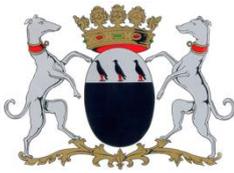


<p>COMMUNE DE WOLUWE-SAINTE-PIERRE</p>  <p>GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE</p>	<p>DEPARTEMENT GESTION URBAINE Service URBANISME</p>	<p>Date : 21/03/2022</p>
	<p>Objet : RIE du Plan Particulier d'Affectation du Sol Putdael - Présentation des scénarios</p> <p>Réunion du Comité d'accompagnement n°2</p>	<p>PV N° 02</p>

1. Présences

	NOM	TEL/FAX	COURRIEL
Commune de Woluwe-Saint-Pierre	Mme Muriel CHAMPENOIS, <i>architecte, directeur du département Gestion urbaine</i>	02/773.06.30	mchampenois@woluwe1150.be
	M. Nicolas GDALEWITCH, <i>architecte, chef de service</i>	02/773.06.34	ngdalewitch@woluwe1150.be
	Mme Karina GROSSER-LAGOS, <i>secrétariat</i>	02/773.06.29	kgrosser@woluwe1150.be
ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U	Serge Peeters, <i>urbaniste et architecte</i>	02/514.17.43	sp@roose.be
	Marie THOMAS, <i>urbaniste et architecte</i>	02/514.17.43	mt@roose.be
Pascal HANIQUE SPRL	Pascal HANIQUE, <i>consultant en droit immobilier</i>	010/43.91.00	pascal.hanique@phsprl.be
Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme	Lorraine VALEMBOS, <i>attaché</i>	02/432.84.44	lvalembois@urban.brussels
Urban.brussels - Patrimoine Culturel	Coralie SMETS, <i>attachée</i>	02/432.83.71	csmets@urban.brussels
Perspective.brussels	Christine CALIOUW, <i>plans locaux et stratégie territoriale</i>	02/435.43.33	ccaliouw@perspective.brussels
Bruxelles Environnement	Marie FOSSET, <i>collaboratrice aménagement du territoire</i>	02/563.41.36	mfosset@environnement.brussels

2. Procès-verbal de la réunion du 14.12.2021

Le PV02 de la réunion précédente, du 14.12.2021, a été approuvé par le Comité d'accompagnement.

3. Présentation des scénarios et réaction de Comité d'accompagnement - Powerpoint en annexe

Monsieur PEETERS propose, après analyse des îlots, d'intégrer les permis de lotir aux différents scénarios vu leurs faibles impacts sur le P/S.

1. Les scénarios

1.1. Scénario 1a et 1b (au fil de l'eau) expliqué par Monsieur PEETERS :

- scénario 1a : comprenant 7 logements (500m²) et 11 logements (420m²) - ± 8.705m² - P/S = 0,31
- scénario 1b : comprenant 7 logements (500m²) et 35 logements (200m²) - ± 8.705m² - P/S = 0,31

1.1.1. Réaction de Comité d'accompagnement :

Madame FOSSET souligne :

- que le scénario 1a est moins convainquant que le 1b qui est plus ouvert et plus réaliste. Il faut se baser sur la situation actuelle mais aussi tenir compte des nouvelles façons d'habiter et de la programmation dans le futur.
- qu'il serait préférable de ne pas imposer une limite de 200m².
- que la façon d'habiter évolue (moins de construction d'uni familiales et plus de logements multiples) et qu'un scénario tenant compte de l'évolution naturelle des choses doit en tenir compte.

Madame VALEMBOIS ne suit pas l'avis de Madame FOSSET car l'évolution concerne plutôt les scénarios 2 et 3 et que le scénario 1 se réfère à ce qui se passe actuellement sans qu'il y ait de modification.

Madame Christine CALIOUW n'est pas opposée aux villas de 500m² mais pas sur toutes les parcelles, dans le cadre de ce scénario, étant donné que les autres scénarios sont aussi étudiés avec d'autres objectifs ; et que le PPAS tendra probablement vers une solution mixte

Monsieur Pascal HANIQUE soulève :

- qu'une superficie de plancher maximale pour la création de logements n'a jamais été imposée dans le cadre d'un PPAS, contrairement à une superficie de plancher minimale, ce qui se comprend en termes de qualité de l'habitat ;
- qu'il s'agit au regard du PRDD de calculer le P/S et non le nombre de logements.

Monsieur Serge Peeters affirme :

- que la moyenne des logements est de 500m² dans le périmètre du PPAS.
- que le P/S ne change pas, peu importe la superficie des biens dans les scénarios 1a et 1b.

Madame Muriel CHAMPENOIS :

- relève qu'il faut maintenir une superficie d'environ 500m² pour une maison et de 200m² pour un appartement
- se rallie à l'avis de Madame VALEMBOIS au sujet du scénario 1a, au fil de l'eau ; que le scénario 1a correspond à la situation existante du quartier où les villas de grande taille sont la norme.

Le Comité d'accompagnement approuve le scénario 1a en tant que scénario.

1.2. Scénario 2 expliqué par Monsieur PEETERS :

- comprenant 7 logements (500m²) et 370 logements (200m²) - ± 78.230m² - P/S = 0,50 (cf. : PV précédent) ;
- dont 17 immeubles d'appartements de ± 20 logements par immeuble.

1.2.1. Réaction de Comité d'accompagnement :

Monsieur PEETERS précise :

- que ce scénario tente de répondre au PRDD.
- que l'impact des logements est très important dans ce scénario.
- que l'implantation des immeubles a été réalisée à titre indicative et permet de visualiser les conséquences de cette version maximaliste.

Madame CALIOUW soulève la différence des chiffres concernant les logements dans le document reçu par email qui ne correspond pas à celui de la présentation.

Monsieur PEETERS et Madame THOMAS expliquent que cette différence est liée aux permis de lotir ; que cette incohérence sera corrigée.

Madame FOSSET s'interroge sur l'emplacement d'un immeuble situé en intérieur d'îlot comprenant 20 logements.

Monsieur PEETERS va proposer un nouvel emplacement pour cet immeuble à front de rue.

1.3. Scénario 3 :

- comprenant 7 logements (500m²) et 78 logements (200m²) - ± 19.683m² - P/S = 0,34

1.3.1. Réaction de Comité d'accompagnement :

Madame FOSSET :

- n'est pas favorable à ce que les logements en-dessous de 500m² ne puissent pas être divisés, ce n'est pas en accord avec la volonté du scénario 3 de limiter la minéralisation et de favoriser les îlots verts.
- souligne que pour conserver la végétalisation, conformément au scénario 3, il vaut mieux diviser des logements existants plutôt que de construire du neuf.
- se demande quel bien peut être divisé ou non au niveau patrimonial.
- suggère qu'il faut indiquer ou non les m² pour les divisions, qu'une visite sur site serait nécessaire.
- propose d'avancer et d'attendre d'avoir une vision plus claire du bâti existant afin de mieux maîtriser le potentiel de division ainsi que l'impact environnemental.

Madame VALEMBOIS :

- se demande pourquoi le P/S s'arrête à 0,34, si des recherches ont été faites sur les parcelles aptes à accueillir des nouvelles constructions.
- se rallie à Madame FOSSET concernant l'importance de revoir les surfaces minimales requises pour les divisions.
- souligne qu'il y a peu de différence entre le scénario 1 et 3 concernant les incidences car le P/S 0,31 est proche du 0,34.
- suggère de chiffrer le nombre de logements pour étudier les incidences liées au logement.

Madame FOSSET se rallie à Madame VALEMBOIS sur le fait de ne pas indiquer de chiffres tant qu'il n'y a pas d'étude concrète.

Madame THOMAS précise :

- que le P/S ne change pas si des logements sont divisés.
- la différence entre le scénario 1 et 3 : que le scénario 1 explore les grands logements et le 3 concerne la densification pour atteindre le P/S de 0,34 mais également la division de logements.
- qu'un travail sera effectué afin de savoir quel bâti sera propice à être divisé.

Madame CHAMPENOIS :

- répond à Madame VALEMBOIS que le 0,34 est le résultat de la réflexion de densification.
- que dans le cadre du RIE, on ne définit pas le nombre de m² à diviser, cela peut par contre avoir lieu dans le PPAS.
- qu'il est actuellement trop tôt pour chiffrer.

Monsieur PEETERS ajoute :

- que le 0,34 est soutenu par le fait que le PPAS est près de la zone Natura 2000, qu'il y a un souhait de garder la biodiversité et que l'analyse avait été expliquée lors de la précédente réunion.
- que le P/S est similaire entre le scénario 1 et 3 mais que dans le dernier, le nombre de logements augmente sans augmenter le nombre de P/S.

Madame SMETS confirme :

- que la division des biens existants dépendra fort de la typologie du bâtiment.
- que l'inventaire scientifique n'a pas encore été réalisé dans le quartier Putdael, et que même si cela était le cas, la division d'un bien devra être étudiée cas par cas et d'après la typologie, la valeur patrimoniale et l'organisation interne du bien.
- qu'une vérification sur place de l'inventaire des bâtiments architecturaux sera faite dans les meilleurs délais.

Monsieur PEETERS soulève que la possibilité de diviser des logements sera abordée lors de la phase de programmation du scénario 3. La phase de spatialisation mettra en évidence les bâtiments les plus à même d'être divisés et analysera les incidences qui y sont liées.

Monsieur Pascal HANIQUE affirme que les communes et la Région tentent au moyen de règlements ou de recommandations d'éviter la création de logements de petites tailles par la division des constructions existantes.

3. Conclusion

Le Comité d'accompagnement a approuvé les scénarios 1a, 2 et 3.

Une visite sur site est nécessaire afin de se positionner sur la division.

La prochaine étape est la suivante :

- une visite sur site et une réunion du Comité d'accompagnement sont prévues, le même jour, en présentiel début mai 2022. La date est encore à fixer.

Fin de la réunion à 16h00.

Dressé et diffusé par le service de l'Urbanisme