



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 **28/10/2021**.

Présents :		Abréviation utilisée dans le compte-rendu
Commune de Watermael-Boitsfort	M.-N. STASSART T. STEINFORT R. SNAPS	WB
Secrétariat		
PERSPECTIVE (Bureau bruxellois de la planification)	V. LAMBOT Y. VAN DE CASTEELE	BBP
Bruxelles Environnement	C. DUTRY	BE
BUUR (Auteur de projet)	H. RILLAERTS M. GLOUX	AP
CSD Ingénieurs (Chargé d'étude)		CE
Excusés	C. GILLAIN S. MICHOTTE A. VANHOUDENHOVE	



Introduction

En raison de la situation sanitaire, la réunion du 28/10/21 s'est tenue en visioconférence.

Approbation du procès-verbal de la réunion du 02/09/2021

BE n'a pas pu prendre connaissance du procès-verbal et communiquera ses remarques plus tard.

BBP va rapidement communiquer ses remarques (quelques corrections et précisions).

Remarques préliminaires par rapport au document transmis

AP expose que c'est à travers les différents scénarios et Be Sustainable – Compass que sont rassemblés les éléments pour établir le scénario préférentiel. Le RIE donne de son côté un certain nombre de recommandations qui orientent le scénario préférentiel. Cette méthode permet d'approcher le scénario préférentiel.

Présentation du scénario préférentiel

AP expose que, de l'examen des différents scénarios et des recommandations du RIE, peuvent être tirées certaines conclusions fortes. Celles-ci constituent dès lors les axes du scénario préférentiel :

- Renforcement de la circularité tendant à la ville 15 minutes (présence et développement d'une vie de quartier du quotidien, commerces et équipements de quartier)
- Réponse aux besoins en logement par une typologie souple adaptée aux îlots
- Réponse au besoin d'évolution de l'espace public et clarification des espaces ouverts (rôle, statut, particularité du champ des Cailles)
- Réponse au besoin de qualité des espaces ouverts (qualité du sol, services écosystémiques)

Un rappel des différents scénarios et leur passage au crible du référentiel des quartiers durables montre les forces et les faiblesses de chacun. Cela donne une image qu'il faut accorder aux ambitions.

BBP souhaite connaître la pondération des différents thèmes dans les différents graphiques afin de connaître leur poids dans l'ensemble et ce qui a prévalu dans le choix de cette pondération.

CE rappelle que la pondération ressort de Be Sustainable et découle du processus d'étude en cours, c.à.d. des ambitions de départ, des ambitions ressortant des ateliers et des réunions du Comité d'accompagnement.

BE précise qu'il s'agit d'un outil et qu'il s'agit d'un poids relatif des différentes thématiques dans l'ensemble.



CE rappelle par ailleurs que ce n'est pas parce que, par exemple, le thème matériaux a un poids relatif peu élevé, que des prescriptions contraignantes ne peuvent pas être intégrées dans le plan.

BBP souhaite que cela puisse être clairement explicité notamment lors de l'enquête publique pour la bonne compréhension du public.

CE précise que ce processus permet de comparer tous les scénarios sous l'angle de la durabilité et de prendre en considération tous les sujets tout en étant concentré sur les aspects principaux mis en avant dans les différents graphiques.

Le scénario préférentiel se présente actuellement sous la forme de deux variantes. Dans les deux cas, il y a une constante qui est de ne pas bâtir sur Petit Cailles. Par contre, il a été considéré qu'il pouvait y avoir des constructions sur le champ des Cailles.

Scénario variante 1 : (159 nouveaux logements)

Principales caractéristiques

Champ des Cailles : des constructions sous forme de plots sont prévues du côté Petit Cailles (47 logements) dont les rez-de-chaussée ne sont pas consacrés au logement et ne disposent pas de zones privées afin d'empiéter le moins possible sur les espaces utiles à la ferme ou au quartier. L'implantation est proche de l'avenue afin de limiter les réseaux et de connecter, le cas échéant, un seul parking accessible par l'avenue. Une extension des pépinières est maintenue et des équipements sont prévus du côté des écoles. Des venelles connectent les différents pôles.

Archiducs : le renforcement de l'activité commerciale est prévu par la possibilité d'extensions, notamment à l'avant sous forme de constructions légères.

Gerfauts : pas de changements par rapport au projet introduit. Les espaces publics mettent les différents lieux en connexion (via le square notamment).

Tritomas : des constructions sous forme d'îlot classique sont prévues (immeuble à appartements et maisons unifamiliales) avec un espace sportif à vocation locale et un parking mutualisable avec le commissariat. De nouveaux cheminements connectent les lieux.

Scénario variante 2 : (232 nouveaux logements)

Les principales différences concernent le nombre de logements sur le champ des Cailles (gabarit plus élevé) et sur Tritomas (suppression des maisons unifamiliales). L'angle Tritomas – Archiducs est également retravaillé afin de prolonger le front bâti vers le square.

WB propose de passer aux remarques.

BBP a pris rapidement connaissance des documents et marque sa satisfaction par rapport à une proposition constructive.

La proposition entre Petit Cailles et champ des Cailles est justifiée et permet la discussion.

De même l'îlot Tritomas accompagne la logique d'îlot avoisinante et permet le maintien d'une zone sportive et d'une zone boisée. Cette proposition rencontre la nouvelle affectation de la zone dans le PRAS. Il y aurait lieu de justifier le choix de maisons par rapport à des appartements.

La traduction en dessin de l'aménagement de liaison du square des Archiducs devrait être précisée car ce lien est important pour la dynamique du quartier. L'avis de la CRMS sera déterminant pour cette liaison.

Il serait utile de conserver la possibilité de construire avenue des Archiducs à front du terrain des pépinières.

Sur le champ des Cailles, il faudrait éviter de construire un sous-sol, par contre, il faut prévoir du stationnement vélo au rez-de-chaussée, par exemple. Le maintien de l'éventuelle extension



des pépinières sur le champ avec mutualisation semble assez aléatoire. Pour les logements SLRB, il ne peut y avoir d'usage réservé, les occupants doivent répondre aux critères définis par la société. La mixité envisagée ne paraît pas possible dans le cadre actuel.

La programmation d'équipements est souhaitable dans le quartier et des besoins ont été identifiés. Il faut proposer une programmation et analyser les sources de financements afin de ne pas faire porter le poids uniquement sur les opérateurs privés ou publics. Si l'on prend la variante 1, environ 600 m² d'équipements sont finançables, or on en compte environ 2.000 m². Il faudra trouver une solution pour le financement.

BE a également pris rapidement connaissance des documents et marque également sa satisfaction devant la proposition.

La protection apportée à Petit Cailles est importante de même qu'à l'arrière du projet Archiducs nord.

Les mares mentionnées à différents endroits sont également un élément positif, mais il faut préciser leur fonctionnement. En ce qui concerne le champ des Cailles, il y aurait lieu de trouver une alternative au parking en sous-sol, il faudrait en faire une opération pilote. La SLRB devrait pouvoir envisager un projet innovant à cet endroit, tant du point de vue du parking que des occupations. La question de l'ombrage sur le champ et les pépinières doit également être prise en considération. Dans le nouvel îlot Tritomas, le statut de l'espace central doit être affiné, soit espace collectif, soit jardinets, ce choix peut nourrir la typologie.

WB constate que AP a fait montre de sensibilité dans le traitement apporté au champ des Cailles. Néanmoins, la variante 2 avec un immeuble R+7 paraît disproportionnée, la variante 1 est plus cohérente. L'usage des équipements devrait pouvoir être élargi, il ne s'agit pas uniquement de la ferme, mais aussi des petits groupes de cohésion sociale. Le dessin des plots s'inspire des petits immeubles Eggericx situés en face dans l'avenue des Cailles. Cela permet de visualiser, mais est-ce du même ordre ? L'étude SAULE avait lancé une piste de densification en rehaussant ces petits immeubles (4 niveaux). La combinaison entre logements et activités – équipements au rez-de-chaussée est fort intéressante. L'emplacement choisi pour construire permet d'éviter la confrontation avec la partie classée de la rue de l'Autruche. Au fond du champ, la face active des écoles pourrait peut-être être développée. L'extension envisagée du côté des pépinières, même si, elle n'est, à l'heure actuelle, pas demandée, permet de préserver l'avenir.

Dans l'îlot Tritomas, la face en contact avec les maisons de la rue des Ellébore pourrait être constituée de maisons.

L'avis de la CRMS sera déterminant à plusieurs endroits.

Dans l'îlot Gerfauts, la variante 2 propose une finition plus intéressante et cohérente vers le square des Archiducs.

BBP rappelle qu'en ce qui concerne la surélévation des immeubles Eggericx, la SLRB a diligenté une étude qui conclut à une grande complexité de mise en œuvre principalement en ce qui concerne la circulation verticale. Cette piste ne paraît pas envisageable. BBP s'interroge sur la répartition des types de logement : est-ce qu'elle respecte les proportions en usage à la SLRB ? BBP rappelle que la SISF Le Logis – Floréal est demanderesse de petits logements afin de pouvoir opérer des relogements, des dérogations sont peut-être possibles par rapport aux proportions classiques. La mixité entre logement – équipements mutualisés pour la ferme et les pépinières n'est pas convaincante.

En matière de stationnement, les besoins sont moins importants et il reste de la place dans l'avenue des Cailles.

WB imagine que le stationnement nécessaire pourrait être localisé dans l'îlot Tritomas qui est aussi propriété de la SLRB.



PPAS ARCHIDUCS - Watermael-Boitsfort
Comité d'accompagnement n°12



BE s'interroge sur le pourquoi de la localisation du gabarit le plus élevé sur le champ des Cailles en arrière-plan alors qu'il pourrait avoir moins d'impact sur le champ en étant à front de l'avenue des Cailles, notamment en terme d'ombrage. Peut-être faudrait-il réduire à 2 plots ou même 1 plot, ce serait à tester. En ce qui concerne le stationnement, il y a lieu tout d'abord de penser l'aménagement pour le « vivre sans voiture ». L'option de la reconversion peut aussi être envisagée avec des stationnements au rez-de-chaussée qui évoluent au fil du temps et de la nécessité. Il faut libérer le maximum d'espace au sol pour en préserver la qualité. Il faut une solution innovante en cette matière également pour toucher le moins possible au sol, le parking souterrain devrait être évité.

Pour Tritomas, il faut aussi réduire la part sous-sol en essayant de maintenir celle-ci sous les bâtiments.

CE expose que, placer le gabarit le plus élevé en arrière-plan a moins d'impact sur l'avenue et ses habitants. En ce qui concerne les mares, celles-ci sont situées à des points hauts, il s'agit ici d'un principe, à savoir, la récolte de l'eau via des noues, des fossés et la création de zones tampon. Le but est également de pouvoir alimenter les espaces cultivés. En ce qui concerne les parkings en sous-sol, il n'est pas toujours possible de les maintenir sous les bâtiments car cela dépend de la profondeur du bâti.

BBP rappelle que l'avis de la CRMS reste un incontournable et qu'un avis de principe de la CRMS pourrait être sollicité dès à présent. En ce qui concerne le choix de la localisation des immeubles, il faut également tenir compte de l'avis SIAMU. Rester à proximité des voiries existantes permet d'éviter des aménagements d'accès coûteux.

WB considère qu'il est préférable de consulter la CRMS sur un scénario préférentiel affiné afin d'avoir un avis le plus circonstancié possible.

BBP considère que la proposition de finition de l'angle Tritomas – Archiducs est plus qualitative dans la variante 2.

BE s'interroge sur le caractère très fermé et un peu massif de l'îlot Tritomas. Un mélange de gabarit d'appartements et de maisons serait plus adapté et en lien avec le quartier.

CE considère qu'il faut effectivement trouver un meilleur équilibre. Les nouveaux cheminements de l'îlot Tritomas s'inscrivent dans la logique des venelles.

BBP attire l'attention sur le rond-point et la traversée vers le rond-point. En variante 2, la traversée n'est pas visible. Le rond-point reste-t-il un rond-point ou est-il modifié ?

CE considère qu'il faut garder la trace du rond-point, mais revoir le stationnement et revoir les matériaux. Il est néanmoins difficile de fixer dans un PPAS des éléments de circulation. Les intentions doivent apparaître pour permettre la réalisation d'un projet paysager.

BBP attire l'attention sur le fait que certains points du référentiel Be Sustainable ne sont pas transposables dans un PPAS. Le volet règlementaire doit permettre une certaine souplesse car un PPAS est prévu pour donner un cadre stable alors que certaines évolutions sont imprévisibles.

BBP s'interroge sur la position du Collège des Bourgmestre et Echevins par rapport au scénario préférentiel présenté.

WB informe qu'une réunion est prévue prochainement pour présenter ce premier état du scénario préférentiel.



BBP propose d'attendre d'avoir le résultat de la réunion pour avancer et demander l'avis de la CRMS.

WB propose aux membres du CA de communiquer leurs remarques dans la quinzaine.

Suite de la procédure

Le prochain CA est fixé au **mercredi 15/12/2021 de 09h00 à 11h00**.

Fin de la réunion à 11h00.

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 des CA les 26/11/20, 03/12 et 10/12/20 en mode visioconférence.

Compte tenu de l'évolution de la pandémie et de l'évolution des conditions sanitaires, il a été proposé de tenir la réunion du CA le 25/02/21 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 22/04/21 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 24/06/21 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 02/09/21 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 28/10/21 en mode visioconférence.

Annexes