



WATERMAEL - BOITSFORT WATERMAAL - BOSVOORDE

26-07-2018

URB 1567

Stratégie territoriale

Au Collège des Bourgmestre et
Echevins de la Commune de
Watermael-Boisfort
Service de l'Urbanisme

Place Antoine Gilson 1
1170 BRUXELLES

Contact Valérie LAMBOT
T 02 435 43 41
vlambot@perspective.brussels

Nos réf. OUT 2018 3337
Vos réf.

CONCERNE **Projet d'élaboration d'un PPAS zone 11 « Archiducs » - Avis préalable Article 44 alinéa 1er du CoBAT**

ANNEXES

BRUXELLES 24-07-2018

RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La présente fait suite à votre demande d'avis préalable sur l'opportunité d'adopter un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dans le quartier Archiducs.

Le Département Stratégie territoriale a examiné les documents reçus de vos Services le 28 juin 2018, à savoir le rapport de délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 juin 2018, ainsi que le dossier exposant la demande d'avis préalable.

Pour le bon ordre, nous précisons que, comme la procédure d'abrogation a été entamée après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la nouvelle procédure prévue par cette ordonnance s'applique au présent dossier.

Ce périmètre couvre quatre terrains identifiés comme des terrains à bâtir dont le PPAS propose de cadrer le développement des projets :

- Archiducs-nord-Gerfauts (Commune - SLRB) : la seconde phase comprenant environ 25 logements est concernée, une limitation des gabarits à R+3 (ou 4 si en retrait) est envisagée ;
- Champ des Cailles (SISP Le Logis Floréal) : maintien de l'agriculture urbaine, prise en compte étude SAULE (en cours) ;
- Cailles-Régie foncière (Commune) : prise en compte du contexte (déclivité, alentours, biodiversité) ;
- et Tritomas (SISP Le Logis Floréal) : la commune souhaite le maintien d'équipements sportifs si un projet se développe sur le site.

Le projet de PPAS est envisagé par la commune de Watermael-Boisfort en réponse aux inquiétudes des citoyens concernant des développements et projets récents ou en cours et leur impact sur la qualité de vie. Réaliser un plan d'aménagement permettrait de maîtriser les densités et de maîtriser les impacts via la réalisation d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) et d'une étude de mobilité.

Outre le contenu obligatoire d'un PPAS, des volets facultatifs liés aux gabarits et à l'esthétique des constructions ainsi qu'à l'amélioration du bilan environnemental du périmètre visé sont envisagés.

La commune propose de charger un bureau d'étude de l'élaboration du plan, communique une composition de comité d'accompagnement pour la réalisation du RIE et souhaite en outre mettre en œuvre un processus participatif.

A ce stade de sa connaissance du dossier, Perspective est sensible aux enjeux soulevés par la commune. Une démarche de planification précisant les plans régionaux pourrait répondre à ces enjeux.

Perspective souhaite toutefois que les objectifs du PPAS « Archiducs » soient plus étoffés et s'inscrivent davantage dans les objectifs des plans régionaux que sont le PRDD, le PRAS ... dans un contexte de forte croissance démographique.

Le PPAS doit intégrer ces enjeux ainsi que ceux de la connectivité entre deux noyaux d'identité locale existants, la reconnexion des cours d'eau etc..

Dans le même ordre, la réalisation des projets publics prévus entre autres au Plan Régional du Logement et au Programme Alliance-Habitat sur le périmètre ne doit pas être mise en péril par le plan, particulièrement en ce qui concerne « Chant des Cailles ».

Concernant Tritomas, nous vous rappelons que la modification du PRAS dans le cadre du « PRAS Démo » a consacré l'affectation de cette zone en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle, en lieu et place d'une Zone de Sport et de Loisirs de Plein Air. Un projet de 55 logements locatifs SLRB y est prévu.

En outre, le projet de PPAS tiendra compte du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Hermann-Debroux à proximité.

Concernant les acteurs à impliquer dans le processus d'élaboration (à travers leur participation au comité d'accompagnement ou à travers l'organisation d'un processus participatif) nous souhaitons aussi y intégrer le BMA qui a déjà évalué, testé et confronté des scénarios lors d'ateliers de travail transversaux ainsi que le référent bruxellois du logement dont le rôle est de stimuler la production de logements publics (toutes typologies) et de logements privés à finalité sociale.

Concernant le périmètre, nous nous réservons la possibilité lorsque le diagnostic sera établi de formuler des remarques le cas échéant.

Pour la suite de la procédure, nous vous proposons de nous représenter le dossier complété tenant compte de ce qui précède avant de lancer votre marché public de service. En outre, la composition et les règles de fonctionnement du CA du RIE devront être approuvées par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale.

Nous sommes bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous rappelons notre disponibilité à vous accompagner dans la procédure d'adoption d'un PPAS si cet accompagnement peut vous sembler utile.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.



Christophe SOIL
Directeur général