

<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° 4</p>	<p>Date : 20/06/2022 14h00</p>
		<p>PV N° 04</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 Catherine GERTNER, <i>secrétariat</i>	02/773.06.37	cgartner@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 (EXCUSEE)</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 21.03.2022

Le PV03 de la réunion précédente, du 21.03.2022, a été approuvé par le Comité d'accompagnement.

3. Présentation des affectations - PPAS, présentation graphique et littérales

Monsieur PEETERS commence la présentation.

Le RIE est élaboré en parallèle du PPAS au travers d'un processus itératif.

Le plan des affectations est proposé en ne tenant pas compte des permis de lotir car ceux-ci peuvent être abrogés. La volonté de ce plan d'affectation est de libérer de l'espace à l'arrière des constructions, afin de garder des zones de cours et jardins en fond de parcelle et de valoriser les espaces de végétations.

Une première zone d'affectation est proposée par une bande de zone constructible en bord de voiries et d'autres zones constructibles sont proposées pour les bâtiments existants qui se situent en zone de cours et jardins. Dans les prescriptions littérales, il serait défini une largeur de façade maximale imposée, et ce par rue.

Sur le plan, des étoiles en surimpression viennent marquer les bâtiments qui ont une esthétique à conserver.

Monsieur FAKCHICH s'interroge sur le bâtiment dit « Villalobar/Codic » et sur le fait qu'il n'y ait pas de zone constructible définie pour sa parcelle.

Madame CHAMPENOIS et Monsieur PEETERS exposent leur volonté de préserver le jardin de qualité situé à l'avant de ce bâtiment.

3.1. Prescriptions littérales.

3.1.1. Zones de construction en ordre ouvert.

Les affectations principales proposent du logement unifamilial ou bi-familial, voir des logements kangourou. L'affectation de bureaux ou d'équipements collectifs serait sous conditions. Il est proposé de ne pas prévoir d'affectation de commerces, d'établissement hôtelier, d'activités productives, d'activité de dépôt ou de stockage.

Madame FOSSET demande à clarifier le nombre de logements au sein d'un même bâtiment.

Monsieur HANIQUE évoque la possibilité de créer jusqu'à 4 unités de logements (2+2) par bâtiment. Considérant la possibilité d'aménager un logement annexe au logement principal (conciergerie et logement kangourou).

Madame CALIOUW propose de reformuler la prescription littérale afin que ce soit clairement défini et compréhensible.

Madame FOSSET pose la question de l'artisanat intégré au logement (ateliers par exemple). La question est débattue.

Il ressort que les prescriptions du PPAS peuvent être plus restrictives que les prescriptions du PRAS et interdire de ce fait le commerce en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

3.1.2. Zones de construction en ordre ouvert situées en intérieur des zones de cours et jardins.

Il est proposé la même définition en ce qui concerne le logement, par contre il y a des restrictions concernant les surfaces de bureaux, les surfaces d'équipements collectifs. Les commerces ne seront pas autorisés. L'implantation des bâtiments existants seront contraints à la clause de sauvegarde du PRAS.

3.1.3. Zones de cours et jardins.

L'aménagement de ces zones vise au développement de la flore. Une surface de 75% de la zone doit rester perméable. La construction de parkings en sous-sol n'est pas autorisée. La surface constructible dans la zone de cours et jardins doit être inférieure ou égale à 25%. Analyse doit être faite à savoir si ce pourcentage est judicieux.

Madame CHAMPENOIS propose que cette prescription se fasse par catégorie de taille de parcelle et non rue par rue. Le CA décide qu'il est préférable de prévoir la prescription en fonction de la catégorie de taille de parcelle.

3.1.4. Zones de recul.

Il est proposé qu'une construction annexe destinée au rangement de vélos soit autorisée sous conditions de gabarits définis et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage par un écran végétal en zones de recul (le stationnement n'est pas permis par le RRU en zone de recul).

Madame FOSSET soulève la question de la pertinence de cette prescription dans cette zone étant donné que la plupart des habitations disposent d'un, voire plusieurs, garages et de zones latérales.

Monsieur FAKCHICH précise que nous n'avons pas de contrôle sur ce genre d'emplacement couvert qui au final pourrait servir de rangement poubelle et nuire aux qualités des zones de recul.

Monsieur PEETERS propose de déplacer cette prescription dans « zone constructible bâtissable ». Le CA approuve.

3.1.5. Zones de parc et zones de voiries.

Les prescriptions du PRAS sont maintenues pour les zones de parc. Les zones de voiries doivent accorder la plus grande attention aux circulations dites douces.

4. Surimpressions

4.1. Surimpression des bâtiments avec un intérêt esthétique.

Monsieur HANIQUE propose d'encadrer les démolitions et reconstructions de ces bâtiments.

Il est débattu sur les questions juridiques de l'inventaire des biens.

Vérification doit être faite sur le bâtiment « Villalobar/Codic » pour déterminer ce qui est à l'inventaire et ce qui est au classement, afin de savoir si une partie du bâtiment doit être marqué d'une étoile sur le plan, ou la totalité et ce dans le but de (re)voir la zone constructible de l'endroit (avant du bâtiment).

4.2. Les emprises de jardins à préserver.

Maintien des aspects paysagers existants et la sauvegarde de manière générale des plantations.

La zone de construction des bâtiments en zone de cours et jardins se limite à l'empreinte du bâti existant.
Le CA envisage d'élargir graphiquement la zone de construction en zone de cours et jardins.

Le CA décide que la prescription générale du PRAS – « clause de sauvegarde » sera ajouté aux prescriptions, que l'extension de 20% pour les bâtiments en zones de cours et jardins peut se faire par débordement par rapport à l'empreinte de la zone de construction indiquée en plan.

Le bâtiment « Villalobar/Codic » sera traité individuellement.

Madame CALIOUW relève quelques incohérences quant à la superposition des deux différentes zones constructibles par endroits sur le plan des affectations qui devront être corrigées.

5. Scénarios d'études du RIE

Scenario 1 :

Pas de commentaires sur ce scenario.

Scenario 2 :

- créer des possibilités sur les parcelles de grande taille ;
- créer de nouvelles voiries, des « placettes » pour apporter de la porosité dans les culs-de-sac ;
- densifier le long de l'avenue de Tervueren ;
- réaliser des lieux de convivialité.

Les zones bleues indiquées sur le plan sont une réflexion sur la possibilité que certains bâtiments avec un intérêt esthétique deviennent, dans le futur, des équipements d'intérêt collectifs.

Madame FOSSET propose un ratio, en pourcentage, d'équipements d'intérêt collectifs en cas de densification de parcelle.

Scenario 3 :

- préserver les écrans de verdure ;
- créer des sentiers de promenades qui passent à l'arrière des bâtiments ;

Madame FOSSET propose de tracer des couloirs écologiques, en lien avec la zone Natura 2000 et la mise en place de maillage vert et maillage bleu.

Il y a lieu de voir avec Bruxelles Environnement la spatialisation de ces couloirs et des zones spécifiques.

Le CA décide d'abandonner l'idée des venelles qui traversent les parcelles, car très peu réalisable au regard de la complexité de la maîtrise du foncier.

Monsieur FAKCHICH revient brièvement sur les possibilités du scénario 2 en terme d'urbanisation et pense qu'il manque des éléments pour pouvoir se prononcer correctement sur ce scenario, qu'il est important de développer une vraie recherche urbanistique dans l'optique de densification proposée par ce scénario.

Monsieur PEETERS répond qu'il s'agit de scénarios support à des analyses dans le cadre de la rédaction d'un RIE, que les informations fournies pour les trois scenarios suffisent à ce stade de l'étude.

6. Conclusion

Une prochaine réunion sera planifiée.

Fin de la réunion à 16h00.

Dressé et diffusé par le service de l'Urbanisme.