

I. Introduction

Le présent dossier est relatif à la volonté de la Commune de Watermael-Boitsfort d'ouvrir une procédure d'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S) pour le périmètre « Archiducs – zone 11 » et est présenté en application de l'article 44, §1^{er} nouveau du CoBAT.

Le dossier comprend les éléments suivants :

- I. Introduction : contexte, historique, planologique et périmètre projeté
- II. Les objectifs du PPAS et points d'attention
- III. La méthodologie d'élaboration

1. Contexte

Le quartier « Archiducs » concentre d'importantes réserves foncières publiques appartenant soit à la Commune de Watermael-Boitsfort, soit à la SISP Le Logis-Floréal.

Le quartier connaît une mutation progressive notamment due aux éléments suivants :

- la rénovation progressive des logements de la SISP Le Logis-Floréal ;
- l'installation récente d'un important commissariat rue des Tritomas ;
- le développement des projets de logements publics en cours de construction, menés en collaboration entre la Commune et les instances régionales (projets « Archiducs-Sud » avec la SLRB et « Loutrier » avec le Fond du Logement) ;
- la convention passée entre la Commune et la SLRB visant au développement d'un projet sur les parcelles « Archiducs-Nord-Gerfaux » ;
- les études réalisées ces dernières années visant la construction de logements publics sur le terrain « Cailles-Régie » appartenant à la Commune et les terrains « champ des Cailles » et « Tritomas » appartenant à la SISP Le Logis-Floréal.

Une partie du public exprime des inquiétudes concernant les conséquences de ces développements progressifs sur la qualité de vie dans le quartier et souhaite qu'un plan d'aménagement soit réalisé afin de maîtriser les densités et d'assurer des impacts raisonnables via la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) et d'une étude de mobilité.

2. Historique

a) Demande fondée sur l'article 51 du CoBAT.

Une demande d'élaboration d'un P.P.A.S pour le quartier des Archiducs a été introduite en date du 2 novembre 2017 par une association d'habitants (« *le Mouvement citoyen boitsfortois* » ou « *MCB* ») en se référant à l'article 51 du CoBAT. Par courrier électronique daté du 24 novembre 2017, l'administration régionale a indiqué que cette demande ne respectait pas le prescrit du CoBAT en ce que, en substance, elle n'était pas signée par 1/3 des habitants concernés par le périmètre envisagé et les îlots contigus et qu'en outre, les signataires n'avaient pas indiqué leur numéro de carte d'identité.

b) Motion du Conseil communal

Nonobstant la non-recevabilité formelle de la demande introduite sur la base de l'article 51 du CoBAT, le Conseil communal a souhaité examiner son fondement et se prononcer quant à celui-ci. En séance du 23 janvier 2018, le Conseil communal a adopté une motion par laquelle il chargeait le Collège des bourgmestre et échevins :

1. d'adresser à l'administration en charge de la Planification territoriale et à l'IBGE, dès l'entrée en vigueur des dispositions modifiées du CoBAT relatives à l'élaboration des PPAS et de ses arrêtés d'exécution, attendues en février 2018, un dossier conforme aux prescriptions de l'article 44, §1er nouveau du CoBAT et à ses arrêtés d'exécution;
2. de fonder le dossier visé au point précédent notamment sur les éléments suivants :
 - le périmètre du PPAS sera identique à celui proposé dans la demande introduite par le MCB ;
 - un rapport sur les incidences environnementales et une étude de mobilité seront réalisés dans le cadre de l'élaboration du PPAS ;
 - les travaux de l'étude SAULE seront pris en compte concernant le champ des Cailles ;
 - des groupes de travail/participation seront prévus avec les habitants sur les différentes thématiques à étudier ;
 - le projet de PPAS tiendra compte des éléments suivants proposés par le MCB dans sa demande : *"Les immeubles de logements à implanter ne pourront dépasser 3 étages (4ème possible en retrait) afin de s'intégrer dans le cadre bâti existant du sud-ouest du square et de l'avenue des Princes Brabançons et de permettre la mise en évidence de l'immeuble Hector Denis récemment rénové" et "L'implantation doit être parallèle à la voirie afin de préserver la forme arrondie du square et de respecter l'alignement avec les autres immeubles déjà construits; les aménagements des abords des constructions, les zones de recul et les zones de cours et jardins seront réservés aux jardinets et à l'accès aux bâtiments dans l'esprit du bâti existant, afin de garantir la pérennité des qualités paysagères et environnementales existantes"* ;
 - un délai de réalisation du PPAS aussi court que possible sera prévu dans le cahier des charges pour la réalisation du PPAS ;
 - le processus actuel d'Archiducs Nord-Gerfauts, qui correspond aux décisions successives du Collège depuis le 21/10/2011, se poursuivra et s'inscrira en deux phases :
 - 1ère phase : construction immédiate de 40 logements maximum, comprenant les deux habitats communautaires
 - 2ème phase : après et selon les conclusions du PPAS.
3. de présenter au Conseil, après réception des avis requis en application des §§ 2 et 3 de l'article 44 nouveau du CoBAT, un projet de délibération conforme à l'article 40 nouveau du CoBAT; de convoquer une commission « Aménagement du Territoire » préalablement à la séance du Conseil à l'ordre du jour de laquelle ce point sera inscrit ;

4. d'inscrire à l'occasion de la prochaine modification budgétaire les montants relatifs aux études requises pour l'élaboration du PPAS ;
5. de prévoir un renforcement du service communal en charge de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, notamment en matière de personnel.

c) Etapas intervenues depuis l'adoption de la motion

Rencontre avec Perspective.brussels

Le Collège des bourgmestre et échevins a été chargé par le Conseil de préparer le présent rapport en application de l'article 44, §1^{er} nouveau du CoBAT. A cette fin, le Collège a pris l'initiative d'organiser une rencontre avec les responsables de Perspective.brussels afin de les informer de l'intention de la Commune d'élaborer un PPAS pour le quartier Archiducs et d'obtenir des précisions quant à la procédure et à la portée du présent rapport. Cette rencontre a eu lieu le 13 mars 2018.

Rencontre avec les forces vives du quartier

Par ailleurs, le Collège a pris l'initiative de rencontrer une série de forces vives du quartier afin de leur expliquer le contenu et la portée d'un PPAS ainsi que la procédure d'élaboration. Ces rencontres ont été également l'occasion d'avoir un premier échange quant aux préoccupations des personnes et associations rencontrées en lien avec l'élaboration du PPAS et quant à l'organisation du processus participatif. Les rencontres suivantes ont été organisées :

- 2 mai 2018 : Mouvement citoyen boitsfortois ;
- 8 mai 2018 : asbl Chant des Cailles, COCOLO et quartier durable Logis-Floréal ;
- 15 mai 2018 : asbl Jamais Eux Sans Toi
- 22 mai 2018 : SISP Le Logis-Floréal.

Echanges avec la SLRB

La commune étant engagée dans le cadre d'une convention avec la SLRB visant le développement d'un projet d'environ 65 logements sur les parcelles Archiducs-Nord-Gerfauts, la portée de la motion adoptée par le Conseil communal le 23 janvier 2018 a été expliquée à la SLRB. En effet, cette motion prévoit que le projet sera réalisé en deux phases. Une première phase pouvant se réaliser immédiatement comprenant la construction de 40 logements maximum, comprenant les deux habitats communautaires et une deuxième phase qui ne pourra être réalisée qu'après l'élaboration du PPAS et dans le respect de celui-ci. La SLRB a confirmé son accord pour réaliser le projet Archiducs nord en deux phases dans son courrier du 6 mars 2018.

Modification budgétaire

Le Conseil communal a approuvé à l'occasion de sa séance publique du 15 mai 2018 une modification budgétaire visant à inscrire un montant de 150.000 euros au budget communal afin de pouvoir procéder dans le courant de l'année à l'attribution des marchés visant à désigner les bureaux d'études chargés de son élaboration et de l'élaboration des études annexes (rapport sur les incidences environnementales et étude de mobilité).

3. Périmètre concerné

Le périmètre concerné est le suivant :

Le PPAS est délimité par l'avenue des Princes Brabançons, le parc de la Vallée de La Héronnière, l'avenue des Gerfauts, l'avenue de la Houlette, la rue des Scabieuses, la rue des Ellébores, l'avenue des Archiducs, la rue de la Gélinotte, la place du Colibri, la rue de l'Autruche, l'avenue des Cailles et l'avenue des Hanneçons.



4. Situation planologique

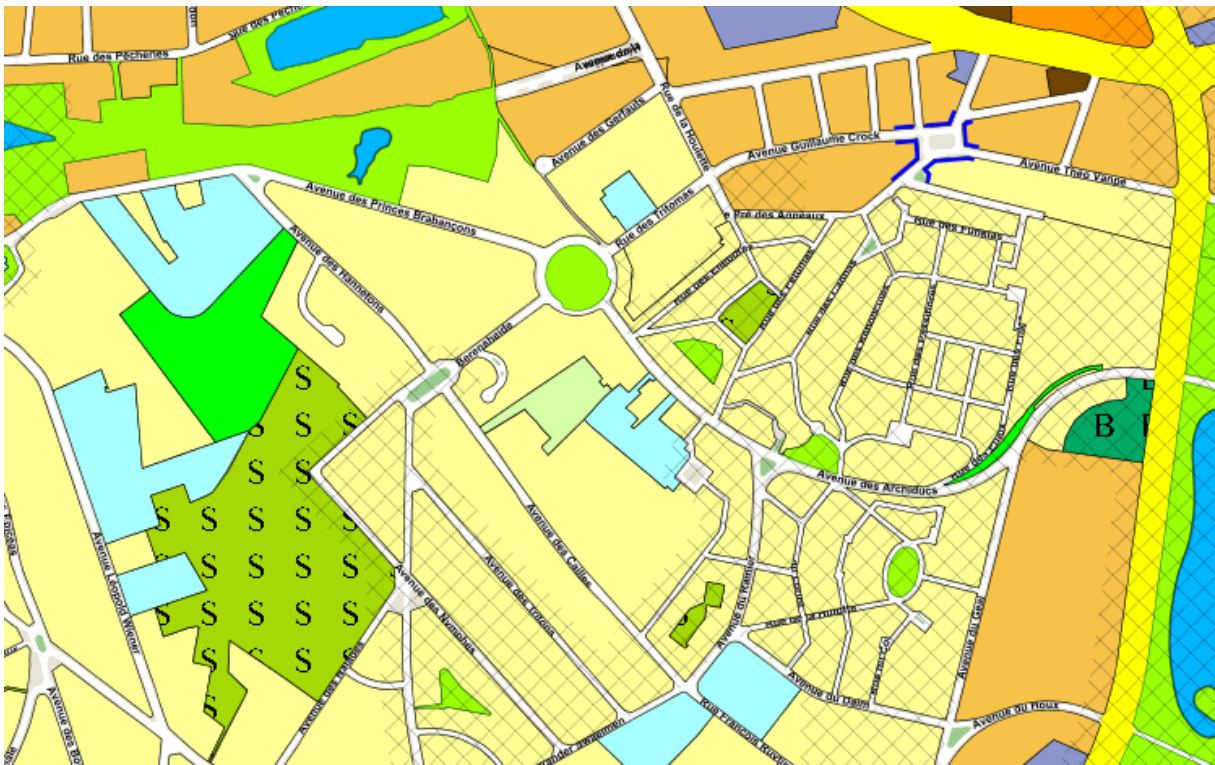
PRDD (<http://www.prdd.brussels/documents>)

carte 1 « projet de ville » et plus particulièrement la stratégie 4 « la ville de proximité » ;

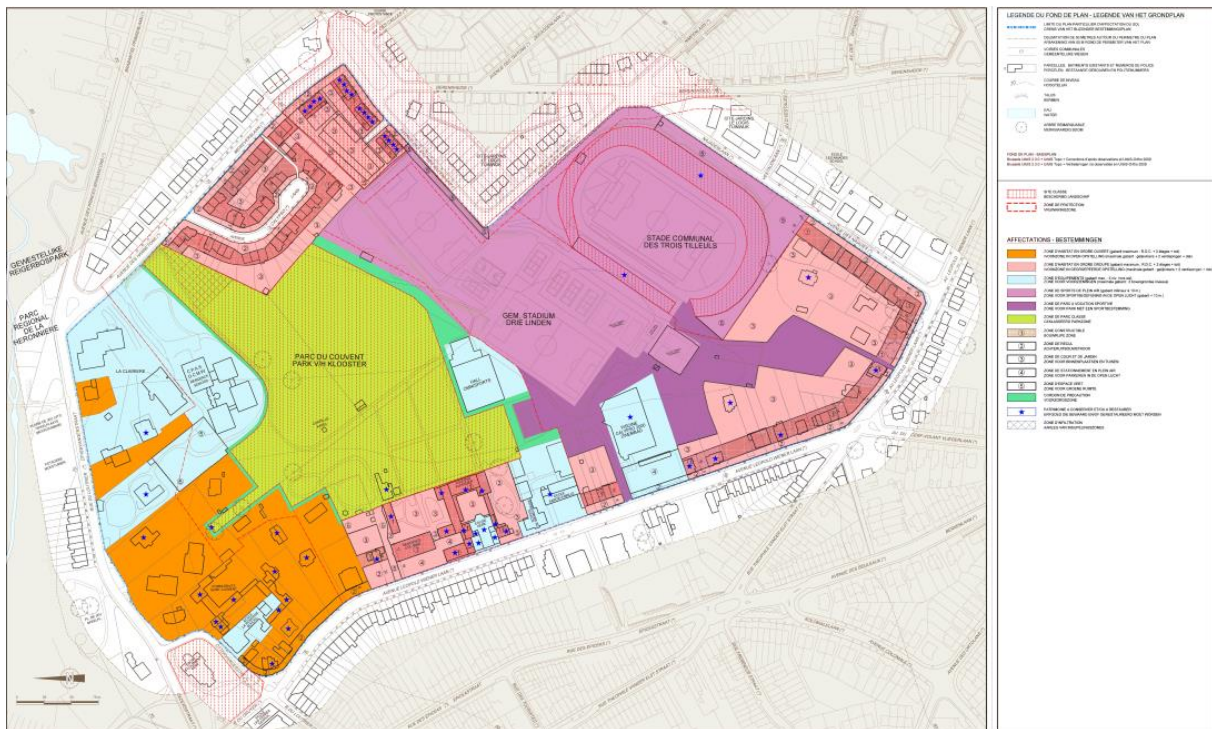
carte 7 « rénovation urbaine » et plus particulièrement le « développement urbain » ;

(http://www.prdd.brussels/sites/default/files/prdd_carte_fr_web.pdf)

PRAS



PPAS zone 7 Wiener



II. Objectifs du PPAS et points d'attention

1. Objectifs généraux

Les objectifs généraux du PPAS sont **de définir des prescriptions urbanistiques et environnementales**, de maîtriser les densités et d'assurer des impacts raisonnables via la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales et d'une étude de mobilité. Le PPAS vise donc à permettre aux projets publics et privés de se réaliser dans un cadre préétabli qui offre une vision d'ensemble au développement du quartier.

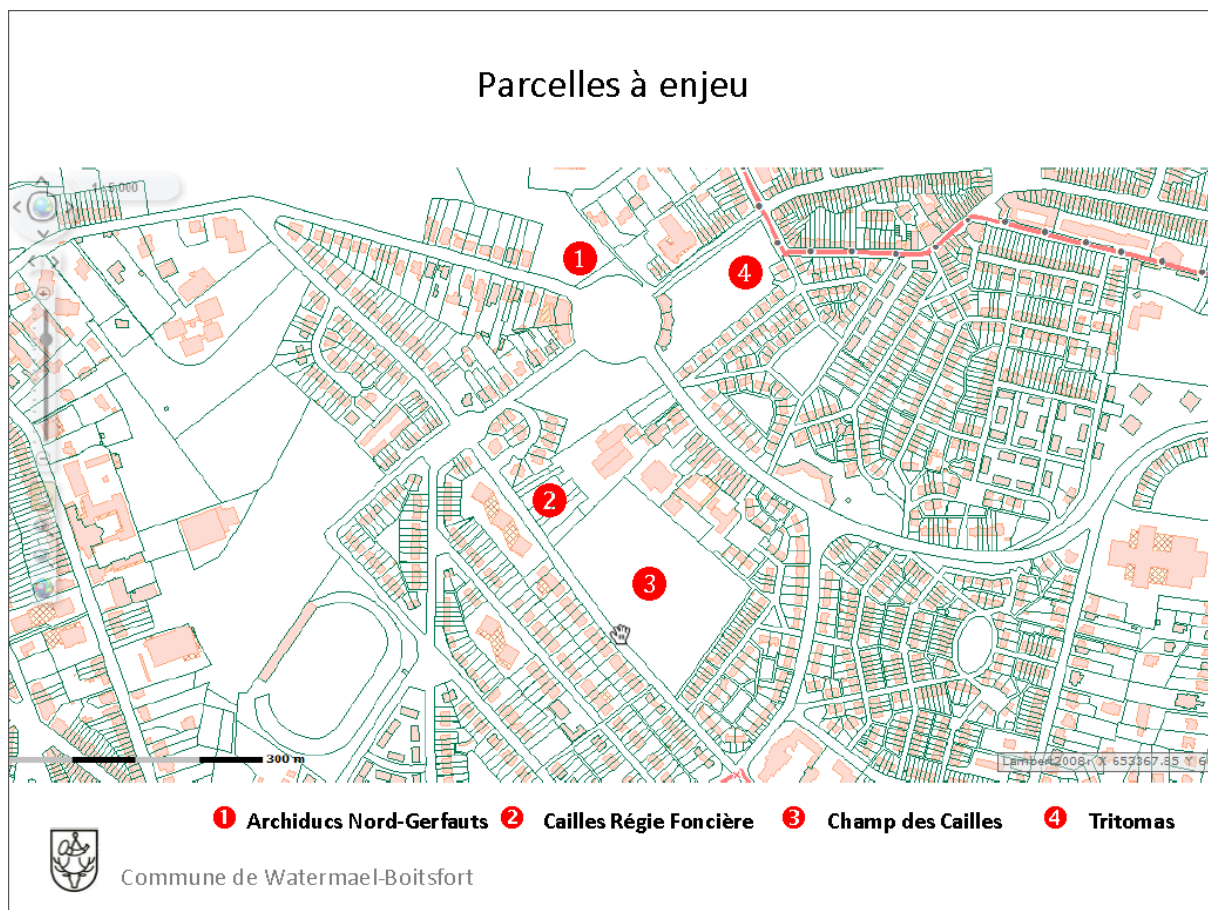
Pour ce faire, il définira à travers des prescriptions graphiques et littérales :

- 1° l'implantation et le gabarit des constructions;
- 2° l'esthétique des constructions et de leurs abords;
- 3° les règles d'aménagement, de construction et de rénovation destinées à améliorer le bilan environnemental du périmètre visé.

2. Points d'attention spécifiques aux 4 parcelles à bâtir principales

Quatre parcelles à bâtir principales sont identifiées dans le périmètre concernées. Il s'agit de :

1. Archiducs-Nord-Gerfauts ;
2. Champ des Cailles ;
3. Cailles-Régie ;
4. Tritomas.



a) Archiducs-Nord-Gerfauts

Cette parcelle fait l'objet d'une convention entre la commune et la SLRB visant le développement d'un projet d'environ 65 logements.

La motion adoptée par le Conseil communal le 23 janvier 2018 prévoit que :

- le projet sera réalisé en deux phases : une première phase pouvant se réaliser immédiatement comprenant la construction de 40 logements maximum, comprenant deux habitats communautaires et une deuxième phase qui ne pourra être réalisée qu'après l'élaboration du PPAS et dans le respect de celui-ci ;
- *"Les immeubles de logements à implanter ne pourront dépasser 3 étages (4ème possible en retrait) afin de s'intégrer dans le cadre bâti existant du sud-ouest du square et de l'avenue des Princes Brabançons et de permettre la mise en évidence de l'immeuble Hector Denis récemment rénové" et "L'implantation doit être parallèle à la voirie afin de préserver la forme arrondie du square et de respecter l'alignement avec les autres immeubles déjà construits; les aménagements des abords des constructions, les zones de recul et les zones de cours et jardins seront réservés aux jardinets et à l'accès aux bâtiments dans l'esprit du bâti existant, afin de garantir la pérennité des qualités paysagères et environnementales existantes".*

Ces éléments seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PPAS.

b) Champ des Cailles

Pour le champ des Cailles, l'enjeu est le maintien d'un projet d'agriculture urbaine. La motion indique que les travaux de l'étude SAULE (portant sur la Symbiose Agriculture Urbaine, Logement, Environnement) initiée et financée par le Région) seront pris en compte concernant le champ des Cailles.

c) Cailles-Régie

Les points d'attention identifiés pour le terrain Cailles-Régie sont la prise en compte de la déclivité, la proximité champs des Cailles, la proximité du clos Joseph Hanse et la présence d'une biodiversité particulière sur le site.

d) Tritomas

La Commune souhaite que le maintien d'équipements sportifs soit assuré si un projet se développe sur ce terrain. Cet aspect devra donc être pris en compte pour l'implantation projetée des bâtiments.

III. La méthodologie d'élaboration

Le PPAS et les études qui accompagneront son élaboration (rapport sur les incidences environnementales et étude de mobilité) seront réalisés par des bureaux spécialisés.

Concernant le rapport sur les incidences environnementales, le CoBAT offre une possibilité de dispense. Le Collège des bourgmestre et échevins souhaite qu'un tel rapport soit élaboré et demande à Bruxelles-Environnement de confirmer dans son avis l'opportunité de réaliser un tel rapport. La présence de nombreux terrains non-bâti et les objectifs de préservation de la biodiversité justifient notamment l'établissement d'un tel rapport.

La procédure d'élaboration concerne de nombreux acteurs :

- Institutionnels : Commune d'Auderghem, Le Logis-Floréal, SLRB, FdL, CRMS, ...
- Citoyens : MCB, asbl Chant des Cailles, quartier durable Logis-Floréal, JEST-COGENERIS, citoyens et commerçants du quartier.

La volonté est de permettre à chacun de ces acteurs de contribuer à l'élaboration du PPAS, soit à travers leur participation au comité d'accompagnement, soit à travers l'organisation d'un processus participatif.

La composition du comité d'accompagnement devrait au minimum comprendre 2 représentants de la commune, 1 représentant de Perspective.brussels, 1 représentant de Bruxelles-Environnement, 1 représentant de la Direction des Monuments et Sites et 1 représentant de la commune d'Auderghem. D'autres instances pourront être associées aux travaux du comité d'accompagnement si cela s'avère utile ou nécessaire.

Les modalités du processus participatif seront définies dans le cahier des charges visant à désigner les bureaux d'études. Elles prévoient à minima :

- une réunion publique de lancement visant à informer le public des objectifs du PPAS, du périmètre concerné et de la procédure d'élaboration ;
- des réunions intermédiaires permettant de présenter l'état d'avancement de la procédure d'élaboration et les hypothèses de travail utilisées et permettant aux riverains d'exposer leur point de vue et d'en débattre ;
- une réunion publique d'information préalable à l'enquête publique officielle.
