

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 320 de la réunion du mardi 7 janvier 2009**

**Projet de P.P.A.S. n°60ter**

**Point: 1 à 09.00 h**

- Localisation : délimité par chemin des Deux Maisons, av. Marcel Thiry, av. Jean Monnet, av. du Yorkshire, av. de la Charmille et au sud par une zone verte (voir plan)
- Objet : modifier partiellement le P.P.A.S. n°60
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'habitation, zone verte et site inscrit à l'inventaire  
P.P.A.S. : n°60 dénommé "Val d'Or" adopté le 17/07/1991
- Demandeur : Administration communale de **Woluwe-Saint-Lambert**
- Motifs : procédure de modification prévue par l'article 52 du code bruxellois de l'aménagement du territoire
- Enquête : du 12/10/2008 au 10/11/2008
- Plaintes/Remarques : 89
- Argumentation :  
- estiment que le P.P.A.S 60 & 60ter doivent être abandonnés (maillage vert)  
- l'installation de plus de 3000 habitants sur le site engendre la disparition d'un espace de détente, l'augmentation de la pollution et de la circulation automobile  
- le Val d'Or a un rôle d'éponge en cas de fortes pluies (imperméabilisation importante)  
- encore un poumon vert qui va être rayé de la carte (réduction de la richesse biologique)  
- demandent la suppression de l'immeuble à la perpendiculaire du « Domaines des Mers »  
- densité d'occupation à 160 logements/ha alors que la moyenne est de 65  
- précautions sanitaires à prendre (terrain recèle des déchets toxiques)  
- demandent de consacrer 30% de la surface des logements aux logements à revenus moyens  
- demandent l'application 1,5 parking par logement  
- souhaitent construire selon le P.P.A.S. 60  
- remarques visant uniquement à apporter des précisions aux prescriptions du projet (profit de la localisation dans la verdure)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/11/2008

**AVIS REPORTE** pour consultation des instances suivantes :

Commission Royale des Monuments et des Sites (aspect sites), Administration de l'Équipement et des Déplacements, Régie foncière (terrain régional), Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (développement transports).

Avis de la commission de concertation du 07/01/2009

Vu le code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), notamment les articles 43 à 49 ;  
Vu la délibération du Conseil communal du 17/12/2007, par laquelle la Commune de Woluwe-Saint-Lambert adopte provisoirement le projet de plan particulier d'affectation du sol n°60ter compris entre l'avenue Marcel Thiry, la rue d'Attique, le chemin des Deux Maisons, la zone verte située le long de l'avenue de la Nielle et l'avenue du Yorkshire, comportant un plan de localisation, un plan de la

situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un plan des affectations, des prescriptions littérales et un rapport sur les incidences environnementales (RIE) ;  
Considérant que le Gouvernement a approuvé, par expiration de délai, le projet de plan ; que l'avis constatant que l'adoption par expiration de délai était intervenue a été publié au Moniteur belge le 10/09/2008 ;  
Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 12/10/2008 au 10/11/2008 ;  
Considérant qu'une séance publique d'information s'est tenue le 22/10/2008 ;  
Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique établi le 10/11/2008 ;  
Considérant que 89 réclamations et demandes à être entendu ont été introduites au cours de l'enquête publique ;  
Considérant que la Commission de concertation du 25/11/2008 a sollicité l'avis de l'Administration des équipements et des déplacements (AED) et de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), ainsi que de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB) quant à son programme de développement du réseau aux alentours du PPAS et de la Régie foncière quant à ses intentions par rapport au terrain dont elle est propriétaire ;  
Considérant que la STIB a transmis, en date du 03/12/2008, un plan détaillé des principes généraux d'implantation des voies en ce qui concerne l'avenue Marcel Thiry ;  
Considérant que la CRMS et l'AED n'ont pas répondu dans les délais impartis et que leur avis est dès lors réputé favorable, en vertu de l'article 49 du CoBAT ;  
Considérant que la Régie foncière n'a pas fait part de ses intentions par rapport au terrain susvisé ;  
Considérant qu'il convient que le Conseil communal, lors de l'adoption définitive du PPAS, motive sa décision par rapport à l'ensemble des réclamations et observations émises durant l'enquête publique, en application de l'article 50 du CoBAT ;

Considérant que les remarques introduites durant l'enquête ou exprimées oralement lors de la séance de la commission de concertation du 25/11/2008 portent notamment sur les points suivants :

## **1. REMARQUES**

### **a) Procédure d'élaboration/Légalité de la mise en révision**

- *Non-respect des conditions normales du déroulement de l'enquête publique : plans uniquement consultables en format A3 et méconnaissance des impositions de l'arrêté du 29/06/1992*

### **b) Implantation/superficie/gabarits**

- *Les modifications proposées auraient pour conséquence de réduire, sur les parcelles 172P, 163E et 172R, le nombre de m<sup>2</sup> constructibles de 19.454 à 13.167*
- *Répartition inéquitable des surfaces constructibles/ Contesté existence d'un potentiel constructif correspondant à 90% du potentiel constructif actuel/incompréhension par rapport à la méthode de calcul/ Réalité de la réduction de 10% du potentiel constructible sur base d'une comparaison entre les m<sup>2</sup> constructibles du PPAS 60 avec ceux du PPAS 60ter/Diminution de 7%*
- *Profondeur de construction de 18 m est inhabituelle et ne constitue pas une moyenne raisonnable*
- *Limitation à 22 m de la zone constructible en sous-sol rendant la réalisation de parkings souterrains techniquement impossible*
- *Dans la zone Hc, irréaliste de concevoir des immeubles d'un gabarit R+5+T sur une longueur de 58 m*
- *Absence de motivation quant à la nécessité de sauvegarder la mare et quant à son caractère biologique, pédagogique et scientifique*
- *L'implantation générale des bâtiments trop au sud en ne laissant plus subsister de zone de protection entre le périmètre couvert par le plan et la zone verte prévue au PRAS*
- *Critique du front bâti, de l'implantation et du gabarit des immeubles situés le long du chemin des Deux Maisons*
- *Création d'un passage public permettant un cheminement piéton vers le CORA et les transports en commun, et ce en prolongeant la zone de l'espace public par la création d'une*

zone de cheminement entre les deux bâtiments situés près du rond-point des Communautés, pour accéder à l'avenue Marcel Thiry

- Inquiétude par rapport au niveau des toitures (5 m)
- Demande que les zones d'espaces verts privés situées dans les zones d'implantation des accès limités qui n'ont pas été aménagées en voirie d'accès deviennent publiques (chemin des Deux Maisons)
- Souhait que la prescription 18, §1<sup>er</sup> soit limitée aux seuls éléments fermés faisant saillie en façade, ceci devant exclure les éléments ouverts tels que les balcons et les terrasses ;
- Demande la suppression de la limitation à un seul niveau sous toiture, l'augmentation de 5 à 6 mètres de la hauteur du volume de la toiture et la disparition de l'interdiction de prévoir plus d'un niveau habitable sous toiture (prescription 21, §1et 2)
- Demande de pouvoir implanter des rampes de parking en zone constructible ou dans les zones de recul issues des espaces non utilisés des « zones de voirie à créer » (prescription 40, §1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>)
- Demande d'ajouter parmi les exemples d'aménagements autorisés « des aménagements décoratifs ou végétalisés, le cas échéant en surplomb » (prescription 42, §1<sup>er</sup>)
- Conséquences liées à l'implantation d'un immeuble à la perpendiculaire du « Domaine des Mers »
- Disparition d'un espace vert, aux qualités multiples (notamment biologique), constituant une aire de détente et de promenade pour les riverains
- L'implantation, au centre du périmètre du plan, de deux immeubles, lesquels couperaient la continuité de l'espace vert
- Réaffectation en espaces verts du périmètre concerné par le projet de PPAS

### **c) Mobilité**

- Augmentation de la circulation automobile

### **d) Logement**

- Affecter 30% de la surface totale des logements aux logements moyens

### **e) Commerce**

- Demande d'imposer des heures de fermeture des terrasses
- Demande d'interdiction des enseignes au premier étage
- Demande d'interdiction des magasins de nuit

### **f) Circulation piétonne et cycliste**

- Erreur de localisation de la zone verte du PRAS sur la carte 3.7

### **g) Transports en commun**

- Souhait d'adopter des mesures tendant à favoriser le développement des réseaux de transport en commun

### **h) Stationnement**

- Parkings insuffisants – Demande que le quota de 1,5 parking par logement prévu dans le PPAS 60 soit maintenu

### **i) Eco-construction**

- Demande qu'une attention plus grande soit apportée au principe d'éco-construction (panneaux solaires, système de chauffage collectif,...)
- Regret que les prescriptions 9 et 25 du PPAS ne déterminent pas comment mettre en œuvre les principes de développement durable dans les projets immobiliers

### **j) Sols**

- Interrogation quant aux mesures concrètes qui seront prises afin de gérer les conséquences résultant d'une plus grande imperméabilisation du sol due aux constructions à ériger/risques d'inondation

### **k) Espaces verts**

- *Demande que les autorités communales maintiennent une superficie du site semi-naturel du Val d'Or sans morcellements interruptifs du biotope, ce qui serait nuisible à la biodiversité (continuité du site)*

### **l) Réseau d'égouttage**

- *Demande que la prescription 6, §2, 3 soit supprimée ou soit limitée au rez-de-chaussée et au sous-sol des immeubles à construire*

## **2. ANALYSE SUITE AUX REMARQUES :**

### **a) Procédure d'élaboration/Légalité de la mise en révision**

#### ***- Non-respect des conditions normales du déroulement de l'enquête publique : plans uniquement consultables en format A3 et méconnaissance des impositions de l'arrêté du 29/06/1992***

Considérant que la réclamante opère une confusion entre, d'une part, les documents composant le projet de plan, tels que soumis à l'enquête publique, et le rapport des incidences environnementales de ce projet, tel que rédigé par le bureau BRAT et mis également à l'enquête, comportant des plans au 1/2500<sup>ème</sup> ;

Considérant que le plan des affectations du sol, déterminant les zones constructibles, a été établi à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup>

Considérant que l'ensemble de ces documents étaient disponibles à l'enquête publique en forme traditionnelle ;

Considérant par ailleurs qu'ils étaient disponibles en format pdf sur le site internet ;

Considérant que l'arrêté cité par la réclamante détermine le contenu du dossier de base, alors que la procédure d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol ne prévoit plus la confection d'un dossier de base préalablement à l'adoption du projet de plan ;

### **b) Implantation/superficie/gabarits**

#### ***- Les modifications proposées auraient pour conséquence de réduire, sur les parcelles 172P, 163E et 172R, le nombre de m<sup>2</sup> constructibles de 19.454 m<sup>2</sup> à 13.167 m<sup>2</sup>***

Considérant que les calculs opérés par BESIX sont erronés ;

Considérant qu'un PPAS a pour objet de prévoir un potentiel ;

#### ***- Répartition inéquitable des surfaces constructibles/ Conteste existence d'un potentiel constructif correspondant à 90% du potentiel constructif actuel/incompréhension par rapport à la méthode de calcul/ Réalité de la réduction de 10% du potentiel constructible sur base d'une comparaison entre les m<sup>2</sup> constructibles du PPAS 60 avec ceux du PPAS 60ter/Diminution de 7%***

Considérant que cette répartition procède d'un même principe qui est la réduction linéaire des surfaces constructibles de 10%, cette réduction étant répartie entre les différents propriétaires fonciers afin de tendre à un certain équilibre entre eux, l'équilibre parfait n'existant pas puisqu'il doit être tenu compte des contraintes liées aux limites de propriété ;

Considérant que le potentiel constructible offert actuellement par le PPAS n°60 est de 157.460 m<sup>2</sup>, alors que celui projeté par le PPAS n°60ter n'est que de 146.370 m<sup>2</sup>, soit 11.090 m<sup>2</sup> en moins, ce qui représente effectivement 7% ;

Que, sur ce point, la réclamation est recevable ;

#### ***- La profondeur de construction de 18 m est inhabituelle et ne constitue pas une moyenne raisonnable***

Considérant que les immeubles doivent s'inscrire dans une zone capable de maximum 22m de profondeur ; que là où il y a des fronts de bâtisse obligatoire, celle-ci est ramenée à 17 m ;

Considérant que les 18 m évoqués concernent un gabarit potentiel correspondant à 1 m de balcon et oriel autorisable, en plus des 17 m ;

**- Limitation à 22 m de la zone constructible en sous-sol rendant la réalisation de parkings souterrains techniquement impossible**

Considérant que la profondeur de 22 mètres n'a pas été fixée arbitrairement, puisqu'elle correspond en sous-sol à 2 x la longueur d'une voiture (emplacements) + l'espace de manœuvre et de circulation entre les emplacements + les caves et l'espace de circulation piétonne vers les caves ;

Considérant que la fixation d'une profondeur plus importante que les 22 mètres ne se justifiait pas pour des raisons écologiques (limiter l'imperméabilisation du sol, permettre l'installation d'une flore et faune « de meilleure qualité » au-dessus de la pleine terre, etc.) ;

**- Dans la zone Hc, il est irréaliste de concevoir des immeubles d'un gabarit R+5+T sur une longueur de 58 m/Front bâti trop long**

Considérant que les zones de construction et les gabarits autorisés délimitent le potentiel constructible, mais n'impliquent pas qu'elles soient entièrement couvertes de construction, à l'instar de ce que prévoit l'actuel PPAS n°60 ; le libellé des prescriptions littérales 20 et 23 du projet de plan ne laisse aucun doute à ce sujet : « §1. Le gabarit maximum autorisé des constructions hors-sol est exprimé en nombre maximum de niveaux... » et « Le plan des affectations indique, par immeuble ou par groupe d'immeubles, la surface plancher maximale autorisée » ;

Considérant que cette longueur de 58 m est la cote maximum de la zone capable et que celle-ci est divisible en plusieurs bâtiments ;

**- Absence de motivation quant à la nécessité de sauvegarder la mare et quant à son caractère biologique, pédagogique et scientifique**

Considérant la prescription générale 0.4 du PRAS qui interdit expressément la suppression ou la réduction de plans d'eau d'une surface de plus de 100 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'intérêt présenté par la mare est abondamment développé par le volet 7 du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que sur la carte des affectations du sol du projet de PPAS, la mare figure en zone d'espace vert public et non privé ; par ailleurs, le tracé de la promenade verte régionale longe la mare ;

**- L'implantation générale des bâtiments est trop au sud en ne laissant plus subsister de zone de protection entre le périmètre couvert par le plan et la zone verte prévue au PRAS**

Considérant que l'implantation prévoit un espace vert privé entre la zone verte du PRAS et les constructions à implanter au sud de la zone du projet de plan de minimum 4 mètres ;

**- Critique du front bâti, de l'implantation et du gabarit des immeubles situés le long du chemin des Deux Maisons**

Considérant que les immeubles à implanter le long du chemin des Deux Maisons seront interrompus régulièrement par les diverses pénétrations à l'intérieur de l'îlot ( zone d'accueil pour voiries, jardins et espaces verts) ;

Que de surcroît, l'aménagement proposé tient compte du cadre bâti existant de l'autre côté du chemin des Deux Maisons ;

**- Création d'un passage public permettant un cheminement piéton vers le CORA et les transports en commun, et ce en prolongeant la zone de l'espace public par la création d'une zone de cheminement entre les deux bâtiments situés près du rond-point des Communautés, pour accéder à l'avenue Marcel Thiry**

Considérant que cette proposition présente un intérêt manifeste et sera étudiée concrètement ;

**- Inquiétude par rapport au niveau des toitures (5 m)**

Considérant que la prescription littérale 21 prévoit, en effet, une hauteur maximale de 5 mètres pour la toiture, en ce compris les locaux techniques ; ce qui signifie que la toiture pourrait donc,

en théorie, abriter un niveau habitable et des locaux techniques situés au-dessus de celui-ci ; sachant qu'une hauteur de 2,5 m sous plafond est généralement pratiquée dans les immeubles à appartements, l'espace technique encore disponible serait également de 2,5 m environ ; que la hauteur de 5 mètres n'est donc pas destinée à accueillir un second niveau de logement, ce que la prescription 21 interdit par ailleurs formellement ;

Que la hauteur de 5 mètres a été fixée en tenant compte des éléments suivants :

- la hauteur normale sol-plafond du niveau habitable qui est de 2,60 m ;
- l'épaisseur de construction entre le plafond et les locaux techniques, soit +/- 35 cm ;
- l'épaisseur de la toiture elle-même, comprenant l'isolation, soit 20 à 30 cm ;
- enfin, ce qui reste, soit le niveau non habitable qui pourrait être utilisé comme locaux techniques ou espaces de rangement.

**- Demande que les zones d'espaces verts privés situées dans les zones d'implantation des accès limités qui n'ont pas été aménagées en voirie d'accès deviennent publiques (chemin des Deux Maisons)**

Considérant que la prescription 46, §3 garantit le statut public de la voirie sur toute sa longueur, que l'accès soit total ou limité ;

Considérant que la voirie est destinée à être cédée à la commune ;

**- Souhait que la prescription 18, §1<sup>er</sup> soit limitée aux seuls éléments fermés faisant saillie en façade, ceci devant exclure les éléments ouverts tels que les balcons et les terrasses** (prescription 18, §1<sup>er</sup> : « Dans le cas où le front de bâtisse est libre, les éléments en saillie par rapport à la façade tels que balcons et oriels sont autorisés pour autant qu'ils répondent aux conditions suivantes : 1° ils s'inscrivent dans la zone constructible ; 2° leur profondeur est limitée à un mètre ; 3° leur superficie totale ne dépasse pas un tiers de la superficie totale de la façade... ») ;

Considérant que l'article 155 du CoBAT autorise, dans le respect des conditions légalement prévues par cette disposition, des dérogations aux prescriptions relatives à l'esthétique des constructions ;

Que de manière à alléger les procédures, il est préférable de prévoir des proportions d'oriel et de balcon plus importantes, à savoir que leur superficie totale pourra atteindre la moitié de celle de la façade, au lieu du tiers initialement prévu ;

**- Demande de supprimer la limitation à un seul niveau sous toiture, l'augmentation de 5 à 6 mètres de la hauteur du volume de la toiture et la disparition de l'interdiction de prévoir plus d'un niveau habitable sous toiture** (prescription 21 : « La toiture, locaux techniques y compris, répond aux conditions suivantes : 1° son volume : est inscrit entre un plan formé par le plancher du niveau de toiture et un plan à 5 mètres de celui-ci ; est limité aux extrémités par un arc de cercle de 5 mètres de rayon, tangent au plan principal de la façade du niveau situé sous le niveau de toiture ; 2° il ne comprend qu'un seul niveau habitable... »)

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de nature, d'une part, à augmenter la hauteur des immeubles et leur nombre de m<sup>2</sup> de superficie de plancher et, d'autre part, à densifier plus intensément le bâti, même si le potentiel constructible demeure inchangé ;

**- Demande de pouvoir implanter des rampes de parking en zone constructible ou dans les zones de recul issues des espaces non utilisés des « zones de voirie à créer »** (prescription 40, §1<sup>er</sup>, 2° : « L'impact visuel des aménagements pour le parking privé sera réduit autant que possible et le parking répond aux conditions suivantes : 2° les éventuelles rampes vers les sous-sols sont à l'intérieur des immeubles. »)

Considérant que cette prescription a pour but de garantir la qualité de l'habitabilité des logements proches ;

Qu'il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

**- Demande d'ajouter parmi les exemples d'aménagements autorisés « des aménagements décoratifs ou végétalisés, le cas échéant en surplomb »** (prescription 42, §1<sup>er</sup> : « Les zones d'implantation de voiries à créer, représentées au plan des affectations en hachuré jaune et vert, sont affectées aux circulations de toutes natures et contiennent leurs compléments usuels

(tel que les trottoirs, les espaces de parcage, la voie carrossable, les plantations en voie publique et les éventuelles bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures »)

Considérant que l'implantation d'aménagements décoratifs ou végétalisés en surplomb de la voirie ne constitue pas « un complément usuel » à celle-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu de modifier le texte de la prescription 42, §1<sup>er</sup> ;

Que ceci n'exclut cependant pas un examen, au cas par cas, des demandes de permis d'urbanisme allant en ce sens ;

**- Conséquences liées à l'implantation d'un immeuble à la perpendiculaire du « Domaine des Mers »**

Considérant qu'il n'y a aucun droit acquis au maintien en l'état d'un site non bâti et ce au motif que, lors de l'acquisition ou de la prise en location d'un logement, les parcelles situées en face de cet immeuble procuraient à ses habitants une vue agréable ;

Que la zone en question a vocation, en effet, d'être urbanisée, conformément à ce que le PRAS permet d'y réaliser ;

Que le PPAS actuel prévoit déjà, à cet endroit, la construction d'un immeuble à la perpendiculaire de l'avenue du Yorkshire ; que si l'immeuble prévu par le projet de PPAS n°60ter prévoit un niveau supplémentaire (et non de ux), la zone de voirie séparant le « Domaine des Mers » est portée à 16 mètres de largeur, en lieu et place des 14 mètres prévus par l'actuel PPAS ;

Qu'il n'est par ailleurs pas touché à la zone verte du PRAS ;

**- Disparition d'un espace vert, aux qualités multiples (notamment biologique), constituant une aire de détente et de promenade pour les riverains**

Considérant que l'ensemble du site se situe, pour sa plus grande partie, en zone d'habitation au PRAS et, pour le surplus, soit en zone d'habitation à prédominance résidentielle, soit en zone verte ;

Que la circonstance qu'une partie du site s'est trouvée inscrite automatiquement et à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale n'induit aucune restriction en termes de constructibilité, et ce à l'inverse d'un classement ou d'une inscription à la liste de sauvegarde ;

Considérant que, dans le choix des implantations, des gabarits et des superficies potentiellement constructibles, les auteurs du projet de PPAS n°60ter ont visé à étendre les zones d'espace vert public et à en assurer une meilleure continuité, notamment en opérant le lien avec la promenade verte régionale ;

Que le projet de plan prévoit le maintien de la mare ;

Considérant que les espaces verts privés, actuellement confinés en intérieur d'îlot par le PPAS n°60, sont situés en continuité avec les espaces verts publics ;

**- Déploire l'implantation, au centre du périmètre du plan, de deux immeubles, lesquels couperaient la continuité de l'espace vert/ « Réaffectation » en espaces verts du périmètre concerné par le projet de PPAS**

Considérant que le projet de PPAS s'inscrit dans les objectifs généraux déclinés en 8 points cités dans le volet introductif du RIE ;

### **c) Mobilité**

**- Augmentation de la circulation automobile**

Considérant qu'en ce qui concerne la circulation automobile supplémentaire engendrée par l'urbanisation progressive du périmètre couvert par le projet de plan, le rapport des incidences environnementales a pris soin de modéliser la situation, en distinguant deux « bassins » de circulation, étant les bassins « Deux Maisons » et « Marcel Thiry » ; le graphe 3-2 démontre que l'implantation de 1500 nouveaux logements n'est pas de nature à saturer le trafic (cfr. les pages 13 et suivantes du chapitre 3. Mobilité, du RIE), indépendamment du trafic de transit ;

### **d) Logement**

### **- Affecter 30% de la surface totale des logements aux logements moyens**

Considérant que cette suggestion ne peut être suivie dès lors que la législation urbanistique applicable en Région de Bruxelles-Capitale ne comporte aucune définition de ce que serait du « logement moyen », et, plus fondamentalement, ne connaît qu'une seule affectation, étant le « logement »; de sorte que le PPAS n°60ter ne pourrait, sans méconnaître les dispositions précitées, créer de nouvelles catégories d'affectation ;

### **e) Commerces**

#### **- Demande d'imposer des heures de fermeture des terrasses**

Considérant qu'en ce qui concerne l'imposition d'heures de fermeture des terrasses, celles-ci ne peuvent être fixées, a priori, par les prescriptions littérales d'un PPAS ;

#### **- Demande d'interdiction des enseignes au premier étage**

Considérant que cette demande est fondée dans la mesure où elle permettrait d'aller au-delà de la limite séparative entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; que, cependant, il doit demeurer possible de placer une enseigne débordant légèrement cette limite, ceci pour des raisons matérielles ;

#### **- Demande d'interdiction des magasins de nuit**

Considérant qu'il n'appartient pas à un PPAS d'interdire, par principe, les magasins de nuit ; que, néanmoins, l'implantation de ce type de commerce doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme – soit en raison d'un changement de destination, soit en raison d'un changement d'utilisation – ce qui permet, à cette occasion, de s'assurer de sa bonne intégration dans son voisinage immédiat ;

### **f) Circulation piétonne et cycliste**

#### **- Erreur de localisation de la zone verte du PRAS sur la carte 3.7**

Considérant qu'il s'agit d'une carte indicative n'ayant aucune valeur réglementaire ;

### **g) Transports en commun**

#### **- Souhait d'adopter des mesures tendant à favoriser le développement des réseaux de transport en commun**

Considérant que si la commune peut, en effet, adopter une politique volontariste en la matière, il n'appartient pas aux prescriptions d'un PPAS d'adopter des mesures tendant à favoriser le développement des réseaux de transport en commun, ce développement appartenant, du reste, au premier chef, aux autorités régionales compétentes en ce domaine ;

### **h) Stationnement**

#### **- Parkings insuffisants – Demande que le quota de 1,5 parking par logement prévu dans le PPAS 60 soit maintenu**

Considérant que le PPAS s'inscrit dans la politique générale de la Région ;

Considérant que le titre VIII du RRU énonce des normes de stationnement applicables à tous types de logement, exception faite des logements visés à l'article 7 de ce titre ;

Que l'article 6 du même titre ne distingue donc pas les logements en fonction du niveau de revenus de leurs occupants ;

Qu'il est cependant possible de déroger, au cas par cas, par une motivation adéquate, aux normes de stationnement prévues à l'article 6, notamment s'il devait apparaître qu'elles ne seraient pas adaptées au type de logements proposés dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, ou que l'évolution du stationnement en voirie ne permettrait pas d'accueillir des véhicules supplémentaires ;



Qu'il n'appartient cependant pas au PPAS d'anticiper sur de telles demandes de permis d'urbanisme et de modifier, par principe, les normes prévues par les dispositions précitées ;

### **i) Eco-construction**

#### **- Demande qu'une attention plus grande soit apportée au principe d'éco-construction (panneaux solaires, système de chauffage collectif,...)**

Considérant l'entrée en vigueur de la législation bruxelloise relative à la performance énergétique des bâtiments, la transposition de la directive européenne en la matière, et les contraintes nouvelles qui en résultent en termes de conception des immeubles de logements ;  
Que l'examen des performances énergétiques d'un bâtiment se fera lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme le concernant ;

#### **- Regret que les prescriptions 9 et 25 du PPAS ne déterminent pas comment mettre en œuvre les principes de développement durable dans les projets immobiliers** (prescription 9 : « Lors de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme, la Commune portera une attention particulière aux aspects « Développement Durable » du projet (utilisation de techniques et de matériaux « durables », présence de panneaux solaires ou, à tout le moins, la possibilité d'en installer, stockage et utilisation effective des eaux pluviales recueillies sur toitures, etc.). Si l'auteur de projet s'écarte de l'application des principes de Développement Durable, il devra motiver son choix. » et prescription 25 : « Les matériaux utilisés en façade et en toiture, ainsi que dans leurs baies, sont durables, esthétiques et naturels ou composés de matériaux naturels... »)

Considérant que le concept de « développement durable » est évolutif, notamment en raison de l'évolution des techniques de construction et des matériaux, de sorte qu'il serait vain de vouloir l'enfermer dans une définition figée ;

Que la notion de « durabilité » implique au moins un choix de qualité suffisante dans les matériaux employés, en termes de durée de vie, et, in fine, de capacité à être recyclés ;

Que c'est en ce sens que le RIE s'est exprimé (cfr. page 36 du chapitre 2, D., « Intégration des principes d'éco-construction dans les prescriptions ») ;

Considérant que la gestion de l'eau est également visée par les prescriptions littérales 4 à 6 et par le chapitre 6 du RIE ;

### **j) Sols**

#### **- Interrogation quant aux mesures concrètes qui seront prises afin de gérer les conséquences résultant d'une plus grande imperméabilisation du sol due aux constructions à ériger/risques d'inondation**

Considérant que le projet de PPAS n°60ter a pour conséquence de diminuer considérablement le coefficient d'imperméabilisation, pour le réduire à 39% contre 73% dans le PPAS existant (cfr. pages 7 et 8 du chapitre 6. Eaux de surface et en sous-sol du RIE) ;

Considérant que le problème consiste avant tout à écrêter les débits des eaux superficielles lors des fortes averses afin de diminuer les apports dans la vallée (inondations) ;

que l'originalité des propositions de l'auteur du projet de PPAS réside dans le fait que des plans d'eau peuvent être aménagés pour recueillir le trop plein des réservoirs prévus dans les immeubles ; ainsi, il y a deux volumes-tampons pour les eaux de pluie : les réservoirs d'eau et les plans d'eau à aménager comme réseau bleu local ;

### **k) Espaces verts**

#### **- Demande que les autorités communales maintiennent une superficie du site semi-naturel du Val d'Or sans morcellements interruptifs du biotope, ce qui serait nuisible à la biodiversité (continuité du site)**

Considérant qu'il résulte de la comparaison de la carte 0.4 (situation existante de fait) et de la carte 0.5 (carte des affectations) du projet de PPAS n°60ter, qu'une continuité est assurée au travers du site semi-naturel, notamment par la présence importante d'une zone d'espace vert public, ce que le PPAS n°60 ne prévoit pas ;

## **I) Réseau d'égouttage**

**- Demande que la prescription 6, §2, 3° soit supprimée ou soit limitée au rez-de-chaussée et au sous-sol des immeubles à construire** (prescription 6, §2, 3°:« Toutes les eaux de pluie recueillies sur les toitures sont dirigées vers des citernes qui alimentent...3°les sanitaires »)

Considérant que le 3° (sanitaires) de la prescription est une possibilité et non une obligation ;

Considérant que le PPAS répond aux prescriptions des zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'habitation et verte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);

### **AVIS FAVORABLE majoritaire de l'AATL, de l'IBGE, de la SDRB et de la Commune à condition de :**

- opérer une réduction complémentaire du potentiel constructible de sorte que chaque propriétaire se voit octroyer un potentiel constructif de 90% par rapport au PPAS 60 ;
- prévoir un cheminement piéton vers le CORA et les transports en commun, et ce en prolongeant la zone de l'espace public par la création d'une zone de cheminement entre les deux bâtiments situés près du rond-point des Communautés, pour accéder à l'avenue Marcel Thiry ;
- modifier la prescription 18, §1, 3° pour permettre d'augmenter la superficie des oriels et des balcons en passant du tiers à la moitié de la superficie totale de la façade ;
- mettre tout en œuvre pour conserver la mare notamment en évitant les rabattements de la nappe phréatique et les terrassements importants lors de la construction des immeubles ;
- être attentif aux enjeux du développement durable sur ce site encore non bâti.

### **AVIS FAVORABLE minoritaire de l'IBGE et de l'AATL à condition de :**

- favoriser les accès des parkings en sous-sol depuis le chemin des Deux Maisons par la création d'un ou plusieurs parkings collectifs afin d'éviter la pénétration des véhicules dans l'îlot même (sauf véhicules de services et SIAMU) ;
  - supprimer les 2 immeubles situés en intérieur d'îlot (sud-est) afin de dégager un maximum les espaces verts intérieurs pour créer une seule entité verte dans la continuité et la promenade verte régionales mais aussi afin que les utilisateurs de la mobilité douce puissent traverser cette zone non seulement depuis le chemin des Deux Maisons vers l'avenue du Yorkshire mais aussi vers l'avenue de la Nielle ;
- améliorer la cohérence du plan en ce qui concerne les implantations des bâtiments, les gabarits des bâtiments, l'interaction entre le bâti et le non-bâti et l'interaction entre les espaces privés et publics ;
- créer un espace vert suffisamment vaste et continu, en lieu et place de plusieurs espaces parfois réduits, afin de respecter au mieux les cheminements actuels.