

<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° 5</p>	Date : 18/10/2022
		PV N° 05

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 (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	Pierre SERVAIS, <i>collaborateur aménagement du territoire</i>	02/563.17.60	pservais@environnement.brussels

2. Procès-verbal de la réunion du 20.06.2022

Le PV04 de la réunion précédente, du 20.06.2022, a été approuvé par le Comité d'accompagnement.

3. Compte-rendu de la réunion avec Perspective (13/10/2022)

Lors la réunion étaient présents :

- CALIOUW Christine (PERSPECTIVE)
- MOUTURY Sarah (PERSPECTIVE)
- PECHER Jean-Guy (BMA)
- PEETERS Serge (RPA+U).

Une réflexion générale sur la densité a permis à chacun de partager son point de vue. La densification des villes passe par plusieurs « échelles » : région, commune, quartier, secteur statistique, îlot ou immeuble.

La densification doit être comprise dans le sens de densification du bâti ; un bâti mixte qui se déclinera en logements, écoles, commerces, équipements, activités économiques, ... dans un esprit de quartier durable.

Un des objectifs du PRDD étant la densification de la deuxième couronne, il en ressort que la Région bruxelloise se doit de mieux densifier son territoire. Actuellement, il n'y a pas beaucoup d'outils / moyens pour mettre en œuvre / veiller sur la densification ; il semble nécessaire de faire l'inventaire des endroits qui seraient susceptibles d'être mieux densifier et d'identifier des sites proches des polarités métropolitaines (noyaux, lignes de transports en commun, ...).

Après discussion, Jean-Guy PECHER estime qu'au stade d'avancement (déjà bien avancé) du PPAS, il n'y a pas lieu de réaliser une densification du quartier Putdael. En effet, ce quartier n'est pas proche d'un pôle polarisant (mobilité ou commerces), ni des lignes de TC importante. Ce quartier n'est pas sujet à accepter une diversité fonctionnelle (bureau / commerces / logements / activités productives /...). Le quartier Putdael n'est pas non-plus un grand projet urbain, repris dans le PRDD. La trame urbaine du quartier Putdael est écrite en ordre ouvert avec des bâtiments peu élevés. Par ailleurs d'autres quartiers au sein de la commune sont plus propices à être densifiés.

Sarah MOUTURY confirme que le quartier Putdael ne s'inscrit pas dans les critères de densification retenus dans le cadre des études encadrant le PRDD.

Le RIE doit analyser avec beaucoup d'attention les capacités de remplissage ou de restructuration du quartier Putdael. Le patrimoine bâti et non-bâti est un critère restrictif pour la densification, mais il n'interdit pas complètement la densification. Toutefois, des prescriptions particulières doivent être adoptées afin d'intervenir sans dénaturer le patrimoine (ex: seuil maximum d'opérabilité, règlements, etc.).

Christine CALIOUW remercie les participants et estime que cette réunion a permis d'y voir plus clair et invite le bureau d'études à élaborer le PPAS dans ce sens et à bien argumenter dans le RIE.

4. PPAS et RIE (remarques et réponses)

LE PPAS et le RIE ont été envoyés aux membres du Comité d'accompagnement en date du 18/09/2022 (1 mois avant la réunion).

- 4.1. Chapitre 1 : Introduction
Pas de remarques du Comité d'Accompagnement.
- 4.2. Chapitre 2 : Justification et description du RIE Putdael, de ses objectifs.
Pas de remarques du Comité d'Accompagnement.
- 4.3. Chapitre 3 : Analyse de la situation existante par domaine

Remarques générales :

BE rappelle l'importance :

- de respecter le canevas du CDC,
- de faire une corrélation entre le cahier des charges et le RIE (le CDC est bien plus spécifique en termes d'objectifs des analyses),
- d'analyser des prescriptions par le biais du RIE,
- de rédiger un résumé non-technique.

Faune et Flore :

L'évaluation des zones biologiques manque en situation existante, il est donc difficile de se prononcer en termes de densification et de spatialisation.

Madame THOMAS répond qu'en situation existante, la valeur biologique de chaque îlot est énumérée. Qu'une sensibilisation sera faite auprès des propriétaires lors de la réunion des riverains du 18/10/2022 afin de permettre un accès aux parcelles privées en vue d'identifier les zones de flore qualitatives ainsi que les arbres à haute tige à relever.

Monsieur SERVAIS rappelle que BE avait recommandé, dans son courrier répondant à la demande d'avis sur l'avant-projet de CDC du PPAS, de réaliser une étude IQSB sur les éléments de verdurisation identifiés à préserver/développer au sein du PPAS.

Madame THOMAS répond que le bureau d'étude s'est penché sur cette étude mais que celle-ci était réalisable à l'échelle d'un projet spécifique sur une parcelle donnée et qu'à l'échelle de l'étude du PPAS, il était compliqué de réaliser des sondages sur toutes les parcelles privées du périmètre.

Cette remarque sera à reprendre dans la rédaction des difficultés rencontrées lors de la collecte des informations requises dans le RIE.

Monsieur HANIQUE reprend les objectifs dans le cahier des charges et suggère que les analyses permettent :

- de dresser un cadre général du patrimoine naturel sur lequel s'insère le site,
- de déterminer le rôle du site par rapport aux autres espaces verts à proximité,
- de mettre en évidence les éléments de verdurisation à préserver.

Energie :

Monsieur SERVAIS suggère d'analyser les prescriptions en rapport à la PEB afin d'en mesurer les conséquences en termes de rénovation, une évaluation de la situation existante du cadre bâti est également souhaitable.

Monsieur PEETERS précise que le patrimoine bâti du quartier est relativement ancien.

Madame CHAMPENOIS mentionne que la carte thermographique créée par BE datant de 2009 n'a pas été fournie à la commune, que les données renseignées sur la carte seraient pertinentes en vue de l'analyse à mener en termes de PEB.

Environnement sonore et vibratoire :

Remarques de Monsieur SERVAIS :

- la façade calme relevée par rapport à l'avenue de Tervueren est à nuancer pour des immeubles à ordre ouvert, le son se diffuse entre les immeubles ;
- la diminution de l'impact sonore d'une barrière végétale est uniquement effective à partir de plusieurs mètres de profondeur.

Suggestion : favoriser l'absorption du bruit par le placement de revêtements perméables (absorption du bruit).

4.4. Chapitre 4 : Programmation

Permis de lotir dans le périmètre du PPAS :

Madame CALIOUW s'interroge sur la possibilité d'abroger les permis de lotir ou d'en modifier le contenu.

Monsieur HANIQUE confirme que l'abrogation des PL est possible mais que ce n'est pas l'objectif du PPAS.

Madame THOMAS souligne que cela a néanmoins été étudié dans le scénario 2 et dans le scénario 3.

Densité :

La référence aux surfaces usuelles de la SLRB dans les tableaux de densité doit être mentionnée.

Madame CALIOUW suggère de renseigner l'augmentation en termes d'habitants considérant que le P/S ne change pas dans le cas d'une division (scénario 2).

Mobilité :

La mobilité doit être développée et faire référence au PCM (plan communal de Mobilité).

L'étude de la situation existante en termes de mobilité au regard du PCM a déjà été réalisée et sera mise en annexe.

Le calcul du nombre de places de stationnement de voiture doit être expliqué.

Madame CHAMPENOIS renseigne l'existence d'une étude du SPF Mobilité concernant les voitures par ménage et par quartier. Cette étude doit être analysée et référencée dans les prescriptions.

Microclimat :

Monsieur SERVAIS estime que le taux d'imperméabilisation à échelle du quartier doit être spécifié et si nécessaire ventilé sur base des différentes densifications proposées.

4.5. Chapitre 5 : Spatialisation

Remarques de Monsieur SERVAIS :

- Il y a lieu de créer une carte des flux et du stationnement.
- Dans le scénario 3, les venelles n'ont pas un effet favorable sur le microclimat.
- L'éclairage des venelles doit être repris dans les prescriptions si cela est envisagé (élément perturbateur de la faune et flore).

Monsieur SERVAIS fait référence à une étude générale de BE reprenant l'évaluation de la qualité des sols déjà existante.

4.6. Les cartes

- Réflexion en ce qui concerne les bâtiments existants situés en dehors des zones bâtissables.
- Indication d'un rectangle capable ou respect de la forme du bâtiment pour les biens hors alignement?

Monsieur HANIQUE rappelle la clause de sauvegarde du PRAS permettant aux constructions hors zone de bâtisse de rénover sans démolir et reconstruire.

Madame CHAMPENOIS propose de travailler avec des pourcentages (similaires à la clause de sauvegarde). Que le rectangle capable n'est pas une solution applicable à tous les cas de figure.

Monsieur PEETERS se rallie à son avis.

4.7. Les prescriptions littérales

Débat sur le respect des prescriptions des PL situés dans le périmètre du PPAS et risque de contradictions.

Monsieur SERVAIS propose de vérifier la compatibilité des prescriptions entre le PPAS et les PL existants.

Monsieur HANIQUE propose d'ajouter que les prescriptions non visées par le PL seront d'applications.

4.7.1. Zones de construction en ordre ouvert

Des clarifications sont apportées en termes de divisions (logement kangourou, conciergerie).

- Division en bifamiliale permise ;
- Possibilité de créer des conciergeries et du logement kangourou.

Pas de surfaces renseignées pour les équipements, celles-ci sont prévues par la prescription 0.7 du PRAS.

La largeur des façades doit être définie afin d'éviter la création d'immeubles ayant une longueur trop importante grâce à l'unification de plusieurs parcelles.

Le RRU sera d'application en ce qui concerne le parking voitures et vélos.

4.7.2. Zones de construction en ordre ouvert situées en zones de cours et jardins.

Pas de remarques du Comité d'accompagnement.

4.7.3. Zones non aedificandi - zones de cours et jardins

Monsieur SERVAIS :

- va fournir au CA des informations relatives à Natura 2000 qui pourront être intégrées dans la phase 3 du RIE.
- se demande s'il n'y a pas de GIEP en voirie.

Monsieur PEETERS répond que beaucoup de voiries disposent de zones verdurisées à hauteur des trottoirs donc GIEP possible.

Monsieur PEETERS rajoutera dans le glossaire, les définitions qui ne sont pas dans le PRAS ou d'autres règlements, afin de pas être contraire à celles-ci.

5. Conclusion

Une prochaine réunion sera planifiée début décembre (13/12/2022).

Fin de la réunion à 11h30.

Dressé et diffusé par le service de l'Urbanisme.