



## 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 **16/07/2020**.

#### ***Présents :***

#### ***Abréviation utilisée dans le compte-rendu***

|  |   |     |
|--|---|-----|
| Commune de Watermael-Boitsfort                         | M.-N. STASSART<br>T. STEINFORT<br>R. SNAPS      | WB  |
| Secrétariat  |   |     |
| PERSPECTIVE (Bureau bruxellois<br>de la planification) | V. LAMBOT<br>T. SANDERS                         | BBP |
| Bruxelles Environnement                                | C. DUTRY  | BE  |
| CSD Ingénieurs (Chargé d'étude)                        | S. MICHOTTE<br>A. VANHOUDENHOVE                 | CE  |
| BUUR (Auteur de projet)                                | H. RILLAERTS<br>M. GLOUX<br>D. LUNA QUINTANILLA | AP  |



## Introduction

En raison de l'évolution favorable de la situation sanitaire, il a été proposé de tenir la réunion du 16/07/20 en mode présentiel. Ce mode de réunion a été accepté par tous les membres du CA, les auteurs de projet du PPAS et les chargés d'étude du RIE. Malgré des conditions difficiles, le travail a pu se poursuivre, il y a lieu de le souligner et d'en remercier tous les intervenants.

### ➤ **WB**

Comme demandé par BBP, WB a organisé une réunion avec la Ministre du Logement. Cette réunion a eu lieu le 30/06/20. WB est dans l'attente d'un retour. Il est à noter que l'étude SAULE est finalisée et a été transmise à la Ministre le 14/07/20.

Une mise au point semble nécessaire concernant la procédure d'ouverture d'élaboration d'un PPAS à la suite du courrier envoyé par BBP à la WB. WB rappelle qu'elle a suivi les recommandations émises par BBP et que la procédure suivie a fait l'objet de nombreux échanges. Une réunion a même eu lieu avec le Collèges des Bourgmestre et Echevins et le Directeur général de BBP sur le sujet. Le Collège des Bourgmestre et Echevins est inquiet car le contenu du courrier de BBP laisse penser que la procédure entamée est incorrecte et irrégulière. Il est donc demandé à BBP de confirmer par écrit que la procédure suivie est correcte et régulière.

Par ailleurs, en ce qui concerne la réunion du 26/03/20 annulée, WB rappelle que cette annulation a été décidée en raison de l'impossibilité pour Madame V. Lambot d'y participer. Les remarques émises en vue de cette réunion font bien entendu partie du processus et ont été examinées par l'auteur de projet et le chargé d'étude.

En ce qui concerne le plan logement communal, WB considère que ce plan qui n'a pas été soumis au Conseil communal ne lie pas la commune.

En ce qui concerne les experts, ce point a été largement débattu et il a été convenu que le CA déciderait quels sont les intervenants à solliciter lors des réunions à venir.

### ➤ **BBP**

En ce qui concerne la procédure d'ouverture d'élaboration d'un PPAS, BBP précise que le courrier a été envoyé à toutes les communes à des fins d'information. Ce courrier fait suite à une consultation juridique qui a précisé les modalités de l'avis préalable. En ce qui concerne la procédure initiée par la Commune, elle est correctement et régulièrement introduite et peut être poursuivie. Rien n'est à reprendre, néanmoins, il est rappelé que la motivation de la délibération du Conseil communal à l'appui de la procédure paraît lacunaire.

BBP rappelle que le PPAS doit s'inscrire dans le cadre des objectifs régionaux, notamment en matière de création de logements, que dans ce cadre l'opportunité existe de créer un modèle combinant l'agriculture urbaine et le logement. BBP souhaite que le PPAS cadre avec les objectifs régionaux définis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sinon il y a un risque que le travail accompli ne puisse aboutir.

En ce qui concerne le plan logement communal, BBP rappelle que celui-ci a déclenché des études et constitue de ce fait un engagement.



## Approbation du procès-verbal de la réunion du 12/06/20

### ➤ WB

- A pris connaissance des remarques de BBP. Ces remarques sont ajoutées au procès-verbal et le complètent.

### ➤ CONCLUSION

Le procès-verbal de la réunion du 12/06/20 est complété et est dès lors approuvé.

## PPAS et RIE

### ➤ Remarque générale

BBP demande de joindre les avis de BE et de BBP au RIE et au PPAS, cela rappelle le cadre régional. Il faudra aussi citer le Gouvernement.

### ➤ Cahier des charges RIE

La question du cahier des charges du RIE est abordée.

- BBP constate que le cahier des charges est généraliste comme demandé lors de la précédente réunion du CA.
- CE précise que le cahier des charges concerne le contenu, il n'organise pas, ni ne préconise des choix. C'est le contexte régional et local avec ses spécificités qui va orienter certains choix méthodologiques. Au sein de la deuxième couronne, la situation de la commune est particulière. Le cahier des charges a été modifié en fonction des remarques de BBP et de BE émises lors de la séance du CA du 12/06/20 et transmises ensuite.
- BBP considère que la deuxième couronne doit jouer un rôle dans la dé-densification de la première couronne afin d'équilibrer la ville. Le BMA a étudié cette question, il faut prendre cet aspect en considération dans le PPAS.
- BE considère que la deuxième couronne n'est pas uniforme, que le périmètre du PPAS occupe une situation particulière.
- BE considère que, moyennant quelques remarques, le cahier des charges peut être approuvé.

La question de l'itération entre PPAS et RIE est abordée.

- BBP considère qu'il y a lieu de fixer quelques moments sur la ligne du temps en fonction des étapes de l'étude
- BE rejoint l'avis de BBP sur ce point.
- AP expose qu'il va entamer une première phase d'analyse des situations de fait et de droit qui sera ensuite soumise au CE. Les échanges sont réguliers, l'itération suit donc l'évolution de l'étude. CE expose qu'il adapte l'étude aux éventuelles exigences nouvelles apparaissant au cours de celle-ci. L'ordre d'agencement des documents n'est pas très claire. BBP confirme qu'il y a un certain flou dans les directives européennes, cela fera l'objet de vérifications, les remarques seront communiquées au fur et à mesure.



- BBP et BE souhaitent avoir communication des cahiers des charges auxquels l'AP et le CE ont dû répondre et des offres remises par l'AP et le CE.
- BBP demande le processus itératif par écrit, incluant un planning représentant notamment les différents moments de l'itération entre le PPAS et le RIE.

La question de la qualité des sols est abordée.

- BE considère qu'il faut disposer d'étude des sols plus approfondies (observations, qualité chimique, mais aussi biologique et physique) afin de destiner les sols de meilleure qualité à l'agriculture urbaine et à la biodiversité, et les sols de moins bonne qualité aux constructions.
- CE informe que des études suffisantes sont disponibles pour faire ces choix.
- BBP informe que le facilitateur agriculture urbaine peut apporter une expertise en la matière.
- BE considère que la qualité des sols doit être mieux objectivée. Le facilitateur n'examine pas tous les aspects de la qualité des sols.
- CE indique qu'il n'y a pas de problème à exprimer l'importance de la qualité des sols dans le CSC.

### ➤ **Diagnostic RIE**

- BBP rappelle que le diagnostic du PPAS doit être cohérent avec celui du RIE et insiste sur la nécessité de se référer aux plans et programmes régionaux, de mentionner les avis régionaux. Il y a également lieu d'analyser la densité de population et du bâti du territoire. Le diagnostic doit être finalisé, mais l'essentiel est en place et que ce n'est pas bloquant pour la poursuite du processus.
- BE considère que moyennant quelques remarques qui seront transmises par mail, le diagnostic peut être approuvé.
- BBP demande qu'une note explicative à part soit incluse dans le RNT et décrivant la situation existante de droit et de fait, afin que le citoyen puisse plus facilement comprendre, notamment lors de l'enquête publique.

### ➤ **Propositions de scénarios**

- WB considère qu'il y a lieu de prendre en considération les possibilités de construction en dehors du périmètre du PPAS afin de préserver des terrains sains. La préservation de ces terrains participe aussi à l'urbanité en développant des activités sociales. Plusieurs projets sur le territoire communal à l'extérieur du périmètre pourraient absorber le nombre de logements envisagés dans le périmètre (Tritons-Nymphes, église Saint Hubert, gare de Boitsfort, Archiducs sud, ...).
- BBP indique qu'il n'y a pas de position de principe, néanmoins il y a lieu de tenir compte des plans et programmes régionaux et de l'effort partagé auquel doit aussi participer la deuxième couronne. En matière de logements sociaux, il est exact que la commune remplit et même dépasse les objectifs régionaux.
- BE demande ce qu'il en est du terrain de la SNCB à la gare de Boitsfort. WB informe que ce terrain est actuellement mis en vente et sera vendu au plus offrant.



- AP expose que le scénario urbain n'est pas le scénario tendanciel, que les scénarios urbain et place publique expriment des logiques typologiques constructives, que le scénario écosystème envisage une autre forme d'utilisation du sol, une typologie nouvelle.
- AP précise que les scénarios proposés illustrent des questions, que celles-ci doivent être suffisamment contrastées pour permettre d'en tirer des enseignements.

Le scénario tendanciel est abordé.

- AP expose que le scénario tendanciel est celui qui envisage la situation sans PPAS. Le total des logements envisagés dans ce scénario s'élève à 213.
- WB souhaite que le terrain de sport Tritomas ne soit pas réduit et indique que certains seuils du PRAS semblent dépassés pour les fonctions autres que le logement.
- BBP considère que ce scénario n'est pas assez dense. Il y a lieu de prendre en compte l'évolution du RRU et ne pas se limiter aux 4 grandes parcelles. Il faut considérer le maximum de ce qui est possible au vu des règles en vigueur. A titre d'exemple, dans ce scénario, le terrain de sport Tritomas est maintenu, or ce terrain a changé de statut dans le cadre du PRAS démographique, il est donc constructible et doit l'être.
- CE attire l'attention sur le fait que forcer le trait n'est pas réaliste et représente un risque juridique. On pourrait tout à fait imaginer une régulation automatique par les différents acteurs de terrain.
- WB attire l'attention sur le fait que le scénario tendanciel doit être réaliste, que les projets discutés en Commission de concertation sont mesurés, que la proposition faite dans ce scénario paraît un maximum.
- BE s'interroge sur l'accessibilité de la phase 2 du projet Archiducs nord et sur le respect du 1/3 – 2/3 proposé par le BMA sur le Chant des Cailles. Ce scénario s'inscrit dans une logique urbaine. Pourquoi ne pas prévoir un équipement à front du Chant des Cailles pour l'animer. Il y aurait lieu de calculer le P/S et E/S pour chacun des scénarios, mais également par site afin de pouvoir les comparer. BBP abonde dans ce sens.
- BBP considère qu'Archiducs nord est acquis et devrait être extrait du PPAS car il y a un accord entre la SLRB et la commune.
- WB expose qu'une étude juridique a été faite et que cette implantation doit être mise en question.
- CE attire l'attention sur le risque juridique de considérer ce projet comme acquis (il n'a pas de permis d'urbanisme) et confirme qu'il faudrait plutôt étudier des variantes du projet.
- BE attire l'attention sur le fait qu'il faut justifier toute démolition en lien avec la « Feuille de route des acteurs de la construction à Bruxelles vers une économie circulaire » qui définit des objectifs à 2025, 2030 et 2040. Par conséquent, la densification doit plutôt se faire « sur ce qui existe » (Remarque d'application pour tous les scénarios).

Le scénario urbain est abordé.

- AP expose que le scénario urbain renforce la densification et prévoit un parking souterrain mutualisable susceptible d'être utilisé par le commissariat. Ce scénario prend en compte l'évolution du RRU et une augmentation du nombre de ménages sur 1/3 de l'ensemble. Le total des logements envisagés dans ce scénario s'élève à 356.
- BE souhaite que l'on examine la rationalisation de l'occupation du sol en lien avec une certaine densité. L'augmentation du nombre de logements ne passe pas uniquement



par la construction de m2. D'autres types de logements peuvent aussi être envisagés. Par ailleurs, à l'avenir, la démolition sera de moins en moins acceptée, il y aura lieu d'utiliser l'existant. Le patrimoine, l'économie circulaire et la rénovation sont importants à prendre en considération.

- CE signale qu'il y a lieu de préciser les hypothèses à prendre en compte pour densifier les maisons unifamiliales existantes et d'également mener une réflexion volumétrique.
- AP précise que 1/3 du bâti a été densifié dans ce scénario et rappelle que la densification a aussi un impact sur la mobilité. Ce scénario pourrait prendre en considération la transformation des habitations unifamiliales en bi-familiales.
- BBP Le scénario le plus urbanisé doit dépasser ce que les plans régionaux prévoient. Le scénario tendanciel doit être celui qui exprime ce que le PRAS permet y compris l'évolution du RRU, le scénario urbain doit donc aller au-delà en maximisant les gabarits.
- BE attire l'attention sur les immeubles d'angles qu'il paraît difficile de remplacer par de nouveaux immeubles, il y a un équilibre à trouver entre les politiques régionales de densification, de rénovation des immeubles existants et d'économie circulaire. Il n'est plus raisonnable de penser pouvoir démolir à tout va, par contre compléter des immeubles peut s'avérer intéressant.

Le scénario place est abordé.

- AP expose que le scénario place redéfinit des îlots et crée de nouveaux axes de mobilité piétonne entre l'avenue des Archiducs et l'avenue des Cailles. Le total des logements envisagés dans ce scénario s'élève à 138.
- BBP considère que ce scénario est intéressant car équilibré, mais reste insuffisant en nombre de logements. Il y a lieu d'augmenter fortement le nombre de logements sur le terrain du Chant des Cailles. BBP rappelle que 70 logements y sont prévus par la SLRB alors qu'il n'y en a que 50 dans le scénario.
- BE considère que l'équipement prévu sur le terrain du Chant des Cailles n'anime pas suffisamment la face de l'îlot côté avenue des Cailles. L'accès au terrain du Chant des Cailles reste assez confidentiel alors qu'il gagnerait à être plus visible. BE s'interroge sur le ratio envisagé par le BMA (1/3 bâti – 2/3 champ).
- AP s'interroge sur l'opportunité d'augmenter le nombre total de logements de ce scénario, qui se rapprocherait dès lors fortement du scénario tendanciel. Il est important d'avoir un scénario entre deux, pas trop près des autres chiffres. Le ratio envisagé par le BMA est ici atteint (1/3 bâti – 2/3 champ), voire même légèrement dépassé.

Le scénario écosystème est abordé.

- AP expose que le scénario écosystème va, à l'inverse du scénario urbain, renforcer les caractéristiques vertes des îlots et leurs connexions afin de former un réseau connecté. Dans ce scénario, le square des Archiducs est intégré au terrain donnant accès au parc de La Héronnière en formant de ce fait une coulée verte vers le parc. La gestion intégrée des eaux à ciel ouvert est présente dans tous les îlots, singulièrement dans le terrain « Petit Cailles » de même que la gestion des eaux de ruissellement de voirie. Des habitats expérimentaux de faible impact au sol sont proposés. Le total des logements envisagés dans ce scénario s'élève à 25.
- CE considère que ce scénario contrasté est intéressant en ce qu'il permet de faire ressortir tant les aspects positifs que négatifs d'une telle démarche. Par exemple, la



dispersion de petits logements individuels peut avoir plus d'incidences que des logements regroupés judicieusement implantés.

- BE rejoint cet argument, il serait intéressant de prévoir du logement avec le moins d'impact possible sur le sol, qui serait innovant en terme de mode de construction et qui aurait un impact quasi nul lors de sa construction (construction légère, pas ou peu de fondations, entièrement démontable, etc.).
- BBP considère que ce scénario n'est pas acceptable car il supprime la construction de logements sur des terrains appartenant à des opérateurs de logement public. Par ailleurs, les superficies de logement de l'habitat léger ne respectent pas les normes de logement public.
- WB a déjà proposé de compenser cette perte de logements ailleurs sur le territoire de la commune.
- CE rejoint la demande de WB, compenser en densifiant ailleurs sur la commune n'est pas à rejeter.
- AP souligne que ce scénario très peu bâti permet de jouer le jeu d'une dualité encore plus forte du point de vue de l'analyse environnementale.
- BBP ne peut pas s'engager sur ce point sans les acteurs publics concernés. Les possibilités d'améliorer le bilan environnemental sont à étudier, des systèmes d'incitants économiques (comme pour les intérieurs d'îlot et l'eau).

#### Discussion autour des scénarios

- WB considère qu'il faut permettre à l'étude et aux bureaux d'études de faire leur travail afin de dégager des pistes. Les scénarios proposés permettent une diversité d'options qui rencontrent tant les options régionales que communales. WB demande néanmoins qu'un scénario supplémentaire soit étudié dans lequel le terrain du Chant des Cailles serait préservé pour s'inscrire dans une dynamique de quartier nourricier et de préservation des sols sains. Des constructions pourraient, comme déjà proposé précédemment, être prévues ailleurs dans la commune.
- BE considère que les scénarios exposés présentent une variété de situations de nature à mettre en avant les différentes incidences des options. Les contrastes permettent de révéler des situations et de faire progresser la réflexion. Les scénarios doivent permettre d'élargir le champ des possibles. Dans ce cadre, les écosystèmes doivent pouvoir être renforcés.
- BBP rappelle ses remarques et considère que le scénario écosystème ne peut être retenu. BBP n'a pas de mandat pour valider ce scénario dans lequel il y a beaucoup trop peu de logements. BBP rappelle qu'il y a lieu d'entendre la SLRB et Le Logis – Floréal concernant leurs propriétés. Il faut définir un programme d'entretiens.
- BE rappelle qu'on ne cherche pas un accord interne des administrations, il ne pourrait alors jamais marquer son accord sur un scénario très dense non plus. BE signale que les sites Petit Cailles et Archiducs-Nord sont deux sites repris en zone de développement dans la carte du Réseau Ecologique Bruxellois (REB), donc densifier sur ces deux sites pour libérer le champ n'est probablement pas la solution la plus indiquée.
- WB se demande pourquoi on ne pourrait pas étudier le cas de figure sans construction, alors qu'un scénario extrême en matière d'urbanisation est mis à l'étude. Il s'agit ici d'un travail intellectuel.
- BBP fera ses remarques concernant ce point par écrit et doit rester dans son cadre politique.
- WB considère qu'il y a lieu de valider les scénarios et d'entendre ensuite les différents intervenants.



- AP regrette que les scénarios n'ont pas pu être validés et que le processus ne puisse pas avancer, alors qu'il y a eu beaucoup de travail. Mener plusieurs réunions pour la validation d'une seule étape n'est pas tenable à long terme.

### ➤ **Calendrier prévisionnel des réunions**

AP souhaite visiter les installations du Centre Technique communal pour envisager les collaborations techniques possibles lors des interventions dans l'espace public dès qu'elles seront possibles. S'agissant d'une réunion purement technique, la présence du CA n'est pas requise lors de cette visite.

AP annonce qu'un contact a été pris avec la SLRB et la SCRL Le Logis – Floréal pour compléter son information sur les projets développés par ces deux sociétés de logement. S'agissant d'une réunion de collecte d'information, la présence du CA n'est pas requise lors de ces rendez-vous. Des rendez-vous seront pris par le CA avec les différents acteurs ultérieurement.

### **Suite de la procédure**

Le prochain CA est fixé au 08/09/2020 à 9h00. Cette réunion aura lieu à la salle du Conseil de la Maison communale, sauf si les règles sanitaires ne le permettent pas.

Fin de la réunion à 12h00.

### **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.

### **Remarques sur le projet de Procès-Verbal**

Madame V. Lambot a envoyé les remarques – corrections suivantes :



## Introduction

### ➤ **WB**

En ce qui concerne le plan logement communal, WB considère que ce plan *qui n'a pas été soumis au Conseil communal* ne lie pas la commune.

*Ceci n'a pas été précisé en séance en juillet. Souhaitez-vous en discuter lors du prochain CA (et supprimer cette mention du PV de juillet) ?*

### ➤ **BBP**

En ce qui concerne le plan logement communal, BBP rappelle que celui-ci a déclenché des études et des *partenariats* et constitue de ce fait un engagement.

## PPAS et RIE

### • **Remarques générales**

- BBP demande de joindre les avis de BE et de BBP au RIE et au PPAS, cela rappelle le cadre régional. Il faudra aussi citer le Gouvernement.
- *Tel que mis en avant dans l'accord de gouvernement, BBP considère que la deuxième couronne doit jouer un rôle dans la dé-densification de la première couronne afin d'équilibrer la ville. Il faut prendre cet aspect en considération dans le PPAS. (Structuration de l'information (dans les remarques générales plutôt que dans le CSC du RIE)*
- *BE considère que la deuxième couronne n'est pas uniforme, que la commune occupe une situation particulière.*

*La question de l'itération entre PPAS et RIE est abordée.*

- *BBP considère qu'il y a lieu de fixer quelques moments sur la ligne du temps en fonction des étapes de l'étude*
- *BE rejoint l'avis de BBP sur ce point.*
- *BBP demande le processus itératif par écrit, incluant un planning représentant notamment les différents moments de l'itération entre le PPAS et le RIE.*
- *AP expose qu'il va entamer une première phase d'analyse des situations de fait et de droit qui sera ensuite soumise au CE. Les échanges sont réguliers, l'itération suit donc l'évolution de l'étude. CE expose qu'il adapte l'étude aux éventuelles exigences nouvelles apparaissant au cours de celle-ci.*
- *L'ordre d'agencement des documents n'est pas très clair. BBP confirme qu'il y a un certain flou dans les directives européennes, cela fera l'objet de vérifications*
- *En ce qui concerne le diagnostic, les remarques seront communiquées au fur et à mesure.*
- *BBP et BE souhaitent avoir communication des cahiers des charges auxquels l'AP et le CE ont dû répondre et des offres remises par l'AP et le CE.*

### ➤ **Cahier des charges RIE**

La question du cahier des charges du RIE est abordée.

- BBP constate que le cahier des charges *du RIE* est généraliste comme demandé lors de la précédente réunion du CA. *Toutefois, BBP rappelle que l'élaboration du PPAS et de son RIE*



*ne peut se concevoir sans avoir défini une vision et des objectifs partagés pour le périmètre (pas le cas actuellement)*

- CE précise que le cahier des charges concerne le contenu, il n'organise pas, ni ne préconise des choix. C'est le contexte régional et local avec ses spécificités qui va orienter certains choix méthodologiques. Au sein de la deuxième couronne, la situation de la commune est particulière. Le cahier des charges a été modifié en fonction des remarques de BBP et de BE émises lors de la séance du CA du 12/06/20 et transmises ensuite.
- ~~BBP considère que la deuxième couronne doit jouer un rôle dans la dé-densification de la première couronne afin d'équilibrer la ville. Le BMA a étudié cette question, il faut prendre cet aspect en considération dans le PPAS.~~
- ~~BE considère que la deuxième couronne n'est pas uniforme, que le périmètre du PPAS occupe une situation particulière.~~
- BE considère que, moyennant quelques remarques, le cahier des charges peut être approuvé.

La question de l'itération entre PPAS et RIE est abordée.

- ~~BBP considère qu'il y a lieu de fixer quelques moments sur la ligne du temps en fonction des étapes de l'étude~~
- ~~BE rejoint l'avis de BBP sur ce point.~~
- ~~AP expose qu'il va entamer une première phase d'analyse des situations de fait et de droit qui sera ensuite soumise au CE. Les échanges sont réguliers, l'itération suit donc l'évolution de l'étude. CE expose qu'il adapte l'étude aux éventuelles exigences nouvelles apparaissant au cours de celle-ci. L'ordre d'agencement des documents n'est pas très claire. BBP confirme qu'il y a un certain flou dans les directives européennes, cela fera l'objet de vérifications, les remarques seront communiquées au fur et à mesure.~~
- ~~BBP et BE souhaitent avoir communication des cahiers des charges auxquels l'AP et le CE ont dû répondre et des offres remises par l'AP et le CE.~~
- ~~BBP demande le processus itératif par écrit, incluant un planning représentant notamment les différents moments de l'itération entre le PPAS et le RIE.~~

## ➤ **Diagnostic RIE**

- BBP rappelle que le diagnostic du PPAS doit être cohérent avec celui du RIE et insiste sur la nécessité de se référer aux plans et programmes régionaux, de mentionner les avis régionaux. Il y a également lieu d'analyser la densité de population et du bâti du territoire. Le diagnostic doit être finalisé, *mais l'essentiel est en place et que ce n'est les remarques seront transmises au fur et à mesure afin que cela ne soit pas bloquant pour la poursuite du processus.*
- BE considère que moyennant quelques remarques, le diagnostic peut être approuvé.
- BBP *crain*t que la lecture du diagnostic du PPAS à lire en parallèle avec celui du RIE ne soient trop complexes que pour pouvoir être appréhendés aisément (enquête publique etc..) et suggère *demande par exemple* qu'une note explicative à part soit incluse dans le RNT et décrivant la situation existante de droit et de fait, afin que le citoyen puisse plus facilement comprendre, notamment lors de l'enquête publique.



## ➤ **Propositions de scénarios**

- BBP indique qu'il n'y a pas de position de principe, néanmoins il y a lieu de tenir compte des plans et programmes régionaux et de l'effort partagé auquel doit aussi participer la deuxième couronne. En matière de logements sociaux, il est exact que la commune remplit et même dépasse les objectifs régionaux. *Toutefois en terme de densité le périmètre est bien en-deçà des moyennes régionales.*

Le scénario tendanciel est abordé.

- *BBP exprime que les scénarios doivent s'inscrire dans : horizon 2040, projection du nouveau RRU, augmentation de la pression immobilière à cet horizon et tenant compte de ce nouveau contexte réglementaire.*
- WB expose qu'une étude juridique a été faite et que cette implantation doit être mise en question. *Pas (encore) fournie*

Le scénario écosystème est abordé.

- BBP ne peut pas s'engager sur ce point sans les acteurs publics concernés. *En effet, c'est avec eux qu'il faut examiner les possibilités de compensation sur d'autres terrains. A ce sujet, BBP rappelle son argumentaire motivé déposé en séance de juin 2020 pour e.a. les intégrer au CA du RIE du PPAS Archiducs.* Les possibilités d'améliorer le bilan environnemental sont à étudier, des systèmes d'incitants économiques (comme pour les intérieurs d'îlot et l'eau).

Discussion autour des scénarios

*Il est convenu comme habituellement que les membres transmettent au CA leurs remarques sur les documents en suivi de la réunion, celles-ci sont donc à annexer au présent PV.*

PPAS Archiducs – CA du RIE du 16.07.2020 – OJ, documents transmis [et propositions/ remarques de perspective.brussels](#)  
COMMUNE/ **ORDRE DU JOUR** de la réunion du comité d'accompagnement prévue le jeudi 16/07/20 à 9h :

- Procès-verbal du CA du 12/06/20 > [remarques de Perspective transmises à intégrer](#)
- Procès-verbal du 09/01/20 complété des remarques émises lors de la réunion du 12/06/20 > [les amendements conviennent à Perspective, merci.](#)
- Validation du cahier des charges du RIE > bien que cela ne soit pas une procédure formelle obligatoire car le CSC du RIE doit uniquement être visé pour avis par BE, il est de nouveau soumis au CA pour avis préalablement à cette procédure formelle, Perspective formule ses remarques ci-après.
- Diagnostic RIE > le staff *Plans locaux* de Perspective n'aura pas le temps vu la charge de travail de l'été de se plonger dans les 2 diagnostics et autre documents pour cette réunion de juillet dont il avait été décidé qu'elle serait centrée sur les scénarios bien que nous essaierons et ferons de notre mieux pour vous faire un retour au plus vite. Concernant le diagnostic, voir nos remarques sur la méthode et l'itération du RIE et du PPAS.
- Validation des scénarios > priorisation pour le CA de juillet 2020.

PERSPECTIVE/ **EXPERTS** : Perspective propose pour la discussion sur les scénarios d'inviter les experts suivants > le référent-logement, la SLRB et le BMA (également éventuellement LLF) pour les motifs présentés e.a. dans l'argumentaire déposé en séance le 12/06/2020 et afin de s'assurer que les programmations proposées font sens et afin de nourrir la réflexion sur les scénarios et les références urbanistiques proposées.

PERSPECTIVE/ **ENCODAGE NOVA** : Il y a lieu d'encoder le dossier dans NoVA. Pour rappel, les références régionales sont les suivantes : WAT\_0033\_001. A l'occasion de la consultation de NoVA, Perspective constate qu'il existe un ancien projet de PPAS Archiducs qui a été abandonné. La commune peut-elle nous en dire un peu plus sur celui-ci svp ?

PERSPECTIVE/ **DYNAMIQUE COLLECTIVE** : Perspective est satisfaite que la présidente du CA aie soulevé cette nécessité de dynamique collective par mail, que Perspective cherche à mettre en place depuis 2018 par des contacts réguliers avec



les services communaux et avec une implication dans différents processus de recherche sur le périmètre.

Plusieurs pans du dossier (objectifs du PPAS etc...) n'ont pas pu être discutés collégalement malgré nos demandes (avis préalable, etc...). Il s'ensuit que le travail en CA en est fortement freiné car la vision pour le périmètre et les grandes options du PPAS n'ont pas été débattues. Nous avons été étonnés d'apprendre que BUUR n'avait pas encore reçu notre avis préalable sur l'opportunité d'élaborer le PPAS *Archiducs*.

**PERSPECTIVE/ LIGNE DU TEMPS** : Une ligne du temps et des objectifs partagée et évolutive aiderait, qui expliquerait les étapes (PPAS, RIE, concertation et mises en situation dans l'espace public...), quels documents sont livrés pour être examinés par le CA et quand ainsi que les experts à inviter pour chacune des étapes.

Celle-ci permettra entre autres de voir comment le processus de PPAS s'organise avec les autres initiatives qui s'organisent en parallèle e.a. par les acteurs du logement (concertation avec la FCC etc...), vu le refus de la commune de les inviter en CA jusqu'à présent, ceci dans un but e.a. d'amplification des démarches.

**PERSPECTIVE/ PRDD et DENSITE** : Le PRDD propose une approche maîtrisée et équilibrée de la densité. Afin de lutter contre les fractures sociales urbaines, les politiques de la ville doivent donc se diversifier. Dans les zones les plus denses, elles doivent donner des espaces ouverts et publics ainsi que des services adaptés. Dans les zones les moins peuplées, elles doivent faire accepter une certaine densification et mixité de population. La ville polycentrique repose sur ces principes tout en préservant les diversités environnementales et paysagères qui font aussi partie de la richesse d'une grande ville<sup>1</sup>. Il s'agit donc de mobiliser la seconde couronne.

La crise sanitaire renforce la nécessité de répondre à ces enjeux (diagnostic intégré post-CoVID de Perspective, volet Aménagement-environnement). Ici sur notre site internet : <http://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-socio-economique-territorial-et-environnemental-suite-la-crise-du-covid-19>

#### PERSPECTIVE/ Etude SAULE :

L'agriculture urbaine s'est installée par convention à titre précaire sur le site *Chant des Cailles*, en l'attente de la réalisation de la destination définitive du terrain concerné (logement pour personnes à revenus modestes cnfr acte 1964)

L'étude SAULE<sup>2</sup> qui est une recherche « théorique » CO-CREATE financée par Innoviris a amené des dynamiques de concertations intéressantes, un travail de longue haleine de discussions a été mené, sans toutefois que le résultat final ne soit conforme aux objectifs initiaux puisque la symbiose entre l'agriculture urbaine et le logement ne semble pas véritablement opérée dans les scénarios proposés, certains excluant purement le logement ou, au minimum, le négligeant.

Si elle a certes permis de sonder différents intervenants durant 3 ans, il est impossible de prendre ses conclusions pour acquises. Les acteurs nécessaires n'y ont pas toujours été associés (SLRB, LLF, Ministre du Logement, Ministre de l'aménagement du territoire) et ses conclusions (3 scénarios) font état des mêmes manquements que les scénarios initiaux du RIE : des options sans urbanisation ou une faible urbanisation. Il est donc impossible de prendre cette étude comme point de départ, il faut faire table rase et permettre à AP et CE de faire leur travail.

La valeur d'exemple du projet à mettre en œuvre sur *Chant des Cailles* est pourtant indéniable, en ce qui concerne la complémentarité et la symbiose des fonctions de logement et d'agriculture urbaine en ville tout en travaillant la cohésion sociale. Une symbiose réussie entre les deux fonctions pourra être répliquée sur d'autres sites au sein de la Région.

Le cabinet de la Secrétaire d'Etat au logement nous informe qu'en suivi de la première entrevue du 14/7 avec les représentants de l'équipe SAULE, il reprendra contact d'ici à la rentrée avec la FCC pour organiser une concertation pour penser un projet exemplaire au niveau européen où les deux volets de l'opération s'alimentent l'un l'autre. La cohésion sociale devra également mise à l'honneur.

#### PERSPECTIVE/ METHODE ET ITERATION RIE/ PPAS + DIAGNOSTIC :

Comme ce sont deux bureaux distincts qui élaborent les analyses et produisent les documents, il faut comprendre comment le travail va pouvoir s'organiser et comment le résultat pourra être conforme au prescrit légal et être lisible du point de vue du citoyen lors de l'enquête publique.

Légalement, un PPAS est constitué des documents suivants : le rapport (voir détail à l'article 1 de l'arrêté contenu PPAS), le RIE, les 4 plans du PPAS, les prescriptions littérales et le dossier administratif. Dans le cas d'Archiducs, à coordonner également avec le travail effectué à travers *be.sustainable*.

Le rapport doit comprendre e.a. un volet de description et d'analyse de la situation existante de droit et de fait basé e.a. sur une analyse des plans produits. Celui-ci doit mettre en avant les contraintes, déficiences et potentialités du site.

Scinder le diagnostic en 2 documents distincts (un lié au RIE, l'autre lié au PPAS et basé sur *be.sustainable*) est peu lisible et le risque de perte d'information est importante.

Il me revient de discussions à ce sujet avec mes collègues de la Stratégie territoriale du processus itératif d'autres plans que par exemple il serait intéressant que le bureau chargé du RIE produise le diagnostic en se basant entre autres sur l'analyse des plans de la situation existante de droit et de fait etc.. (exemple non limitatif)

Il semble aussi des retours d'expériences que j'ai eu que l'itération du processus entre PPAS et RIE gagnerait à se focaliser sur 3 ou 4 à étapes clés avec chaque fois un délai de 1 mois ½ environ à prévoir. Par exemple :

<sup>1</sup> Plan Régional de Développement Durable, page 17

<sup>2</sup> Etude « Symbiose Agriculture Urbaine Logement Environnement » qui s'est déroulée de 2017 à 2020 sur *Chant des Cailles*



- BUUR élabore diagnostic (Sitex Droit et fait, référentiel quartier durable etc...) > CSD analyse celui-ci à travers toutes les thématiques environnementales,
- Idem pour les scénarios/ phase de programmation,
- Idem pour la phase de spatialisation (voir comment faire le lien avec les tests dans l'espace public ?),
- Idem pour les moyens précis du plan (plan de destination et prescriptions)

Bref, que nous proposez-vous ? Nous n'avons pas analysé vos offres et ne connaissons donc pas votre méthode pour la réalisation du RIE relatif à / et pour l'élaboration du PPAS Archiducs ?

Le processus itératif gagnera à être cadré comme CSD ingénieurs le propose par mail, que cela soit à travers le CSC du RIE ou autrement (voir notre suggestion plus haut)

#### CSD ingénieurs/ **Projet CSC RIE modifié**

Conformément à la demande de CSD ingénieurs, Perspective a fait ses remarques directement dans le document.

Globalement les modifications proposées nous conviennent, merci.

Nous proposons toutefois encore quelques adaptations : itération PPAS/ RIE dont le diagnostic, lien à faire avec les Sitex droit et fait du PPAS, annexer les avis régionaux, citer le Gouvernement, prévoir les phases éventuelles postérieures selon nouveau CoBAT, analyses de densité à réaliser, scénario 0 PRAS+RRU horizon 2040 etc ...)

#### BUUR/ **SCENARIOS modifiés**

Merci pour l'envoi des scénarios modifiés intégrant des données programmatiques qui globalement répondent aux remarques de Perspective (sauf le 3). Nous trouverions intéressants de questionner ceux-ci avec les acteurs du logements (réfèrent, SLRB, éventuellement LLF) ainsi qu'avec le BMA (scénarios et références). Voici nos remarques sur ceux-ci :

- Globalement le périmètre global devrait être davantage mis en évidence sur les documents graphiques tandis que tous les scénarios gagneront à prévoir des interventions qui dépassent celles des 4 parcelles/ projets de logements publics.
- A cet égard, le diagnostic global lorsqu'il sera réalisé (voir remarques plus haut dans méthode) mettra en évidence des possibilités et les interventions à tester dans les scénarios.
- Scénario 0 ou tendanciel :  
Bien que cette version soit déjà plus intéressante, elle gagnerait à être encore amendée pour correspondre à un potentiel de développement PRAS+RRU+ logique/ pression immobilière à l'horizon 2040.  
Donc, cela donnera par exemple une densification des parcelles « Pépinières » en front de l'avenue des Archiducs, quelque chose qui arrivera « naturellement ». A prévoir aussi sur le reste du périmètre (remarque générale).  
Comme on doit effectivement suivre une logique « on retourne au PRAS » : il n'est pas assez dense. Sur *Chant des cailles* par exemple, on y prévoit 2816 m<sup>2</sup> de bâti au sol, sur le terrain de 31.563 m<sup>2</sup> du chant des cailles (soit 9% : or avec PRAS + RRU on pourrait bâtir bien davantage)
- Scénario 1 ou urbain : cela a du sens d'avoir un scénario qui maximise les densités, donc, OK pour nous.  
Attention que celui-ci devra rester supérieur au 0.
- Scénario 2 ou places centrales: c'est un scénario intéressant.  
Ok sur le principe, mais nous nous demandons s'il ne pourrait pas être un peu plus urbanisé tout de même. Sur *Chant des Cailles* par exemple, il doit y avoir moyen de préserver une place centrale tout en densifiant un peu plus (prévoir le programme de 7500 m<sup>2</sup> de logements nécessaires pour réaliser les 70 logements du plan communal du logement, soit environ 2500m<sup>2</sup> d'emprise au sol > cf étude bMa de 2016).

- Scénario 3 ou écosystèmes : la proposition est caricaturée et ne convient pas, ce sont des 6 logements de 11m<sup>2</sup> à Tritomas et 14 de moins de 30m<sup>2</sup> au Chant des Cailles ??? (qu'est-ce que cela veut dire ?)

Nous nous posons raisonnablement la question de l'intérêt de ce scénario. Tel quel, cela manque d'explications.

Bien que cela soit le scénario défendu par la FCC, SAULE et sans doute la commune, la Région si elle peut soutenir la création de l'équipement sur *Chant des Cailles* afin de construire du lien et la mise en place du maillage vert et des espaces ouverts ne peut pas soutenir une telle absence de logement.

Il faut densifier davantage : Le Logis veut construire sur son terrain, il est propriétaire d'un terrain à bâtir, il doit faire du logement (voir notre argumentaire déposé en séance de juin 2020 à ce sujet : c'est son objet social, l'acte de 1964 l'y oblige ainsi que le contrat de gestion qui le lie à la SLRB, il a par ailleurs introduit une demande de subvention à ce sujet etc etc..), toutes les options à analyser du PPAS doivent le lui permettre. Prévoir 395 m<sup>2</sup> de logements sur Cailles est dérisoire, idem sur Tritomas et Petit cailles.

Ne peut-on pas prévoir un programme logement de 30 unités sur Chant des cailles par exemple, qui serait une version minimaliste et qui permette un scénario « écosystèmes » ?

Sinon, de manière générale, dans les « tableaux de surfaces » le « nombre d'appartements (u) » correspondants au



m<sup>2</sup> prévus n'est pas correct: il faut utiliser les ratios de la SLRB pour calculer le nombre d'unités de logements que cela représente (en général 100m<sup>2</sup> = 1 logement, mais à faire confirmer par la SLRB en les invitant au CA).

Scénario à rédéfinir.

Perspective examinera asap les documents suivants (voir remarques préalables sur l'OJ de juillet ainsi que sur la méthode itérative PPAS/ RIE) :

- BUUR/ **rapport de diagnostic**
- BUUR/ Un dossier reprenant les éléments **cartographiques**,
- BUUR/ Un dossier reprenant les **annexes** au rapport > l'**avis préalable de Perspective a été envoyé le 10 07 2020 sur demande de BUUR qui n'en avait pas eu copie**
- BUUR/ Un dossier « **remarques** » reprenant
  - o Une version word avec les changements réalisés en suivi des modifications ;
  - o Les réponses intégrées dans les 3 documents de remarques transmis lors du dernier CA (Perspective et Bruxelles Environnement),
- CSD ingénieurs/ le **draft du chapitre 'Diagnostic' du RIE**. Le document est également disponible en version word afin de faciliter l'insertion de commentaires en 'track change'. Certaines parties sont encore à compléter suite à la réception du travail de BUUR fin de semaine passée, notamment le chapitre 'Urbanisme' et la description de la situation existante de droit pour certains aspects relatifs à l'aménagement du territoire, aux permis, servitudes, etc.

Madame C. Dutry a envoyé les remarques – corrections suivantes :

## PPAS et RIE

### ➤ Cahier des charges RIE

- BE considère que la deuxième couronne n'est pas uniforme, *que le périmètre du PPAS occupe une situation particulière.*

La question de la qualité des sols est abordée.

- BE considère qu'il faut disposer d'étude des sols plus approfondies (*observations, qualité chimique, mais aussi biologique et physique*) afin de destiner les sols de meilleure qualité à l'agriculture urbaine et à la biodiversité, et les sols de moins bonne qualité aux constructions.

### ➤ Diagnostic RIE

- BE considère que moyennant quelques remarques *qui seront transmises par mail*, le diagnostic peut être approuvé.

### ➤ Propositions de scénarios

Le scénario tendanciel est abordé.

- BE attire l'attention sur le fait qu'il faut justifier toute démolition, *surtout à l'horizon du plan 2040 en lien avec la « Feuille de route des acteurs de la construction à Bruxelles vers une économie circulaire » qui définit des objectifs à 2025, 2030 et 2040. Par conséquent, la densification doit plutôt se faire « sur ce qui existe » (Remarque d'application pour tous les scénarios).*

Le scénario urbain est abordé.

- BE souhaite que l'on *rationnalise l'occupation du sol en lien avec une certaine densité*. L'augmentation du nombre de logements ne passe pas uniquement par la construction de m2. D'autres types de logements peuvent aussi être envisagés. Par ailleurs, à



l'avenir, la démolition sera de moins en moins acceptée, il y aura lieu d'utiliser l'existant. Le patrimoine, l'économie circulaire et la rénovation sont importants à prendre en considération.

#### Discussion autour des scénarios

- BE rappelle qu'on ne cherche pas un accord interne des administrations, il ne pourrait alors jamais marquer son accord sur un scénario très dense non plus. BE signale que les sites Petit Cailles et Archiducs-Nord sont deux sites *repris en zone de développement dans la carte du Réseau Ecologique Bruxellois (REB)*, donc densifier sur ces deux sites pour libérer le champ n'est probablement pas la solution la plus indiquée.