

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 mars 2024 sous la présidence de Madame Christine CALIOUW, Perspective Brussels.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Damien DE KEYSER, Conseiller communal
- Madame Adeline RUSSEL, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande de

- introduite par : Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- qui vise à exécuter les travaux suivants : élaboration d'un P.P.A.S. pour le quartier PUTDAEL

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 11 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 pétition favorable comprenant 79 signatures ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Commune de Woluwe-Saint-Pierre
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Serge PEETERS
 - Monsieur Pascal HANIQUE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Luisella PAVAN
 - Monsieur Charles LE GRELLE
 - Maître Alexandre PATERNOSTRE, avocat
 - Madame Lucie POTELLE, avocate
 - Monsieur Benoit ERREMBault, avocat
 - Monsieur Philippe van CUTSEM

- **Monsieur Paul van VYVE**
- **Maître Benoit GORS**
- **Monsieur François CORDONNIER**
- **Monsieur Sami DOUENIAS**
- **Madame Violaine HAESEN**
- **Monsieur Thierry DE BRABANDERE**
- **Monsieur Damien LAHY**

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Co.B.A.T.) notamment les articles 40 à 50, adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2021 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;
Vu la situation urbanistique des lieux actuellement définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) du 3 mai 2001 qui affecte le site en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation et en zone de parc ;
Vu les caractéristiques des constructions régies par le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 relatif au contenu des Plans Particuliers d'Affectation du Sol ;

Vu la décision du Conseil Communal du 27/04/2021 d'entamer la procédure d'élaboration du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) pour le quartier Putdael ;
Vu l'avis préalable de Perspective du 12/07/2021 relatif à l'opportunité du projet de P.P.A.S. ;
Vu la décision de Bruxelles Environnement du 16/06/2021 relative à la nécessité d'un rapport sur les incidences environnementales ;
Vu l'avis de la Commission de Concertation du 29/06/2023 ;

Considérant qu'en vue de favoriser une urbanisation harmonieuse du périmètre compris entre l'Avenue de Tervueren, l'avenue Colonel Daumerie, le chemin de Putdael, la Drève d'Aleyde de Brabant, l'avenue Marquis de Villalobar et l'avenue Général Baron Empain, il convient d'élaborer un projet de Plan Particulier du Sol pour encadrer le développement de la zone en termes d'affectation, d'implantation, de gabarit et de caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Considérant que la zone dont question est contiguë aux P.P.A.S. n° 26 et n° 28 marquant la limite communale avec Auderghem ;

Considérant que, compte tenu des qualités propres du site et du contexte urbain aux abords, les lignes directrices du projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol, développées dans la note de motivation élaborée sur base de l'article 44 du Co.B.A.T., sont :

- de protéger et de renforcer les zones vertes au sein de ce quartier ;
- d'asseoir et d'encadrer la possibilité de mener une politique proactive de protection du patrimoine par la sauvegarde, le classement des biens existants ;
- de respecter les caractéristiques architecturales, urbanistiques et de densité spécifique au quartier Putdael ;
- de maîtriser les liaisons de biodiversité entre les différents sites de la zone Natura 2000 en ce compris la forêt de Soignes et le tissu urbain la reliant à la vallée de la Woluwe ;

Vu les documents mis à l'enquête publique et consultables sur le site communal et à la maison communale et notamment:

- Les cartes (4 cartes) et prescriptions :
 - Le plan de localisation ;
 - Le plan de la Situation existante de droit ;
 - Le plan de la Situation existante de fait ;
 - Le plan des affectations et son cahier des Prescriptions ;
- Les rapports :
 - Rapport sur les incidences environnementales ;
 - Rapport – Cahiers ;
 - Rapport Justificatif (article 44 du Co.B.A.T.) ;
- Les avis et décisions préalables :
 - Bruxelles Environnement du 16/06/2021 ;

- Perspective du 12/07/2021 ;

Vu la demande d'avis du 16/02/2024 adressée aux instances suivantes :

- Perspective ;
- Bruxelles-Environnement ;
- la Direction de l'Urbanisme de URBAN ;
- la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN ;
- Bruxelles mobilité ;
- la commune d'Auderghem ;

Considérant que les avis rendus formulent les remarques suivantes :

Vu l'avis de Perspective :

- Que cette deuxième enquête publique fait suite à la demande d'apporter certaines modifications au projet de P.P.A.S. «Putdael» présenté lors de la première enquête publique et Commission de concertation en juin 2023 ;
- De façon générale ce nouveau projet de P.P.A.S. «Putdael» répond bien aux remarques et demandes précédentes.
- que Perspective entend cependant encore clarifier certains points dans les prescriptions littérales :

A. Prescriptions littérales

Il faudrait cependant encore clarifier dans les prescriptions dans quelle mesure il peut y avoir compatibilité entre les « zones d'emprise de jardins à préserver » et les « zones constructibles » :

p.18 VI. **Les surimpressions / B. emprise des jardins à préserver:** « (...) *Ces emprises doivent être maintenues libres de toute construction et tout revêtement perméable* ».

Ceci concerne principalement l'angle avenue Bois du Dimanche / Colonel Daumerie où les 2 zones se superposent. Considérant que les prescriptions littérales doivent être modifiées ;

- que la surimpression "emprise des jardins à préserver" ne doit pas constituer des zones non aedificandi mais doivent être destinées, dans la mesure du possible au maintien des aspects paysagers existants ;
- qu'une bonne perméabilité de ces emprises doit être assurées ;

p.9 : II. Zones constructibles / A. Zones de construction en ordre ouvert/ 2. Implantation :

« (...). *Une distance de minimum 15 m sera respectée entre les façades se faisant face de constructions en premier et second rang* ».

Perspective demande de mettre au glossaire la définition de « premier et second rang » et de reformuler cette phrase.

Cette remarque vaut également pour la p.13 **II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 2. Implantation**

Considérant que les prescriptions littérales doivent être reformulées et que la définition de "premier et second rang" doit être ajoutée au glossaire ;

En ce qui concerne les remarques émises par Perspective dans son 1^{er} avis d'enquête publique du 23 juin 2023, elles ont pour la plupart été prises en compte et intégrées dans ce projet de P.P.A.S. « Putdael ».

Cependant les points suivants n'ont pas été pris en compte :

p.13 : II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 1. Affectations :

« *Les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue de Tervueren* ».

Ceci reste difficile à comprendre lorsqu'on regarde la carte des affectations, puisqu'aucune « Zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins» se trouve le long de l'avenue de Tervueren, il faudrait compléter par «*les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue de Tervueren, dans le cas de démolition/reconstruction portant sur des bâtiments situés en intérieur d'îlot ceci afin de libérer l'intérieur d'îlot*».

Considérant que cette faculté n'est opportune que dans le cas de démolition/reconstruction portant sur des bâtiments situés en intérieur d'îlot, ceci afin de libérer l'intérieur d'îlot ;

Que les prescriptions littérales doivent être complétées en ce sens ;

p.14 : II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 2. Implantation et gabarits :

« En cas de démolition/reconstruction, l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence à front de voirie pour libérer l'intérieur d'îlot (...) » à il faudrait alors encore préciser que cette nouvelle implantation sera située dans une autre zone que la « Zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins ».

Considérant que les prescriptions littérales doivent être complétées ;

p.15 : III. Zones non aedificandi / A. Zones de cours et jardins/ 2. Constructions et installations :

il faudrait ajouter que les constructions sont toutefois possibles à front de voirie dans le cas de démolition/reconstruction dans les « Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins ».

Considérant que les prescriptions littérales doivent être complétées ;

Considérant que la plupart des conditions émises par Bruxelles Environnement lors de la première version du P.P.A.S. ont été intégrées,

Considérant cependant que la demande de suppression de l'obligation d'une place de parking par logement, dans le respect du prescrit du RRU en vigueur, n'a pas été suivie ;

Considérant qu'à l'exception de l'avenue de Tervueren et de ses abords directs, le quartier est mal desservi par les transports en commun, que le quartier ne bénéficie pas de commerces et de services de proximité ou d'équipements d'intérêt collectifs, que dès lors, l'usage de la voiture y est inévitable ;

Considérant que l'obligation d'un parking par logement hors voirie permet de préserver l'aménagement de l'espace public de qualité ;

Considérant que les prescriptions du projet prévoient que : « Les garages sont intégrés dans la construction ou établis sous celle-ci. »

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 18/03/2024 ;

Vu le PV de clôture d'enquête du 28/03/2024 ;

Vu les 11 réclamations/réactions réceptionnées, dont 1 pétition favorable avec 79 signatures pour le P.P.A.S. PUTDAEL ;

Considérant que les remarques émises portent notamment sur :

En matière de procédure :

- le dossier soumis à l'enquête publique serait incomplet. Les documents suivant ne sont pas consultables sur la site internet de la Commune :
 - l'avis d'urban.brussels sur l'opportunité d'adopter le P.P.A.S. (art. 44, §2 du CoBAT) ;
 - la décision de Bruxelles Environnement statuant sur la question de savoir si le P.P.A.S. doit ou non faire l'objet d'un rapport d'incidences environnementales (art.4, §3 du CoBAT) ;
 - l'extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal décidant de l'élaboration du P.P.A.S. (art.2, 1° de l'AGRBC du 2 décembre 2010) ;
 - la délibération du Collège communal arrêtant le projet du P.P.A.S. soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'en ce qui concerne le procès-verbal de la délibération du Conseil communal, celui-ci était bien en ligne, comme toutes les délibérations du Conseil communal ;

Que l'avis de B.E. ne fait que confirmer la nécessité de réaliser un R.I.E. qui a en toute hypothèse été réalisé et qui était consultable tant en ligne qu'au guichet ;

Qu'il est d'ailleurs fait référence à l'avis de B.E. dans le R.I.E. ;

- Que l'avis de Perspective reprend les éléments de motivation, les lignes directrices et le dossier de motivation et donné également un point de vue sur la question du choix de densité ;
- Que l'ensemble de ces points figure et/ou est étudié par le R.I.E. ;
- Que le rapport justificatif envoyé aux instances (B.E. et Perspective) est repris en synthèse par le R.I.E. (point 2.4) ;

En matière de définition :

- Zone de cours et jardins : il est indiqué que la hauteur maximale d'une construction doit être inférieure ou égale à la moyenne des hauteurs des constructions environnantes. Il faudrait préciser que ce calcul soit effectué sans prendre en compte les immeubles à appartements de l'Avenue de Tervueren et, d'autre part, qu'en tout état de cause le gabarit maximum est R+1+T sans toit plat sauf pour R+1 (et en fonction du voisinage) (page 13 sur 24) ;
Qu'il y a lieu de prendre en considération la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré. C'est une application de l'actuel article 8 du Titre I du R.R.U.
Qu'il s'agit d'une application cumulative des prescriptions du R.R.U. et des celles du projet de P.P.A.S. dans la mesure prévue par l'art. 94 du Co.B.A.T. ;
- Une distance de minimum 15m entre les façades des bâtiments en plusieurs rangs (page 9/24) :
Cette prescription n'est pas claire, que veut-on dire par « rang » et par « se faire face » ? ;
Qu'on entend par rang, une suite de bâtiments disposés sur une même ligne et qu'une distance de 15 m doit être prévue au minimum entre les façades de 2 rangs distincts et se faisant face ;
Que la définition de "premier et second rang" devra être ajoutée au glossaire ;
- Page 13/24 des Prescriptions littérales: les immeubles à appartements sont déjà permis le long de l'avenue de Tervueren en page 9/24 à front de voirie. Il ne nous semble pas opportun de les autoriser en intérieur des zones de cours et jardin sauf pour remplacer un immeuble à appartements existant mais dans ce cas ne faut-il pas clarifier que la reconstruction sera à front de voirie? Il nous semble que c'est ce que recommande la Commission de concertation en fin de page 9/14 ;
Que concernant le remplacement d'un immeuble à appartements, la reconstruction est déjà précisée par la zone de bâtisse en rouge ;
B.2. : « En cas de démolition / reconstruction, l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence à front de voirie pour libérer l'intérieur d'îlot ou à l'emplacement de l'ancien bâtiment pour préserver la qualité des sols. » ;
Que les prescriptions littérales doivent être adaptées telle que demandé plus haut par Perspective :
- Définir les surfaces plancher serait d'ailleurs souhaitable. Elles sont utilisées plusieurs fois ;
Que concernant la définition des surfaces de plancher, il y lieu de se référer au glossaire du P.P.A.S. et du R.R.U., au moment de l'entrée en vigueur du P.P.A.S. (cf. glossaire) ;
- Faut-il clarifier aux pages 13 et 14 l'apparente contradiction de la construction "par priorité". Sans doute est-ce le front de voirie qui est de préférence prioritaire ;
Que les prescriptions littérales doivent être adaptées telle que demandé plus haut par Perspective ;
- Les prescriptions littérales mentionnent les immeubles à appartements (avenue de Tervueren), des logements de type unifamilial ou bi- familial ("type villa") ainsi que les maisons de type trois façades accolées. Le mot "constructions" est aussi utilisé. Il nous semble que ces termes sont clairs ;
Le terme "immeuble" isolé prête à confusion. Ainsi en pages 12/24 et 14/24, il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble. Cela fait du sens et est très souvent le cas pour les immeubles à appartements (Tervueren). C'est également clair pour des villas unifamiliales ou même bi-familiales " superposées" qui peuvent être vues comme des immeubles. Par contre pour des trois façades, non nécessairement construites en même temps, cela nous semble compliqué de pouvoir respecter cette prescription si l'ensemble est un seul immeuble.
Que le terme « immeuble » est défini dans le glossaire du P.P.A.S. ;
- Il serait plus clair d'avoir une indication en mètres de la zone de recul dans les prescriptions littérales ou, si elles varient trop, par rue sur le plan d'affectation ;
Que le plan devra mentionner les profondeurs des zones de recul ;
Que celles-ci seront insérées dans les prescriptions graphiques ;
- À propos des zones de construction en ordre ouvert :

- typologie des logements : pourriez-vous confirmer qu'un bâtiment de type trois façades et bi familial, comprenant dès lors quatre unités de logement, peut être autorisé dans une telle zone ?
Qu'en effet, moyennant le respect des autres prescriptions, la zone permet la construction de 2 bâtiments 3 façades, chacun bi-familial ;
- garage : le point 7 des prescriptions générales prévoit qu'un minimum d'un emplacement de parcage de voiture doit être prévu par logement.
Le texte doit être modifié afin de ne pas porter atteinte à des situations dans lesquelles des emplacements de parking existent actuellement à l'extérieur du bâtiment.
Une telle obligation amène en effet à sacrifier de l'espace habitable utile au profit de véhicule(s). Il semblerait dès lors, à tout le moins, opportun de prévoir que cette obligation pourrait être respectée par le biais d'un emplacement de parking extérieur verdurisé.
En outre, dans sa nouvelle version, le RRU n'impose plus l'existence d'un emplacement de parking par habitation, notamment lorsque les logements en cause sont bien desservis en transports en commun, ce qui est le cas en l'espèce ;
Que le projet de R.R.U. (Good Living) auquel il est fait référence n'a pas été adopté par le Gouvernement et dès lors n'est pas entré en vigueur à ce jour ;
Que le stationnement à l'air libre dans la zone de cours et jardin ou en zone de recul est interdit par les dispositions du Titre I du R.R.U. (article 11) et ce, depuis le 21/11/2006 (depuis le 1^{er} janvier 2000 avec l'entrée en vigueur du premier R.R.U.) ;
Que les emplacements de parking réguliers, antérieurs à l'entrée en vigueur du P.P.A.S., pourront être conservés ;
Que le P.P.A.S. ne remet nullement en cause les situations existantes acquises de droit ;
- À propos des zones de construction en ordre ouvert situées en intérieur des zones de cours et jardins :
 - Il est prévu que les maisons existantes dont la superficie de plancher dépasse 750 m2 peuvent être divisées.
Pourriez-vous préciser comment se calcule cette superficie plancher et, le cas échéant, si la surface des caves et greniers est prise en considération dans ce calcul ?
Que la définition de « surface de plancher » est reprise dans le glossaire du P.R.A.S. ;
 - Le bien sis avenue Saint-Jean, n° 5 est situé pour partie en zone constructible et pour partie en zone de construction en ordre ouvert et en intérieur de zone de cour et jardin :
 - Dans l'hypothèse où le bâtiment situé dans cette zone est démoli, pourriez-vous préciser si c'est la totalité de ce dernier ou uniquement la surface actuellement située en zone intérieure de cour et jardin qui pourrait être reconstruite au sein de cette zone spécifique ?
 - Que concernant la démolition d'un bâtiment, la nouvelle implantation peut être reconstruite soit grâce à la clause de sauvegarde (soit grâce au transfert dans la zone de construction à rue ;
 - Que la reconstruction dans la zone de construction en ordre ouvert à front de voirie sera privilégiée ;
 - Pourriez-vous également préciser si, dans l'hypothèse où ce bâtiment est démoli, le propriétaire pourrait reconstruire des logements de type trois façades et bi familiaux dans la zone de construction en ordre ouvert identifiée à front de voirie ?
 - Par ailleurs, serait-il possible de conserver le bâtiment actuel et de l'agrandir dans la zone de construction en ordre ouvert ?
 - Que les prescriptions prévoient la possibilité de reconstruire des logements de type trois façades et bi familiaux dans la zone de construction en ordre ouvert identifiée à front de voirie dans les limites prescrites pour cette zone ;
 - Dans un tel cas de figure, cet agrandissement est-il limité à 20% ou pourrait-il être plus important ?
 - Que les prescriptions prévoient la possibilité de conserver le bâtiment actuel et de l'agrandir dans la zone de construction en ordre ouvert de 20% tous les 20 ans ;

En matière d'affectation :

- Maisons bi-familiales : chaque trois façades peut être bi- familiales, ce qui équivaut, quand elles sont accolées, à un petit immeuble de 4 appartements. Nous pensons que dans un premier temps, cela change trop la physionomie du quartier Putdael et qu'il faudrait plutôt prévoir que chacune des trois façades soit unifamiliale.

Cependant, la densification souhaitée serait satisfaite si l'on peut avoir des trois façades bi-familiales à un horizon de 20 ans. Une exception permettant d'emblée des bi-familiales pour des trois façades pourrait être faite pour des parcelles dont la superficie est supérieure à 80 ares dans la situation de droit et de fait actuelle ; Que la faculté de construire 2 maisons bi-familiales accolées ne constituent pas la possibilité de réaliser un immeuble à 4 appartements. Qu'en effet, cette disposition ne permet pas de prévoir des espaces de distribution communs aux 4 logements et prévoit une division verticale sous la forme d'un mur mitoyen entre les 2 édifices.

Qu'en outre, au vu du peu de terrains disponibles, l'évolution vers ce type de construction ne pourra se faire que très progressivement ;

En matière de matériaux :

- Matériaux (page 11/24) : Il est demandé d'ajouter la tuile et le bardage bois dans les matériaux autorisés pour que les maisons existantes puissent prévoir des extensions en matériaux similaire lorsqu'ils sont contigus ; Qu'il est pertinent de permettre l'extension de matériaux existants et que dès lors ces matériaux doivent être ajoutés aux prescriptions ;

En matière graphique :

De manière globale, il y a des discordances entre le fond de plan utilisé et la réalité du terrain ;
Que le fond de plan est donné à titre indicatif sur base des informations fournies par U.R.B.I.S. ;
Que les erreurs matérielles soulevées lors de l'enquête publique seront adaptées dans la version finale du P.P.A.S. ;

En matière d'implantation :

- Au niveau de l'avenue de Tervueren n°421 à n°429, la bande de terrain qui longe la voirie est inscrite, pour partie en « zone de construction en ordre ouvert » (aplat rouge) et pour partie en « zone de cours et jardin » (aplat vert) avec, en surimpression, une zone d'emprise de jardins à préserver » (aplat hachuré vert) ; L'inscription de la partie de terrain qui longe la voirie en « zone de cours et jardin » avec, en surimpression, une zone d' »emprise de jardins à préserver » a pour effet, sinon pour but, d'y interdire toute urbanisation ;
- Que le P.R.A.S. inscrit le terrain en zone d'habitation qui est principalement affectée au logement (prescription 2.1 du P.R.A.S.) ;
- Que les polices de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature sont distinctes et poursuivent, chacune, des finalités propres ; les prescriptions littérales relatives à la zone d'« emprise de jardin à préserver » méconnaissent les principes d'indépendances des polices ;
- Que le choix de rendre impossible l'urbanisation du tronçon du terrain qui longe l'avenue de Tervueren en l'inscrivant en zone d'« emprise de jardin à préserver » (en empêchant, dès lors, qu'en cas de démolition des n°421/427 de l'avenue de Tervueren, la/les nouvelle(s) construction(s) puissent s'implanter à front de voirie) ;
- Que le choix de l'auteur du projet de P.P.A.S. d'inscrire le tronçon du terrain qui longe l'avenue de Tervueren en « zone de cours et jardin » recouverte, en surimpression, d'une zone d'« emprise de jardin à préserver » est étonnante au vu de la présence de voies d'accès et d'emplacements de stationnements,
- Que la végétalisation partielle de cette zone de recul ne présente aucune valeur biologique particulière et qu'aucune explication n'est donnée afin de comprendre le raisonnement qui a conduit à considérer cet espace comme « zone de cours et jardin », recouvert d'une zone d'« emprise de jardin à préserver » ;
- Que le terrain accueille un espace de jardin, situé en intérieur d'îlot, qui présente, quant à lui, des qualités biologiques et patrimoniales certaines, et qui accueille, notamment, un arbre remarquable (cèdre bleu de l'Atlas, n°4284) ;
- Que les réclamants font valoir un argument relatif au choix et à l'opportunité du zonage du projet de P.R.A.S. par lequel ils critiquent le fait que les polices de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature sont distinctes et devraient poursuivre chacun une finalité propre ;

- Qu'ils considèrent qu'en vertu du principe d'indépendance des polices, la prescription littérale relative à la zone d'« *emprise de jardin à préserver* » ne peut être admise car il ne peut être admis d'interdire ou de rendre impossible toute urbanisation dans cette zone pour des motifs qui ressortent de la protection de la nature ;
- Considérant que la prescription indique en son premier alinéa « *Ces emprises sont destinées au maintien des aspects paysagers existants, en tant qu'éléments fondamentaux du paysage et à la protection du milieu naturel* » ;
- Considérant qu'il convient de rappeler que l'article 41, §1 «4° du Co.B.A.T. prévoit que le P.P.A.S. peut contenir notamment « *les règles d'aménagement, de construction et de rénovation destinés à améliorer le bilan environnemental du périmètre visé* » ; que cet objet facultatif du P.P.A.S. s'ajoute d'ailleurs à celui visé sous l'article 41, §1, 3° qui vise également les qualités paysagères et patrimoniales des abords ;
- Qu'il en résulte que la volonté de protéger le milieu naturel à l'échelle du P.P.A.S. est conforme au Co.B.A.T.;
- Que par ailleurs, vu du texte du Co.B.A.T. et de la volonté du législateur qui a cherché à donner aux communes une large marge de manœuvre dans la détermination du contenu des P.P.A.S., rien ne s'oppose à ce qu'un P.P.A.S. régie une thématique régie par un autre outil et, en cas de coexistence de polices distinctes, le contenu des deux régimes s'appliquera de manière cumulative ;
- Que la zone de bâtisse peut comprendre une zone de surimpression « *emprise de jardin à préserver* » et que cette surimpression ne constitue nullement une zone non aedificandi ;
- Que les prescriptions littérales doivent être adaptées pour clarification ;
- Qu'une visite plus approfondie du site est prévue afin de vérifier l'état de la zone « *de jardin à préserver* » et d'analyser la possibilité de poursuivre la bande de « *zone de construction en ordre ouvert* » sur ce tronçon de l'avenue de Tervueren ;
- Croisement Daumerie/Bois du Dimanche : pour protéger la zone d'emprise de jardin, et contrairement à ce qu'il se trouve dans la deuxième version du P.P.A.S., nous souhaitons absolument que la zone constructible soit limitée au terrain qui se trouve en face des numéros 21 à 21B inclus de l'Avenue Bois du Dimanche. Ceci laisse largement 65 à 70 mètres de zone de bâtisse sur Bois du dimanche. Cela évite la seule vraie contradiction du plan d'affectation entre zone constructible et zone d'emprise de jardins ;
Que la prescription devra être adaptée afin de supprimer l'apparente contradiction entre la bande rouge et la surimpression verte ;
- Parking en intérieur d'îlot : Il est interdit de stationner à l'air libre dans cette zone. Or :
 - Il est exigé au minimum un emplacement de parcage (page 12+14/24) par logement ;
 - Les constructions existantes ne possèdent pas toujours de garage. Dans le cas de la parcelle avenue Colonel Daumerie n°17, la maison avant dispose d'un garage en intérieur d'îlot, mais la maison arrière n'en dispose pas. La préservation de la situation existante impose dès lors qu'un stationnement à l'air libre soit admis en ce qui la concerne, d'autant plus qu'elle est très éloignée de la voirie ;
 - Il devient dès lors impossible d'amener un véhicule au plus porche des bâtisses en intérieur d'îlot, même pour y déposer ses courses, une livraison de matériel, un véhicule utilitaire pour des entretiens, un déménagement, ou, comme c'est le cas actuellement pour la villa centrale de l'avenue Colonel Daumerie n°17, pour accueillir une personne (âgée) à mobilité réduite ;
 - Sur la parcelle avenue Colonel Daumerie n°17, cette situation de stationnement en intérieur d'îlot a toujours été existante depuis presque la construction des bâtiments. Une famille était et est encore actuellement logée dans la maison en arrière du terrain et dans la maison principale. La maison principale abrite également, depuis plus de 50 ans, les bureaux de l'entreprise familiale de négoce de vin. Cette activité nécessite l'accueil de clients et une série de livraisons. L'interdiction de stationnement rendrait la vie des occupants terriblement compliquée (pour la famille et pour l'entreprise) ;
Que concernant le stationnement à l'air libre dans la zone de cours et jardin ou en zone de recul, il est interdit par les dispositions du Titre I du R.R.U. (article 11) et ce, depuis le 21/11/2006 (depuis le 1^{er} janvier 2000 avec l'entrée en vigueur du premier R.R.U.) ;
Que les emplacements de parking réguliers, antérieurs à l'entrée en vigueur du P.P.A.S., pourront être conservés ;
Que le P.P.A.S. ne remet nullement en cause les situations existantes acquises de droit ;

- Plan situation de droit : La construction semi-enterrée située le long de l'Avenue Colonel Daumerie n'est pas reprise au plan, bien qu'elle ait été constatée lors de la visite avec les représentants des différentes institutions (Commune de WSP, URBAN, Bruxelles Environnement) sur place du 20/09/2023 ;
Il porte atteinte aux droits des propriétaires de la parcelle en cause puisque ce plan rend non constructible une partie de la parcelle qui doit être reconnue comme telle ;
Que concernant la construction enterrée située le long de l'avenue Colonel Daumerie (n° 17), la commune ne possède pas de permis ou de plans relatifs à cette construction en ses archives, la situation de droit de cette construction n'est donc pas établie ;
Qu'il est de jurisprudence constante qu'il appartient au demandeur, dans le cadre d'une éventuelle demande de régularisation, d'apporter la preuve de la régularité de sa construction ou de la date d'exécution des actes et travaux afférents à celle-ci ;
Que cette construction ne constitue pas un bâtiment au sens du présent projet de plan et que sa surface ne peut être comptabilisée au titre d'une superficie de plancher ;
Qu'en tout état de cause, les propriétaires de cette construction enterrée ne peuvent dès lors se prévaloir d'aucun droit résultant de l'application des prescriptions du P.P.A.S. ;
Que néanmoins le plan de situation de fait pourra être adapté ;
- Plan situation de fait : Pas de modification des zones arborées existantes (avenue Colonel Daumerie n°17), alors que semblablement cette même visite du 20/09/2023 a montré l'inexactitude de ce plan. L'indivision Cordonnier a même fait réaliser un relevé par un géomètre de la parcelle et des arbres, qui a été transmis aux différentes institutions ;
Que le plan de la situation de fait doit être adaptée ;
- Plan situation projeté du P.P.A.S. : la zone en surimpression (emprise de jardin à préserver de l'avenue Colonel Daumerie n°17), a été revue et réduite légèrement sur la partie constructible mais augmentée sur la zone de cours et jardin de manière considérable entre la première et la deuxième proposition de P.P.A.S. :
Que la nouvelle proposition a encore augmenté de plus de 50% la surface d'emprise de jardin, réduisant la constructibilité de la parcelle avenue Colonel Daumerie n°17 à presque rien au regard de la taille du terrain ;
qu'une grande partie de sa surface est classée comme emprise des jardins à préserver, alors que la parcelle ne contient aucun arbre remarquable ni aucun autre élément qui justifierait qu'elle soit reprise dans une telle zone et, moins encore, dans une telle proportion ;
Que d'ailleurs, la décision de mettre une zone de surimpression à cet endroit et les limites de cette dernière ont été arrêtés de manière unilatérale et arbitraire puisqu'ils ne reposent sur aucune étude, rapport d'incidences, etc. ;
Que La modification de la zone en surimpression pour la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17 fait suite au relevé réceptionné du géomètre des propriétaires de cette parcelle ainsi que la visite sur site ;
Que la visite sur place a conforté le fait que le jardin paysager est de grande qualité et a été créé en dialogue avec la construction principale et que dès lors une attention particulière doit lui être accordée ;
Que la prescription doit être adaptée ;
- Que la zone de surimpression a été revue à certains endroits qui n'étaient pas sous les couronnes des arbres, ce qui rend ces zones réellement constructibles. Cependant, la zone de surimpression étant étendue sur une partie conséquente de la zone de recul, elle limite la possibilité de créer des chemins d'accès et rend de ce fait, une grande partie de la zone constructible prévue sur la parcelle inaccessible et donc inconstructible ;
Que la prescription devra être adaptée afin de permettre la création de chemin d'accès aux bâtiments ;
- Qu'étant donné les prescriptions littérales de la zone en surimpression, cela revient à rendre la majeure partie de la zone constructible reprise sur la parcelle non constructible ; Il est à noter que cette nouvelle proposition de zone d'emprise au sol est particulièrement discriminatoire pour la parcelle avenue Colonel Daumerie n°17 puisque la quasi-totalité des arbres présents sur la parcelle a été intégrée en zone d'emprise de jardin à préserver or c'est très loin d'être le cas dans la plupart des parcelles voisines ;
- Que la parcelle avenue Colonel Daumerie n°17 est la plus grande parcelle du quartier, et l'une des seules parcelles « à front de rue » qui est encore constructible à l'heure actuelle et qui est rendue non constructible par la zone de surimpression sur la zone constructible ; Que le résidu de parcelle constructible octroyé est ridicule au regard des densités nettement plus importantes des parcelles voisines et globalement du quartier ;
Que les prescriptions de la zone de jardin à préserver doivent être adaptées ;

En matière de gabarit :

- Rez+1+Toit : le souhait de conserver les toits à versants ou des toitures à la Mansart dans le quartier. Il y a d'ailleurs actuellement très peu de toitures plates (tous les toits plats existants sont des R+1). Elles peuvent néanmoins être autorisées tenant compte du contexte environnant. Il faut donc privilégier les R+1+T non plats ou rez+1 plat. Le souhait que les R+2 à toiture plate ne soient pas autorisés.
Que l'article 6. Toiture (page 11/24) prévoit que les toitures plates « peuvent être autorisées tenant compte du contexte environnant » ;
Que l'article A.3 ne traite pas, à proprement parler, des formes de toiture mais des gabarits maximums autorisés ;
- Rez+3+Toit : pour permettre la densification souhaitée par la Région et préserver le quartier Putdael, les riverains avaient suggéré de permettre un étage de plus pour les immeubles situés sur l'avenue de Tervueren. Il faut se limiter à R+2+T (le 3^e étage est donc le toit plat).
Que concernant le gabarit de l'avenue de Tervueren, celui-ci devrait être de R+3 comme le préconisait le précédent avis de commission de concertation ;
- Division d'un immeuble limitée à 250 m² par logement trop sévère (page 9+13/24) :
 - 250m² est une exigence relativement importante comme superficie minimum de plancher, sachant que dans l'emprise au sol existante, il faudrait enlever les espaces communs et de circulation, il devient difficile de prévoir la division d'un immeuble existant par étage ;
 - 250 m² est une surface très conséquente et s'oppose au souhait du P.P.A.S. d'accueillir de jeunes ménages ;
 - La division en appartement de 150m² serait une exigence nettement plus réaliste et adapté à la réalité actuelle ;
 - Les prescriptions sont encore plus exigeantes, telles que rédigées, que dans la première version; puisque non seulement la villa (avenue Colonel Daumerie n°17) ne peut être que, tout au plus, bi familiale, mais en plus les logements doivent être de min. 250m² ;
Que concernant la division d'un immeuble, la surface de 250m² correspond à la typologie moyenne des logements du quartier qui présentent des caractéristiques spécifiques en termes de qualités et de taille ;
 - Nombre de niveaux max sans tenir compte des « demi-niveaux » : La maison principale (avenue Colonel Daumerie n°17) est définie sur plan comme un R+1+T (et d'ailleurs également le n°9 avenue Colonel Daumerie) alors que ce sont des maisons avec des niveaux intermédiaires (entre étage) ou des deminiveaux... Selon la définition des prescriptions littérales, la maison principale devrait être reprise comme R+2+T ;
Que le demi-niveau se situe entre deux niveaux pleins d'un bâtiment, contrairement à un niveau, il n'occupe pas la totalité de la superficie de plancher du périmètre du bâtiment et dispose habituellement d'une hauteur sous plafond moindre que le niveau plein ;
Qu'à ce titre, il ne peut être pris en considération pour le calcul des niveaux de construction qui s'entendent comme des niveaux pleins ;
- Préciser en page 11/24, que les toitures contiguës existantes à prendre en compte sont celles de la zone de bâtisse à front de rue ;
Que la prescription A.6, en ce qui concernent les toitures contiguës, ne parle pas du gabarit mais de la forme de la toiture « des toitures à 3 ou 4 versants, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées tenant compte du contexte environnant » ;
Qu'il y a lieu de tenir compte du contexte environnant et pas uniquement de certains éléments de ce contexte ;
- Un certain nombre d'habitants estiment que pour les constructions de trois façades, elles doivent rester unifamiliales chacune. Une idée serait que ce soit le cas pour une période de 20 ans à compter de l'entrée en vigueur du P.P.A.S. Ceci est cohérent avec la typologie actuelle du quartier et son évolution progressive vers une densification en lien avec l'arrivée de la nouvelle génération. On retrouve ce genre de phasage ailleurs (les 20% d'extension tous les 20 ans) ;
Ceci aurait l'avantage de ne pas faire peser de manière trop déséquilibrée et inégalitaire la préservation du cachet du quartier (et de la valeur sous-jacente) sur les biens dits remarquables (dont le mien) marqués d'une croix bleue au plan d'affectation, qui ne pourront pas à surfaces de terrain égales se transformer en 4 logements (deux par maison trois façades) ;

Toujours dans cette optique d'équilibre, une exception au délai de 20 ans pourrait être prévue pour toute parcelle d'au moins 80 ares dans la situation de fait et de droit actuelle ("actuelle" pour éviter des regroupements spéculatifs qui dénatureraient l'esprit du P.P.A.S.) ;

Qu'il y a la faculté d'augmentation maximum du volume de 20 % par période de 20 années ;

Que comme relevé ci-avant, au vu du peu de terrains disponibles, l'évolution vers ce type de construction ne pourra se faire que très progressivement ;

Considérant que le P.P.A.S. s'appliquera automatiquement aux demandes de permis qui sont introduites avant l'entrée en vigueur du P.P.A.S. mais délivrés après son entrée en vigueur et que c'est pour cela qu'aucune transition n'est prévue ;

AVIS FAVORABLE à l'élaboration du P.P.A.S. « Putdael » tel que présenté, à condition de :

- l'adapter au regard des observations formulées ci-dessus par Perspective ;
- l'adapter les prescriptions (littérales et graphiques) telle que mentionné dans l'avis ;
- rectifier les erreurs matérielles mentionnées dans les avis et réclamations ;

La commune de Woluwe-Saint-Pierre s'abstient (conformément à l'article 9, §2, 2° du Co.B.A.T.).

La Commission,

Les membres,

A collection of handwritten signatures in blue ink. At the top, a large signature is circled in blue. Below it, there are several other signatures, some of which are crossed out with a diagonal line.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Ch. Calicour', underlined with a blue line.