



## 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 **03/12/2020**.

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

<b>Intervenants présents :</b>		<b>Abréviation utilisée dans le compte-rendu</b>
MOUVEMENT BOITSFORTOIS	CITOYEN A. HOSTE	MCB
PEPINIERES DE BOITSFORT	B. DE TAFFE	PB
EGLISE PROTESTANTE	P. RICHELLE	EP
ECOLE SAINTE THERESE	F. SKA	ST
CHANT DES CAILLES	A. DIRIX M. PHILIPPART	CC
COMPAGNONS DU FLOREAL	N. DEWERGIFOSSE	CF
MAISON DE QUARTIER	F. BERWART H. LOUK'MAN	MQ
ECOLE LE COLIBRI	A. MALKI	LC



PPAS ARCHIDUCS – Watermael- Boitsfort  
Comité d'accompagnement n°3

ARCHICITOYEN

D. MORAUX

AC

COMMERCES QUARTIER

D. DRUCK

CQ



## Introduction

En raison des conditions sanitaires, la réunion du 03/12/20 s'est tenue en visioconférence.

### 1. WB

La présidente ouvre la séance et remercie les intervenants de leur présence.

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

## Présentation PPAS

### 2. AP

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

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

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

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

### **Périmètre**

Le PPAS s'applique sur un périmètre donné qui reprend l'avenue des Cailles, l'avenue des Princes Brabançons, le square des Archiducs, l'avenue des Archiducs, la rue des Tritomas, la place du Colibri et la rue de l'Autruche. Cela ne veut pas dire qu'on n'étudie pas ce qui se passe à côté mais les prescriptions qui s'appliqueront dans le futur ne seront applicables que pour le périmètre du PPAS. Le périmètre correspond à celui proposé par le Mouvement Citoyen Boitsfortois qui a été conservé pour l'analyse. Il n'a pas été remis en question jusqu'à présent.

### **Scénario 0 - tendanciel**

Il a pour vocation d'illustrer quelle est l'évolution en cours, quelles sont les tendances qu'on observe en termes de revalorisation du tissu existant, de la dynamique d'extension du bâti, dynamique des projets dans le quartier, ce qui est raisonnablement envisageable. Il permet d'évaluer l'évolution probable du quartier or cadre du PPAS.

La division éventuelle dans le futur des immeubles existants en plusieurs logements est prise en compte dans les calculs du scénario tendanciel. Sont repris les principes suivants :



s'inscrire dans une urbanisation en cohérence avec ce qui existe déjà, en ce compris les équipements. Par équipement on entend tout ce qui concerne les services collectifs comme les écoles, salles de sport, maison de quartier, ...

L'auteur de projet parcourt les documents graphiques du scénario tendanciel.

### **Scénario 1 - urbain**

L'analyse consiste à voir comment on prolonge au maximum la dynamique de construction urbaine. Autrement dit c'est aussi le scénario « maximaliste » qui impactera le plus l'identité du quartier mais aussi la mobilité au sein de ce périmètre. On envisage la division de parcelles pour de nouvelles constructions en plus de la division des logements existants. Ce scénario est le plus impactant pour les terrains non construits, à la fois sur le terrain de la ferme du Chant des Cailles où on imagine des clos, des constructions au cœur du champ, des constructions sur le terrain du « petit Cailles » et de même sur Tritomas.

On ne prolonge pas seulement la logique existante puisqu'on s'infiltrerait beaucoup plus sur les terrains non bâtis.

Dans l'analyse, on étudiera pourquoi il est intéressant de ne pas construire de cette façon, mais il est indispensable de faire cette démonstration pour en tenir compte dans l'étude des incidences environnementales. Il faut montrer tous les impacts que cela implique.

### **Scénario 2 – places**

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

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

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

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

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

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

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

### **Scénario 3 - écosystème**

Dans ce cas, c'est la limite minimaliste qui est recherchée ; la volonté avec ce scénario est de voir comment on peut pousser la réflexion au plus loin de la logique de développement du quartier par sa dimension environnementale à la fois de valorisation des biotopes et de renforcement de système de gestion de l'eau. Dans cette logique, on valorise et renforce le potentiel qui existe notamment sur le terrain « Petit Caille » afin de recréer des liens entre les terrains à grande valeur de biotope. Même chose sur Tritomas et Archiducs Nord, des constructions légères sont envisagées intégrant la composante et la continuité végétale :



constructions sur pilotis etc... La gestion de l'eau y est développée plus largement : noues inondables, voiries perméables à la place des voies carrossables afin d'améliorer la gestion du réseau d'eau à ciel ouvert, maximiser la présence de végétation, éviter les rejets d'eaux pluviales vers les égouts.

#### **Scénario 4 - commune**

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

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

### **Réactions des intervenants**

#### **3. AC**

Mme MORAUX : d'une part on parle de ArchiducNord comme si c'était quelque chose qui n'était pas encore certain puisque dans certains des scénarios, le projet n'apparaît plus. Or, c'était quelque chose de décidé. Même chose au niveau du fait d'avoir des sentiers et traversées depuis Archiducs. Tout cela avait été finalisé dans les projets précédents. Au niveau du terrain de Tritomas, est-ce que cela doit rester un terrain de sport avec une taille déterminée puisque on construit de l'habitat ? Cela n'aurait plus la taille d'un terrain de sport, du coup pourrait-on changer l'utilisation du terrain ?

#### **4. AP**

Mme RILLAERTS : pour Archiducs Nord, il se trouve que le permis d'urbanisme, bien qu'il soit déposé, n'est pas encore délivré et qu'il n'a pas encore de valeur légale officielle. En tant qu'auteur de projet de l'étude, on ne peut pas uniquement se baser sur le contenu du projet déposé. En l'absence de permis officiel, nous sommes contraints légalement d'imaginer des variantes comme pour les autres terrains. Si nous ne le faisons pas, nous serions attaqués parce que nous prendrons en compte une situation qui n'est pas légalement valable. Pour ce qui est des cheminements il faut se rendre compte que le PPAS est un plan réglementaire dont la réalisation s'étale sur plusieurs années, 15 à 20 ans. Repenser les cheminements est tout à fait envisageable même si c'est mis en place dans plusieurs années. Le PPAS est un travail à l'échelle d'un quartier, il est normal d'envisager des modifications, évolutions sur le long terme car les choses sont amenées à bouger avec le temps. Il en est de même pour le chapitre de la gestion des eaux pluviales. Pour Tritomas, prévoir des constructions et à la fois préserver des activités sportives, c'est la question à laquelle l'analyse de l'étude doit répondre. Où construire, comment construire et comment aménager l'espace non bâti, quelle pratique du sport ? Sport compétition ou récréatif ? Ce sont des éléments qui doivent être mis en place et repris dans l'analyse pour montrer l'intérêt de tel ou tel scénario.

#### **5. BBP**

Mme LAMBOT : rappel de la situation du terrain Tritomas au PRAS qui a été modifiée lors de la dernière grande révision du PRAS sur ce terrain-là

#### **6. MCB**

M. HOSTE : les riverains n'ont pas été informés dans le quartier de l'enquête publique et les gens étaient surpris que l'affectation du terrain Tritomas ait été modifiée pour l'affecter à du



logement. Il revient sur l'intervention de Mme Moraux en ce qu'il n'est pas prévu d'autres projets que ceux de logements, par exemple pas de plaines de jeux et de terrains de sport qui sont également importants dans le quartier. Comment se fait-il que le scénario communal ne tienne pas compte du projet de Floréal de construire des logements pour personnes à mobilité réduite dans le bas du terrain Tritomas côté rue de la Houlette.

## **7. WB**

Mme STASSART : le scénario « commune » a été établi sur le principe suivant : prévoir du logement sur le petit Cailles, Tritomas et Archiduc Nord et ne pas construire sur le champ de l'avenue des cailles et sur Gerfauts.

Nous avons laissé le bureau d'étude installer le logement, suivant ce principe, là où il pensait que c'était le mieux pour la conception théorique et nous ne connaissons pas, actuellement, ce qu'il y a dans les cartons au niveau du Logis-Floréal.

## **8. AP**

Mme RILLAERTS : concernant le projet de logements sociaux Le Logis-Floréal, lors des rencontres avec la SLRB et le Logis-Floréal, nous n'avons pas reçu d'informations qui semblent arrêtées pour le moment.

## **9. PB**

Madame DE TAFFE : pourquoi le terrain des Pépinières n'est pas à bâtir dans tous les scénarios ?

## **10. AP**

Mme RILLAERTS : concernant le terrain de la pépinière il y a d'une part la possibilité de construire à front de rue et cette possibilité a été explorée de 2 manières possibles : dans le scénario tendanciel on voit une extension du front à bâtir à rue et dans le scénario urbain également mais avec un gabarit plus important. On n'étudie pas dans tous les scénarios pour montrer les impacts positifs à le faire et négatifs à ne pas le faire, l'idée étant d'avoir des infos contradictoires et des cas de figure différents. D'autre part, la partie arrière du terrain de la pépinière est également étudié dans les scénarios.

## **11. PB**

Mme DE TAFFE : comme c'est un terrain à bâtir privé, j'espère qu'il pourra le rester. Concernant les possibilités de construire en fond de parcelle des pépinières, ce n'est pas réaliste vu les problèmes de poids des terre et d'infiltration de l'eau. Il y a déjà des L en béton qui soutiennent les terres et la différence de niveau est énorme. Il y a lieu également d'être attentif aux limites de propriété entre les parcelles du Logis, de la pépinière et de l'église.

## **12. CQ**

M. DRUCK : le chemin réaménagé entre Cailles et Archiducs passe devant chez moi et c'est déjà une nuisance pour moi actuellement.

## **13. AP**

Mme RILLAERTS : l'objet de l'étude actuelle est urbanistique. Même s'il y a des contraintes et questions techniques, ce qui nous intéresse dans un premier temps c'est que vous nous expliquiez les besoins à court et moyen terme et quelles sont les orientations possibles.



#### **14.PB**

Mme DE TAFFE : techniquement pour la pépinière, c'est d'empêcher que le terrain plein sud soit enfermé ou privé de la lumière pour les plantes du fait de nouvelles constructions. Notre besoin à moyen et long terme c'est survivre dans un environnement urbain, nous sommes la dernière pépinière de Bruxelles.

#### **15.AP**

Mme RILLAERTS : dans le cas de terrains privés, le PPAS peut prévoir des possibilités de construction mais ne les impose pas de les mettre en œuvre. Le potentiel constructible qui est donné sur un terrain rien ne pousse le propriétaire de ce terrain à valoriser ce potentiel constructible. L'intérêt pour nous est de comprendre quels sont les points intéressants pour la pépinière mais aussi pour les commerces et les autres acteurs de quartier de manière plus générale et non d'imposer quelque chose.

#### **16.PB**

Mme DE TAFFE : le bâtiment orange clair n'est pas réaliste et techniquement parlant ne sert à rien pour les plantes et les 2 bâtiments qui seraient à cheval sur le terrain du Logis et mon terrain est techniquement très compliqué à réaliser. Ensuite il y a des problèmes d'eau qui font que le terrain est instable. Comme c'est plein sud, cela va faire de l'ombre sur les plantes ce qui va nous faire fermer. Nous avons besoin de soleil et de nature car nous on est en contrebas, sur l'ancienne carrière qui a servi à construire la cité-jardin Le Logis-Floréal.

#### **17.AP**

Mme RILLAERTS : comment cela fonctionne il actuellement pour l'eau ?

#### **18.PB**

Mme DE TAFFE : nous récupérons l'eau des toitures et nous puisons avec l'accord de BE dans la nappe phréatique. Nous gérons toute l'eau du champ de l'avenue des Cailles du fait du relief dont la pente est orientée vers notre terrain. Nous avons construit un énorme égout pour évacuer toutes les eaux qui dévalent et traversent en sous-sol toute la pépinière pour retrouver les égouts. Il n'y a pas trop d'eau car elle percole dans les plantes et retourne dans les sols ensuite. En cas de grosses pluies intenses, les caves de tout le quartier étaient inondées jusqu'aux 3 Tilleuls. La petite pièce d'eau pour récupérer l'eau indiquée sur les plans doit être gérée pour éviter qu'elle déborde et génère de grosses inondations chez nous. Même s'il y a un système de trop-plein, ce système a ses limites comme on a pu l'observer dans le cadre de bassins d'orage plus bas qui a explosé.

#### **19.AP**

Mme RILLAERTS : pouvez-vous nous expliquer comment vous voyez le développement du parking et des possibilités de construction devant est derrière ? Comment souhaitez-vous éventuellement le valoriser ? Avez-vous déjà pensé à intégrer à la fois des constructions et le parking dans le cadre d'un futur projet ?

#### **20.PB**

Mme DE TAFFE : l'arrière de la pépinière appartient à la commune qui gère cette partie. Le parking est un terrain à bâtir, peut-être que dans le futur, si on ne peut pas poursuivre notre activité, nous construirons dessus mais ce n'est pas dans notre volonté actuelle qui est de faire notre métier au mieux est d'être dans « le vert » et pas dans le bâtiment. En ce qui



concerne notre parking, le stationnement et la mobilité, à l'heure actuelle nous avons 42 places de parking alors que des entreprises comme la nôtre, si vous allez en Wallonie ou en Flandre, construisent des parkings de 900 places. Avec 42 places en saison, nous embêtons tout le quartier qui est déjà saturé par les nouveaux habitants de Hector Denis, les écoles, le commissariat. Les nouvelles constructions Archiducs Sud disposent d'un emplacement par logement ce qui nous l'espérons sera suffisant pour ne pas augmenter le problème de parking. Il était question d'une ligne de bus mais on en parle plus. Il y a également le problème des livraisons par semi-remorques pour les commerces (fromagerie, boulangerie, pépinière etc...) qui provoque parfois des embouteillages. Il ne faut pas sous-estimer tout ce trafic

### **21.AC**

Mme MORAUX : concernant les différents projets, l'augmentation de densité de population a-t-elle déjà été estimée ? Quid des aménagements autres que logements ?

### **22.AP**

Mme RILLAERTS : on sait exactement combien de logements cela représente, on peut aussi définir quels sont les besoins en équipements : besoins en école, crèche, soins médicaux. Il y a des seuils, des règles de bon sens. Le chapitre socio-économique du RIE traite de ces aspects.

### **23.AC**

Mme MORAUX : il y a une maison de quartier qui ne couvre déjà pas les besoins du quartier qui sont d'autant plus grand du fait qu'il s'agit de logements sociaux. En cas de densification, les besoins seront encore supérieurs.

### **24.AP**

Mme RILLAERTS : demande à M. LOUK'MAN de la Maison de quartier son sentiment en ce qui concerne les pistes d'utilisation des surfaces existantes dans le quartier pour les équipements notamment au sein du Fer à cheval, les locaux étant à la fois disponibles pour les gens de la cité et de manière plus large pour les habitants.

### **25.MQ**

M. LOUK'MAN : les demandes d'accueil sont essentiellement des demandes en soutien scolaire et des activités pour les enfants et adolescents. En termes d'infrastructures il n'y a pas beaucoup d'endroits où on peut organiser les activités pour les jeunes et pour les enfants. Peu d'endroits à l'intérieur qui sont accessibles pour le soutien scolaire. Le scénario maximaliste me fait un peu peur par la densité de logement qu'il propose et par la suppression des zones de jeux extérieurs qu'il implique (Tritomas-Cailles). La Maison de quartier occupe déjà un des locaux du Fer-à-cheval mais c'est petit et peu adapté aux activités de la Maison de quartier. Le rêve serait d'avoir un plateau de 100m<sup>2</sup> polyvalent. Ce plateau peut trouver sa place dans les équipements prévus pour la Ferme du Chant des Cailles.

Mme BERWART : la « division » des activités de la Maison de quartier n'est pas idéale mais permet au moins d'organiser une série d'activités. La MQ loue ponctuellement la salle du Parvis. La solution d'un plateau de 100m<sup>2</sup> polyvalent pour les acteurs du quartier est une bonne solution. Il reste la question des moyens financiers et humains pour encadrer les activités de la Maison de quartier. La densification suppose une augmentation de la demande et des besoins dans le quartier. À titre d'exemple, il n'existe qu'un seul lieu à Watermael-Boitsfort où sont organisés des cours d'alphabétisation qui se situe de l'autre côté de la Commune. Un lieu pour des cours dans le quartier est nécessaire.





### **26. CC**

Mme DIRIX : travail en collaboration avec les acteurs de terrain, insiste sur les besoins pour tout le monde de créer un espace polyvalent, un espace récréatif et de rencontre où se crée la solidarité, une nouvelle dynamique du quartier est déjà en cours.

### **27. AC**

Mme MORAUX : le périmètre étant repris dans une zone de classement, l'aménagement de nouveaux espaces de rencontre sera-t-il autorisé ? les possibilités pourraient être diminuées par ce fait.

### **28. AP**

Mme RILLAERTS : une rencontre rassemblant les différentes administrations (URBAN DU, Bruxelles-Mobilité, URBAN DPC) a lieu la semaine prochaine afin de prendre connaissance du projet. La marge de manœuvre pour espaces ouverts sera abordée.

Un autre thème devra également être abordé en ce qui concerne le renforcement de la dimension nourricière qui est une donnée historique de la création des cités-jardins. Comment rencontrer les besoins d'expansion au sein du quartier de manière plus infiltrée dans les espaces classés. L'entretien des abords est actuellement porté par les locataires sociaux. De là l'idée de la ferme « infiltrée » (cultiver certains abords ou intérieurs d'îlots) avec une dynamique pédagogique et de cohésion sociale.

A quel moment cela peut-il devenir un pilier économique pour la ferme en fonction du développement par exemple de la plantation d'arbres, création de vergers etc...

### **29. CC**

M. PHILIPART : Au sein de la ferme nous avons deux modes de fonctionnement différents, une partie qui est gérée par des professionnels rémunérés et d'autres zones qui sont gérées par des citoyens. Au niveau économique, la ferme ne pourrait pas rémunérer des personnes pour faire certains travaux comme par exemple pour cadrer la gestion du champ ; il y a actuellement une vraie synergie entre les professionnels et les bénévoles ; l'un ne va pas sans l'autre. L'idée de disséminer dans le quartier des cultures, n'est pas gérable pour des professionnels puisque leur fonctionnement dépend des citoyens du jardin collectif. Les jardins collectifs sont de bons outils pédagogiques pour le citoyen, pour gérer une parcelle, pour échanger ; mais au niveau économique l'activité professionnelle est soutenue et dépendante du jardin collectif. Une personne a été engagée pour développer le pôle pédagogique sur l'ensemble de la ferme associant tant des activités réalisées par des citoyens que par les professionnels. Cependant, comme évoqué par la Maison de quartier il y a une nécessité d'avoir un espace intérieur pour des activités, des cours avec les enfants, des ateliers de cuisine ce qui n'est pas possible aujourd'hui.

### **30. AP**

Mme RILLAERTS : les parcelles où se développent la partie des herbes médicinales sur le champ est assez petite est-ce que ce genre de cultures spécialisées pourraient être développées ailleurs dans le quartier sur des petites parcelles ou cela doit rester compact et accolé à la ferme pour la gestion ?

### **31. CC**

M. PHILIPART : cette parcelle pourrait bouger mais c'est l'ensemble des activités de la ferme qui génère la cohésion sur le champ.



Mme DIRIX : il ne faut pas négliger que ce qui fait la Ferme du Chant des Cailles, c'est le lien citoyen /professionnel, c'est le fait que chacun ait la possibilité de mener son projet. On ne peut pas saucissonner les activités du Chant des Cailles, certaines choses peuvent se faire ailleurs mais ne doivent pas être nécessairement être reliées aux activités du Chant des Cailles (exemple bacs de plantations à Triton Nymphe). Il s'agit plus de l'impact du « rayonnement » sur le quartier et du travail que l'on fait avec les gens. L'âme de la Ferme du Chant des Cailles est ce qui fait son succès, c'est la solidarité qui existe entre les professionnels et les citoyens.

### **32. AP**

Mme RILLAERTS : y a t-il des projets qui sont envisagés par la Ferme du Chant des Cailles et qui auraient un impact spatial sur le projet de PPAS ? auraient-ils des liens avec le fonctionnement et la gestion des cités-jardins, par exemple l'entretien des abords qui pourraient devenir des espaces productifs engendrant plus de cohésion mais aussi moins de coûts d'entretien. Est-ce que la valorisation de ces espaces extérieurs pourrait générer suffisamment de production pour envisager la rémunération d'un professionnel engagé par la Ferme du Chant des Cailles.

### **33. CC**

Mme DIRIX : il y a déjà une collaboration avec les ouvriers du Logis-Floréal et la ferme au niveau du compostage et du broyât. L'étude Saule développe l'éco pâturage en essaimant la ferme dans le quartier. Il y a également la proposition de faire des plantations de petits fruitiers dans le Logis/Floréal ou encore le projet « courges ».

### **34. ST**

M. SKA : aborde la question des besoins en matière de scolarisation des nouveaux habitants : logements pour familles, logements sociaux, population à privilégier. C'est important dans le cadre du développement de la politique de l'école à prévoir en fonction du projet. L'école manque, tout comme les autres acteurs du quartier, d'un local polyvalent permettant entre autre l'organisation des cours de gymnastique. Concernant les besoins de place de la Maison de quartier pour organiser l'école de devoirs, le bâtiment de l'école Sainte Thérèse est actuellement en travaux mais une collaboration pourrait être envisagée à la prochaine rentrée afin de mettre à disposition des locaux pour la Maison de quartier.

### **35. BBP**

Mme LAMBOT : quelle est votre taux actuel d'occupation ?

### **36. ST**

M. SKA : En principe l'année prochaine, il y aurait de quoi augmenter le nombre d'élèves tant en maternelle qu'en primaire. Nous sommes une école de quartier appréciée par les gens du quartier et c'est pour cette raison que l'Assomption a repris cette implantation.

### **37. AP**

Mme RILLAERTS : quel est la capacité avant et après travaux de l'école ?

### **38. ST**



M. SKA : on pourrait monter jusqu'à 200 élèves et pour l'instant il y en a 160. Le bâtiment Sainte-Thérèse est en rénovation mais il serait possible d'avoir des collaborations pour l'école des devoirs de la maison de quartier à envisager lors de la prochaine rentrée scolaire. Besoin pour l'école en matière d'infrastructures sportives également tout comme les autres acteurs du quartier.

### **39. AP**

Mme RILLAERTS : en ce qui concerne la typologie de logement, il s'agit de logements sociaux du fait que les propriétaires des terrains sont le Logis-Floréal et la SLRB. La demande consiste en de grands logements du fait de la typologie des petites maisons actuelles qui ne permet pas d'inscrire de grandes familles. Il s'agirait donc d'une offre complémentaire à la situation existante.

### **40. BBP**

M. VANDECASTEELE : par son contrat de gestion la SLRB est obligée de faire surtout une programmation de nouveaux logements minimum 30 % de grands logements 3 chambres et plus et par ailleurs comme expliqué par Madame GODFIRNON pour Le Logis-Floréal ceux-ci ont des difficultés à activer des mutations de personnes âgées dans des logements adaptés et qui restent dans des logements sur-adaptés. Ces 2 programmations sont complémentaires. Le logement intergénérationnel est bien entendu une piste de réflexion. Des logements de ce type sont prévus dans le programme développé pour Archiducs Nord.

### **41. AC**

Mme MORAUX : les nouvelles constructions seraient des logements sociaux, la concentration dans le quartier est déjà fort importante et n'améliore pas l'intégration des nouveaux arrivants. Archicitoyens essaie de casser la barrière entre propriétaires privés et locataires sociaux.

### **42. BBP**

M. VANDECASTEELE : les grands terrains sur lesquels des projets de construction pourraient se développer appartiennent à des sociétés qui ont vocation à construire du logement social. Cependant, la recherche de mixité est importante et la SLRB développe depuis presque 10 ans la construction de logements moyens où les revenus du ménage sont deux fois plus importants que ceux du logement social. Ceci est possible pour les communes possédant plus de 10% de logements sociaux, ce qui est le cas de Watermael-Boitsfort. Dans ce cas, les nouveaux projets développés peuvent présenter une programmation allant jusqu'à 40% de logements moyens.

### **43. AC**

Mme MORAUX : ce n'est pas le PPAS qui va imposer le type de logement

### **44. BBP**

Mme LAMBOT : les intentions du PPAS n'ont à ce jour pas ce degré de précision. Toutefois, la Commune pourrait le faire dans le cadre du PPAS car le COBAT permet de fixer la catégorie de logement mais cela n'a pas encore été évoqué par la Commune.

### **45. MCB**

M. HOSTE : les scénarios sont-ils ceux sur lesquels on va travailler dans le cadre du RIE ?



#### **46. AP**

Mme RILLAERTS : oui, les scénarios validés par le CA sont l'objet du RIE, étude scientifique rigoureuse cadrée par législation qui est complétée par une analyse qualitative qui est le résultat des échanges que nous avons ensemble.

#### **47. MCB**

M. HOSTE : il y a divergence de vues entre Commune et Région, sur la densité de construction et ce qu'on fait sur le champ de l'avenue des Cailles. Comment s'assurer que les conclusions et décisions du PPAS seront faites sur base des scénarios étudiés et du RIE et qu'il n'y ait pas de discussion entre les parties en dehors.

#### **48. WB**

Mme STASSART : il y a une autre démarche de faire un groupe de travail pour co-construire un projet sur le champ de l'avenue des Cailles laquelle ne concerne pas la commune et sur laquelle elle n'intervient pas du tout. Nous avançons avec le processus du PPAS en espérant aboutir au plus vite et en fonction des résultats, des prescriptions et du plan nous verrons comment les autres dossiers pourront s'ajuster.

#### **49. MCB**

M. HOSTE : donc il n'y a pas de discussion à ce stade pour voir quel est le bon scénario entre la Commune et la Région ?

#### **50. AP**

Mme RILLAERTS : à ce stade les discussions que nous avons avec la Région sont celles que nous avons pour le moment et qui sont de travailler sur le PPAS dans le cadre du comité d'accompagnement (CA). Nous sommes dans l'étape d'analyse et de recherche technique.

#### **51. WB**

Mme STASSART : le Collège s'est prononcé pour qu'il n'y ait pas de construction sur le champ de l'avenue des Cailles et pour pérenniser l'activité d'agriculture urbaine dans son intégralité. C'est pourquoi dans le cadre du PPAS nous avons demandé qu'il y ait un scénario « Commune » qui est mis en parallèle avec les autres scénarios comme expliqué par Madame RILLAERTS. En dehors de cela, il n'y a pas d'autre projet.

#### **52. EP**

M. RICHELLE : la densification doit être extrêmement mesurée au vu de l'impact sur la mobilité et les équipements existants (écoles) ; elle est un obstacle aux échanges entre les habitants. Il faut privilégier une mixité de l'habitat et les constructions sur plots architecturalement permettent que les gens se rencontrent. La densification est un obstacle aux échanges. Le choix de la commune de ne pas construire sur le champ est une question de bon sens, il faut conserver les espaces verts. Globalement éviter la sur-densification et garder une mixité équilibrée entre les espaces verts et des logements s'adressant à différentes catégories de la population. Concernant les besoins spécifiques du temple protestant et des activités qui pourraient s'y développer il n'y a pas de projet. L'espace existant est largement suffisant pour nos activités. Il faut cependant éviter que des constructions soient trop proches de notre propriété pour éviter les problèmes de voisinage lors des regroupements des fêtes du temple. Les distances réglementaires sont suffisantes il n'y a pas de problème de voisinage actuellement.



### **53. CQ**

M. DRUCK : le nouveau sentier entre l'avenue des Cailles et Archiducs traverse des propriétés privées et passe devant chez moi. Pourquoi ne pas exploiter le début de route existant au clos Hanse à l'endroit de l'ancien temple, il est en contrebas derrière la pépinière. A cet endroit il est possible de construire quelque chose qui ne crée pas d'ombres portées et n'empiète pas sur le champ de l'avenue des Cailles.

### **54. PB**

Mme DE TAFFE : pour en revenir à la question du commerce dans le quartier, les habitants, nouveaux et anciens, sont en demande d'avoir plus de commerces dans le quartier. Pour cela, il faut que les locaux qui sont libres puissent être repris par de nouveaux commerçants et que les propriétaires des rez-de-chaussée commerciaux acceptent de nouveaux baux. Les nouveaux habitants viennent pour la plupart de communes du centre ou de la première couronne et ont l'habitude d'un noyau d'échanges épanouissant entre eux où ils puissent se rencontrer et discuter. Les habitants qualifient le quartier de « mort » où ils ne se sentent pas heureux.

### **55. CQ**

M. DRUCK : il y a 30-35 ans il y avait une bonne vingtaine de commerces dans le quartier des Archiducs. Il faudrait que Le Logis-Floréal se positionne en ce qui concerne la reprise des rez-de-chaussée commerciaux de ses immeubles pour pouvoir réimplanter du commerce. Nous avons des demandes de commerçants qui sont prêts à s'installer. Une épicerie de type « market » comme à la place Pinoy serait une bonne chose.

### **56. PB**

Mme DE TAFFE : tout le monde souhaite plus de vie dans le quartier. Le projet de marché est attendu avec impatience par les habitants.

### **57. CQ**

M. DRUCK : en ce qui concerne le marché plusieurs zones ont été définies pour l'implantation, la pose de la borne électrique définira plus clairement le lieu où il se développera mais ce n'est pas encore résolu. Ce marché aura sa propre identité, et sera différent de celui de la place Keym, ou de la place Payfa. Ce sera un marché qui répondra plus précisément aux besoins des habitants du quartier, plus accessible financièrement. Tout cela dépend de la borne électrique ; c'est un marché local accessible à tous et utilitaire avec primeurs, boucherie, etc. c'est en discussion avec la commune.

### **58. WB**

Mme STASSART : le projet du marché intègre un long processus de participation avec les acteurs du quartier. Par rapport à la borne électrique, il faut souligner les difficultés dues au classement pour obtenir les autorisations et aménagements spécifiques. Cette cité est un modèle historique et urbanistique mais il faut qu'elle puisse vivre et soutenir sa population qui est de plus en plus précarisée : c'est important d'avoir un marché, des bancs, d'isoler les maisons, des arceaux vélos, etc. Dans le plan bus de la région, il est bien prévu une nouvelle ligne 72 qui passerait dans l'avenue des Archiducs ce qui est important du point de vue de la mobilité et de la vie du quartier.



### **59.AC**

Mme MORAUX : comme expliqué, avec Archicitoyens, on essaie de mieux intégrer cette mixité dans le quartier et qu'il n'y ait plus cette frontière entre le quartier des cités-jardins considéré comme des logements sociaux et les quartiers d'à côté. Le fait qu'il y ait les nouvelles constructions autour du square des Archiducs redonne au square un rôle de centralité. C'est là qu'il y a des nouvelles constructions, de nouveaux habitants, le centre médical, la crèche, la proximité des commerces, le bus. Le square des Archiducs doit être redéployé en tant que centre du quartier. Il est soumis au classement et le moindre aménagement n'est pas autorisé ; ce n'est donc pas facile.

### **60.CF**

Mme DEWERGIFOSSE : premièrement en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la création de pièces d'eau en termes de qualité de vie est très positive mais aussi en termes de récupération des eaux de ruissellement vu la forte déclivité du relief de la cité-jardin Floréal. Deuxièmement, la proximité dans certains scénarios des nouvelles constructions par rapport aux maisons existantes, maisons qui longent la rue de l'Autruche et les constructions qui sont en contrebas des maisons de la rue des Ellébore – Tritomas, aura un impact sur la qualité de vie des occupants de ces maisons et de leur jardin alors que les terrains à bâtir sont énormes et permettraient de laisser plus d'espace entre les constructions. Ne pas construire à certains endroits implique des implantations de nouvelles constructions à proximité des maisons existantes qui se trouvent impactées. Troisièmement, le terrain Tritomas est un énorme enjeu en termes de qualité de vie dans le quartier. C'est un lieu où on peut imaginer, du fait de sa taille, à la fois la présence de constructions mais également d'infrastructures dont on a beaucoup parlé pendant la réunion. Le terrain devrait être pensé afin d'en faire un lieu de rencontres intergénérationnelles. Il n'y a pas de lieu où les différentes générations peuvent se rencontrer. Actuellement, il y a plutôt concurrence lors des occupations de l'espace : tendance à un repli ou à la crainte de la part des aînés lorsqu'il est occupé par des jeunes ou l'impression que c'est un quartier de vieux où il n'y a pas de place pour les jeunes lorsque ce sont les aînés qui le fréquentent. Le projet est une occasion de co-construire un programme qui donne de la place à chacun.

### **61.AP**

Mme RILLAERTS : pourquoi à cet endroit-là en particulier ?

### **62.CF**

Mme DEWERGIFOSSE : en tant qu'habitante du Floréal, géographiquement c'est plus proche de ma zone et je connais mieux les habitants. D'autre part Floréal est beaucoup plus petit que Le Logis 20 ha contre 60 hectares. Par exemple, si on en revient au projet d'agriculture urbaine à délocaliser ou à faire percoler dans les espaces ouverts des cités-jardins, Floréal n'a pas du tout le même nombre d'intérieur d'îlot où développer cet aspect. Les lieux de rencontre au niveau de Floréal sont plus limités, il y a la place Jules Messine, le dégagement devant le Café des Archiducs, les intérieurs d'îlots du côté de la rue des Spirées. L'avantage de Tritomas par rapport aux autres lieux c'est qu'il y a des possibilités de développer des activités sans créer de nuisances par rapport aux habitations qui sont à proximité.

### **63.PB**

Mme DE TAFFE : c'est un terrain accessible à tous et le plus occupé actuellement.



#### **64. MCB**

M. HOSTE : si la Région veut construire sur Tritomas, le mieux est de développer un projet qui comporte du parking en sous-sol pour enfin répondre au problème du commissariat qui a été implanté à cet endroit sans que la question du stationnement ne soit posée et les besoins ont été sous-estimés.

#### **65. AP**

Mme RILLAERTS : il y a des pistes de réflexion dans les scénarios pour cette question. Le RIE apportera des éléments objectifs et de données concrètes à faire « varier » dans les différents scénarios.

#### **66. PB**

Mme DE TAFFE : il faudrait penser à enterrer les bulles à verre et autres conteneurs qui prennent des places de parking et qui ne sont pas beaux.

#### **67. AP**

Mme RILLAERTS : le PPAS porte sur les affectations et les gabarits mais ce n'est pas un projet d'aménagement de l'espace public en tant que tel. Ce sont des éléments qu'on peut intégrer dans la réflexion comme recommandation mais ce ne sera pas réglé dans le PPAS.

#### **68. MQ**

Mme BERWART : concernant Tritomas, il faut être attentif aux riverains et plus particulièrement aux habitants de l'immeuble Hector Denis en les associant à la réflexion sur la meilleure utilisation. L'organisation d'activités cet été lors des « jeudis en famille » a d'ores et déjà donné lieu à des plaintes de ces habitants par rapport au bruit.

#### **69. AP**

Mme RILLAERTS : c'est aussi pour ça qu'on aurait préféré un format plus inclusif pour rencontrer plus de gens tel que prévu le 15 novembre dernier. Il faudra pouvoir élargir la récolte des points de vue.

#### **70. WB**

Mme STASSART clôture les échanges avec les intervenants et indique qu'ils seront tenus au courant pour la suite notamment au travers du processus participatif à l'occasion d'une « balade » dans le quartier dès que les conditions sanitaires le permettront, et les informe que les documents présentés aujourd'hui seront prochainement disponibles sur le site de la Commune.

### **CA**

Les membres du CA poursuivent la réunion.

#### **71. BBP**

Mme LAMBOT : nous avons demandé une liste de justification des intervenants invités lors des 3 séances de travail. Pourquoi la police n'a pas été invitée alors qu'il y a une problématique évidente ? Qu'en est-il de l'asbl JEST qui n'a pas été invitée non plus ?



## **72.WB**

Mme STASSART : JEST sont des futurs occupants d'Archiducs nord. Le choix du collège était d'inviter les acteurs du terrain à l'intérieur du périmètre du PPAS. Concernant la zone de police, il est vrai que c'est un interlocuteur qu'il faudra entendre à un moment donné.

Mme STASSART : concernant la question du caractère peu complet de la motivation du PPAS évoquée par Perspective, Perspective dispose-t-il d'une étude juridique qui se serait penchée sur cette question et puisse répondre à la demande formulée par la Commune à plusieurs reprises d'en disposer ?

## **73.BBP**

Mme LAMBOT : ceci a été détaillé au dernier PV qui a été corrigé par Perspective. La motivation de vos actes administratifs vous incombe. Le législateur a précisé lors de la dernière révision du COBAT qu'une motivation formelle est requise. C'est un point important si on veut que les actes administratifs qui ont initié la procédure soient solides et ne puissent être attaqués au Conseil d'État. Nous n'avons pas d'étude juridique concernant la motivation du présent PPAS.

## **74.WB**

Mme STASSART :

- Demande au bureau d'étude de mettre en évidence le lien entre le PPAS et les conclusions de l'étude SAULE puisque la motion que le Conseil Communal prévoit de faire un PPAS suivant notamment les conclusions de l'étude SAULE.
- D'explicitier les objectifs du PPAS car c'est une question qui revient souvent. L'idée étant de se pencher dessus après les 3 séances de consultation qui s'achèvent le 10/12 et avant le CA suivant qui devrait se tenir début février.

## **75.BBP**

Mme LAMBOT :

- Prendre en compte les éléments d'attention portés à notre connaissance lors des discussions : pour les Pépinières et sans doute d'autres propriétaires du périmètre, tenir compte des facultés de bâtir qui pourraient être compromises par l'adoption du PPAS et de se pencher sur l'analyse des moins-values.
- Ne pas perdre de vue les problèmes techniques de gestion des eaux
- Approfondir la réflexion de la sous-utilisation de parkings afin de répondre aux problèmes de stationnement du périmètre.
- Etudier les besoins en équipements, espaces ouverts récréatifs et équipements sportifs. Certains sont déjà identifiés comme le local polyvalent. Des solutions ont été envisagées entre les acteurs présents concernant des locaux pour l'école des devoirs (école Sainte-Thérèse et Maison de quartier).
- Etudier les futurs besoins en place d'accueil dans les écoles. Places disponibles dans l'école Sainte-Thérèse. Il faudra avoir également un retour du Colibri pour avoir une vision de leur capacité d'accueil.
- Etudier la question du commerce et des logements intergénérationnels.





### **76. BE**

Mme DUTRY : comment imaginez-vous la suite après l'atelier de la semaine prochaine ? Comment va-t-on travailler notamment avec le bureau du RIE ? C'est un dossier qui demande d'anticiper et planifier l'agenda de travail du CA.

### **77. AP**

Mme RILLAERTS : prochaine étape c'est de pouvoir s'entendre autour des analyses du RIE. BUUR doit attendre de disposer de ces éléments d'analyse, recommandations du RIE, pour les prendre en compte dans la réflexion et avancer dans la construction du scénario préférentiel.

### **78. WB**

M. STEINFORT : concernant les délais de M. MICHOTTE, CSD rédige un document « draft » pour la fin décembre. Nous pourrons ensuite véritablement commencer l'analyse des documents.

### **79. BBP**

Mme LAMBOT : suggestion pour la semaine prochaine comme de disposer d'un support visuel, plan de la situation existante de droit avec classement et aspects mobilité.

### **80. AP**

Mme RILLAERTS : ces éléments sont visibles dans les documents projetés. La visioconférence n'est, à cet égard, pas toujours un moyen facile pour distinguer les différentes informations.

## **Approbation du procès-verbal de la réunion du 26/11/20**

### **81. WB**

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

## **PPAS**

### **82. Calendrier prévisionnel des réunions**

Les personnes à convier lors de la prochaine réunion du CA prévue le 10/12/20 sont :

- Urban DU ;
- Urban DPC ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Commune d'Auderghem

## **Suite de la procédure**

Le prochain CA est fixé au 10/12/2020 à 13h30. Cette réunion aura lieu en visioconférence eu égard aux dispositions sanitaires mises en place dans le cadre de la pandémie de la Covid 19.



Fin de la réunion à 16h30.

### **Modifications intervenues concernant Suite de la procédure**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Annexes**

Néant.