

| | | |
|---|--|--|
| <p>COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE</p>  <p>GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE</p> | <p>DEPARTEMENT GESTION URBAINE Service URBANISME</p> <p>Objet : RIE du Plan Particulier d'Affectation du Sol Putdael – Elaboration du PPAS</p> <p>Réunion du Comité d'accompagnement n° 3</p> | <p>Date :</p> <p>10/05/2022</p> |
| | | <p>PV N°</p> <p>03</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 | Hicham FAKCHICH, <i>attaché</i> | 02/432.85.97 | hfakchich@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. Visite sur site du Comité d'accompagnement et conclusion de la visite

La visite sur site a eu lieu de 9h à 11h, tous les membres du Comité d'accompagnement était présent à l'exception de Madame VALEMBOIS.

Les membres du Comité d'accompagnement confirment qu'il sera difficile de permettre une densification du quartier sans porter atteinte aux qualités architecturales et végétales du site.

3. Procès-verbal de la réunion du 21.03.2022

Le PV de la réunion précédente, du 21.03.2022, a été approuvé par le Comité d'accompagnement.

4. Contenu de la réunion

4.1 Inventaire / patrimoine architectural et naturel :

L'un des objectifs du PPAS est de protéger le patrimoine architectural et végétal existant.

Monsieur FAKCHICH émet l'hypothèse que si l'on souhaite réellement préserver les qualités paysagères telles qu'existantes actuellement, il faudrait presque passer par une procédure de classement sauf que ça n'est pas pertinent pour l'endroit.

Madame SMETS souligne que l'inventaire des bâtiments architecturaux a été actualisé, 17 biens ont été ajoutés à l'inventaire du patrimoine architectural. Un total de 38 biens dans la zone sont actuellement repris à l'inventaire online.

Monsieur GDALEWITCH demande s'il est possible de revoir/réévaluer l'inventaire des arbres suite à la visite sur site.

Monsieur PEETERS :

- confirme que le PPAS pourrait prévoir des prescriptions spécifiques sur certains bâtiments que l'on souhaite protéger en termes de patrimoine.
- signale qu'une réunion d'information publique sera organisée et qu'un relevé précis de la végétation pourrait être fait sur la parcelle des riverains, dans le cadre du PPAS, avec leur accord.

4.2 Définition des zones bâtissables et des permis de lotir en plan :

Monsieur PEETERS pose les questions suivantes au Comité d'accompagnement :

1. Comment identifier les zones bâtissables en plan (faut-il définir les zones bâtissables sous forme de bandes continues longeant les voiries ou des zones bâtissables spécifiques à chaque parcelle ?)
2. Que fait-on avec les Permis de lotir ?
Est-ce que le PPAS vient se superposer au Permis de lotir et vient identifier des zones bâtissables ?

Identification graphique des zones bâtissables :

Monsieur FAKCHICH s'interroge sur la pertinence des bandes rouges par rapport au bâti existant qui n'est pas toujours implanté sur un alignement similaire, que cette zone va dès lors permettre de s'aligner à la voirie alors qu'elle ne l'est pas à l'origine.

Madame FOSSET demande si c'est possible de maintenir un certain pourcentage de construction à la parcelle pour maintenir le caractère vert du quartier pour éviter de maximaliser la construction.

Réponse :

- les zones bâtissables sont cadrées par des prescriptions littérales : zone de recul, retraits latéraux, etc. afin d'éviter des extensions trop importantes (il existe également un risque d'unification de parcelles permettant la construction d'un grand immeuble).
- un pourcentage bâtissable par parcelle et/ou une largeur maximale de façade peuvent également être prévus.

Madame CHAMPENOIS souhaite consulter les PPAS environnants afin de s'en inspirer.

Le PPAS limitrophe d'Auderghem est consulté mais également les PPAS de Watermael-Boitsfort et d'Uccle (quartier/densité similaire). Certains de ces PPAS sont sujets à des zones de variation de masse, une analyse plus approfondie sera faite sur cette destination.

Monsieur PEETERS :

- va consulter les PPAS pour voir comment délimiter les zones constructibles dans le PPAS Putdael ;
- il est probable que les zones habitables seront définis de façon hybride ;
- souligne que l'avenue de Tervueren est un endroit propice pour densifier mais que beaucoup de bâtiments sont repris à l'inventaire.

Monsieur FAKCHICH cite une étude réalisée sur la densification dans ce quartier qu'il transmettra à la commune.

Intégration des permis de lotir existants :

Le Comité analyse les conséquences de la renonciation d'un permis de lotir (par volonté des propriétaires/citoyens). Les membres décident d'intégrer les Permis de Lotir dans le PPAS afin que ces parcelles soient également soumises aux prescriptions du PPAS.

Autre réflexion en zone bâtissable : faut-il y accepter des piscines, quid des poolhouses ? :

Réponse :

- les piscines sont un équipement usuel en zone de cours et jardins ;
- les piscines de 20m² sont exonérées de permis !
- un ratio par rapport à la dimension du jardin peut être imposé (pourcentage de zone perméable) ;
- la surface du poolhouse peut être limitée.

4.3 Espaces Publics / réaménagement des voiries :

Madame FOSSET propose d'intégrer l'aménagement des espaces publics afin de retrouver un équilibre entre les piétons, trottoirs confortables et le maintien des parkings mais surtout le maintien des zones enherbées qui participent grandement au caractère vert du quartier.

La commune estime qu'il n'est pas pertinent d'intégrer les espaces publics et voiries considérant que le RRU existant et le nouveau RRU l'aborde.

Monsieur PEETERS est nuancé car le caractère vert du quartier se lie aussi à travers l'espace public.

Muriel CHAMPENOIS propose de couvrir l'espace public via des prescriptions littérales mais estime que cela n'est pas l'objet de ce PPAS.

4.4 Démolition :

Monsieur HANIQUE rappelle qu'un PPAS ne peut pas interdire la démolition mais peut intégrer des règles en matière de conservation de patrimoine.

4.5 Division de terrain et typologie d'un bien :

La visite avait pour but, entre autres, d'établir la faisabilité ou non de la division du bâti existant.

La commune se chargera de préparer une communication auprès de ses citoyens pour les encourager à étoffer l'inventaire des arbres remarquables par des visites dans les propriétés privées.

La commune n'est pas favorable à la division et estime donc que le PPAS ne doit pas faciliter les divisions.

La possibilité de prescrire des maisons bi-familiales a néanmoins été soulevée.

Monsieur HANIQUE souligne que le PPAS définit généralement l'affectation des habitations, qu'une précision dans les prescriptions permettra de cadrer cette problématique.

Madame FOSSET :

- soulève que les intérêts divergent entre les communes et la Région en ce qui concerne la division de logements.
- propose comme solution, de ne pas limiter les divisions en termes de surface (m²).

3. Conclusion

La prochaine réunion du Comité d'accompagnement est prévue le 20 juin 2022 à 14h.

Fin de la réunion à 12h27.

Dressé et diffusé par le service de l'Urbanisme.