocation sociale, aura-t-elle un impact sur les précomptes immobiliers ou sur les taxes communales des habitants de la commune ?	<u>Commune:</u> Les investissements dans les logements communaux de type « moyen » sont couverts à concurrence d'un tiers par les subsides régionaux et de deux tiers par un financement dont le remboursement est assuré par les loyers perçus. Il n'y a donc pas d'impact sur les précomptes immobiliers ou sur les taxes communales des habitants de la commune
Est-ce que la commune peut prendre contact avec la STIB afin d'augmenter le nombre de bus 41 compte-tenu de l'augmentation possible des utilisateurs avec les nouveaux logements autour du Square ?	<u>Commune</u> Oui, sur base d'un comptage objectif.
Les immeubles sont-ils tous munis d'un ascenseur ?	A l'exception du bâtiment « D » qui est considéré comme un « bâtiment bas » tous les immeubles disposent d'ascenseurs qui desservent les niveaux de logement mais également le parking.
Les revêtements de terrasse en bois sont-ils les plus judicieux dans ce contexte boisé ?	Le revêtement en bois des terrasses apporte un côté chaleureux aux terrasses exposées au sud.
Est-il possible de « forcer » le voisin dont la construction n'est pas terminée et à l'arrêt à clôturer son chantier afin qu'il soit finalisé au même moment que le projet archiduc Nord ?	<u>Commune:</u> L'état de la construction voisine est le fait d'une situation d'ordre privé sur laquelle la commune n'a pas de prise.

