### **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

#### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 juin 2023 sous la présidence de Madame Christine CALIOUW, Perspective Brussels. Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
  - URBAN BRUSSELS Direction de l'urbanisme :
     Madame Noémie HENRION et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
  - URBAN BRUSSELS Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
  - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, architecte
- Monsieur Damien DE KEYSER, Conseiller communal
- Monsieur Damien THOMAS, urbanisme d'Auderghem

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de

- introduite par : Commune de Woluwé-Saint-Pierre
- qui vise à exécuter les travaux suivants : Elaboration d'un PPAS pour le quartier PUTDAEL

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 68 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 hors délais ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Christine CALIOUW, Monsieur Serge PEETERS, Monsieur Pascal HANIQUE
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Madame Evelyn du MONCEAU
  - Monsieur François CORDONNIER
  - Maître Alexandre PATERNOSTRE

- Monsieur Eric van WEDDINGEN
- Madame Luisella PAVAN
- Monsieur Charles LE GRELLE
- Monsieur Sami DOUENIAS
- Madame Sue LANCKSWEERT
- Monsieur Rodolphe LANCKSWEERT
- Madame Violaine HAESEN
- Madame Marie-A. POLLET
- Monsieur Guillaume de RIBAUCOURT
- Monsieur Guillaume DE FOY
- Monsieur Benoit ERREMBAULT
- Madame Lucie POTELLE
- Madame Audrey du MONCEAU

#### **DECIDE à huis clos:**

# <u>Article 1</u>.: La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) notamment les articles 40 à 50, adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement; Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2021 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu la décision du Conseil Communal du 27.04.2021 d'entamer la procédure d'élaboration du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) pour le quartier Putdael ;

Vu l'avis préalable de Perspective du 12.07.2021 relatif à l'opportunité du projet de PPAS ;

Vu la décision de Bruxelles Environnement du 16.06.2021 relative à la nécessité d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant qu'en vue de favoriser une urbanisation harmonieuse du site compris entre l'Avenue de Tervueren, l'avenue Colonel Daumerie, le chemin de Putdael, la Drève d'Aleyde de Brabant, l'avenue Marquis de Villalobar et l'avenue Général Baron Empain, il convient d'élaborer un projet de Plan Particulier du Sol pour cadrer le développement de la zone en terme d'affectation, d'implantation, de gabarit et de caractéristiques urbanistiques des constructions;

Considérant que la zone en question est contiguë aux P.P.A.S. n° 26 et n° 28 marquant la limite communale avec Auderghem;

Considérant que, compte tenu des qualités propres du site et du contexte urbain aux abords, les lignes directrices du projet de plan particulier d'affectation du sol, qui sont développées dans la note de motivation ci-annexée, sont:

- de protéger et renforcer les zones vertes au sein de ce quartier;
- d'asseoir et d'encadrer la possibilité de mener une politique proactive de protection du patrimoine par la sauvegarde, le classement des biens existants ;
- de respecter les caractéristiques architecturales, urbanistiques et de densité spécifique au quartier Putdael;
- de maîtriser les liaisons de biodiversité entre les différents sites de la zone Natura 2000 en ce compris la forêt de Soignes et le tissu urbain la reliant à la vallée de la Woluwe ;

Vu les documents mis à l'enquête publique et consultables sur le site communal et à la maison communale :

- Les cartes (4 cartes) et prescriptions :
  - Le plan de localisation;
  - Le plan de la Situation existante de droit ;
  - Le plan de la Situation existante de fait ;
  - Le plan des affectations et son cahier des Prescriptions;
- Les rapports :
  - Rapport sur les incidences environnementales ;
  - Rapport Cahiers;
  - Rapport Justificatif;
- Les avis préalables :
  - Bruxelles Environnement;
  - Perspective;

Vu la demande d'avis du 01.06.2023 adressée aux instances suivantes :

- Perspective;
- Bruxelles-Environnement;
- la Direction de l'Urbanisme de URBAN;
- la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN;

Vu les avis réceptionnés des instances suivantes :

- Perspective;
- Bruxelles-Environnement;
- la Direction de l'Urbanisme de URBAN;
- · la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN;

Considérant que le périmètre du PPAS « quartier Putdeal » couvre une superficie de 42ha et est délimité par l'avenue de Tervueren, l'avenue Colonel Daumerie, le chemin de Putdeal, la drève Aleyde de Brabant, l'avenue Marquis de Villalobar et l'avenue Général Baron Empain :

- que le projet de PPAS porte une attention particulière aux enjeux écologiques en établissant des prescriptions urbanistiques dans le respect des zones Natura 2000 et espaces verts existants. Par ailleurs le projet de PPAS doit tenir compte et s'inspirer de certaines prescriptions des PPA n°26 et PPA n°28 afin que le tissu urbain conserve son homogénéité et sa cohérence notamment afin de renforcer les liaisons vertes présentes et d'en créer de nouvelles.
- que le périmètre du PPAS est repris, au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en deux zones, habitation à prédominance résidentielle et habitation. Deux arrières de parcelles situées avenue Général Baron Empain et avenue Maquis de Villalobar sont reprises en zone de parcs avec ZICHEE en surimpression.

  L'avenue de Tervueren, en bordure d'une grande partie du quartier, est reprise au PRAS en espace structurant et en ZICHEE, avec un impact sur toutes les parcelles contigües à l'avenue sur une profondeur de 21m.

  Le PPAS vient préciser ou compléter le PRAS.
- que les éléments de motivation pour l'élaboration du PPAS « Putdael » communiqués par la commune de Woluwe-Saint-Pierre à l'appui de la demande sont les suivants :
  - Préserver le bien-être et l'harmonie architecturale et paysagère propre au quartier;
  - Encadrer la mutation progressive du quartier par l'outil de PPAS permettant de maitriser les densités en favorisant une urbanisation harmonieuse: cadrer le développement de la zone en termes d'affectation, d'implantation, de gabarit et de caractéristique urbanistique des constructions ;
  - Limiter un impact raisonnable sur la qualité du cadre de vie et sur la richesse environnante spécifique: préserver et renforcer le maillage vert au sein du quartier Putdael.
- que le RIE a analysé, dans les scénarios, différentes façons de densifier le quartier Putdael;
- qu'il apparaît difficile de densifier de façon raisonnée ce quartier (dont les caractéristiques sont spécifiques) sans y apporter de profondes modifications aussi bien fonctionnelles que typologiques et bien entendu environnementales. Il a été mis en évidence que la densification en deuxième couronne devait de façon générale s'accompagner d'outils prenant en compte plusieurs autres facteurs tels que l'accessibilité, la mixité de fonctions, l'espace public, la biodiversité, le bâti existant, ... et qu'en l'absence d'approche plus structurelle et globale, le quartier Putdael ne présentait pas une situation rendant cette option praticable dans un temps court;
- que la volonté de la commune est de traiter cet objectif de densification, dans la mesure du possible, par :
  - la prescription des « zones de construction en ordre ouvert »¹: la possibilité de passer de un à 4 logements et d'autoriser les immeubles à appartements (av. de Tervueren) donne une première réponse à la possibilité d'augmenter le nombre de logements. De plus, le cordon délimitant cette zone le long des voiries permettra également en certains endroits l'implantation de nouvelles constructions;
  - le constat est le même pour les « zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins » à la nuance qu'en cas de démolition/reconstruction, l'implantation des nouvelles constructions sera privilégiée à front de voirie, quand la parcelle le permet. Ceci afin de libérer les intérieurs d'îlots dans le but de les rendre encore plus verts et de répondre à une autre thématique centrale du PPAS qu'est la préservation et le renforcement du maillage vert;

<sup>1 «</sup> Ces zones sont affectées aux logements de type unifamilial ou bi-familiale (type villa), ceux-ci peuvent comprendre une conciergerie ou un logement kangourou. Les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue de Tervueren »

que le projet de PPAS présente donc malgré tout un double avantage puisqu'il vise d'une part à augmenter le nombre de logements essentiellement là où ils existent et principalement à front de voirie, et d'autre part à assurer la préservation de la biodiversité par l'agrandissement des espaces libres dans les intérieurs d'îlots et par le maintien des ouvertures d'îlots à certains endroits;

qu'après examen, la commission constate et salue le travail effectué pour le projet de PPAS et son RIE, avec, toutefois quelques recommandations ou point d'attention.

## D'un point de vue Urbanistique :

Le PPAS prévoit de bien distinguer les implantations le long des voiries des implantations plus paysagères d'une part par le biais du liseré rouge bordant la voirie et indiquant la zone constructible et d'autre part en l'interrompant ou en le supprimant et en indiquant dès lors les zones constructibles prévues en ordre ouvert mais située en intérieur des zones de cours et jardins.

Cette disposition permet de valoriser deux typologies d'ordre ouvert dont une typologie d'implantation en ordre ouvert en intérieur d'îlot favorisant la préservation de zones végétales de qualité qui contribue à la qualité paysagère du quartier.

# Zone de construction (avenue Bois du Dimanche / avenue Colonel Daumerie) :

Il y aurait lieu dès lors, dans la continuité de cette logique, de supprimer la bande rouge de « zones de construction en ordre ouvert » de la zone d'emprise de jardin située à l'angle de l'avenue Bois du Dimanche et avenue Colonel Daumerie. plus précisément il s'agit d'interrompre la zone rouge à la limite, définie en face par les propriétés des numéros de polices 21b et 23, préservant ainsi l'entièreté de la zone végétale indiquée sur le plan.

### Division de logement existants :

Pour atteindre la densité de population dans le quartier sans augmenter le coefficient P/S, le scénario 3 du RIE propose de diviser certains logements (logements supérieurs à la moyenne de 500 m²). Le rapport cite ainsi « Souvent l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant peut s'accompagner d'une dégradation de qualité de l'habitat : mauvaises conditions d'habitabilité des logements (par exemple, logements en cave sans fenêtre), atteintes au patrimoine, construction de volumes non autorisé, nuisances acoustiques, etc. Le PPAS devra dans ce cas bien encadrer cette alternative pour ne pas dégrader le bâti existant. Il faudra être particulièrement attentif aux éléments patrimoniaux des maisons reprises à l'inventaire scientifique du patrimoine bâti de la Région, sans doute pour parties inscrits à l'inventaire légal (bâti d'avant 1932) et aux sites potentiels à patrimoine archéologique ».

La commission s'aligne à ce paragraphe ci-dessus et ajoute quelques points d'attention :

- Porter attention au maintien et la valorisation des qualités spatiales du plan d'origine et les éventuelles caractéristiques patrimoniales, surtout pour les biens repris à l'inventaire du patrimoine architectural;
- · Garantir des aménagements de qualité (spatialité, circulation, disposition traversante);
- Garantir une diversité de tailles de logements ;
- Concevoir des locaux communs (ex. Locaux pour compteurs à gaz / électricité, ordures ménagères, etc.) de taille suffisante et facilement accessibles depuis les parties communes;
- Garantir des vues droites dans la création de logements.

### D'un point de vue Patrimoniale :

La Direction Patrimoine Culturel (DPC) a récemment effectué une actualisation de l'inventaire du patrimoine architectural ainsi que du patrimoine naturel dans le quartier Putdael. Une quinzaine de biens ont été ajoutés et deux biens ont été retirés de l'inventaire online (monument.heritage.brussels et sites.heritage.brussels). Ces ajouts ont également été adaptés dans le projet de plan particulier d'affectation du sol « Putdael » et son rapport sur les incidences environnementales. Par contre les deux biens retirés récemment de l'inventaire (avenue Colonel Daumerie 9 et avenue de Tervueren 419) sont indiqués sur le plan d'affectation du PPAS comme « bâtiment avec

un intérêt esthétique ». Cette indication devrait être retirée car les deux biens ont été démolis ou fortement modifiés.

Notons également que le bien « Villa Fouarge » sur l'avenue Saint-Jean 14, construit par l'architecte Huib Hoste dans un style moderniste (1935) mérite une attention pour sa valeur patrimoniale particulièrement remarquable.

# D'un point de vue environnemental :

Considérant que le projet de PPAS concerne une zone de 42 ha, située en bordure des étangs Mellaerts, du domaine du château de Val-Duchesse et du Parc Parmentier ;

# Faune et flore

Considérant que le PPAS encadre assez strictement les développements possibles dans son périmètre et participe de ce fait à une sauvegarde des intérieurs d'îlots, de leur végétalisation et de leur perméabilité ;

Considérant toutefois que des zones de valeurs biologiques importantes se trouvent incluses au sein du site ; que ceci est notamment reflété dans le diagnostic RIE par une valeur de CBS+ moyenne assez importante ;

Considérant de plus que certains terrains du PPAS sont inclus dans des zones de développement du réseau écologique;

Considérant enfin que le périmètre borde le site Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » au nord-ouest (Parc Parmentier, Etangs Mellaerts, Domaine de Val-Duchesse) et au sud (Forêt de Soignes) ; qu'une partie du PPAS est incluse dans la zone tampon de ces sites Natura 2000 ;

Considérant dès lors que le PPAS devrait avoir une haute ambition en termes de sauvegarde et d'amélioration des qualités écologiques de ses aménagements et participer à l'amélioration des réseaux écologiques ; qu'en particulier les parcelles composants la zone tampon devraient participer à la préservation et à l'amélioration de l'état des habitats Natura 2000 à proximité ;

Considérant que le PPAS prévoit déjà des prescriptions positives à ce sujet mais qu'au vu des caractéristiques de la zone, il serait pertinent d'être encore plus ambitieux ;

Considérant qu'à ce titre l'outil CBS+ est un outil pertinent pour aider à l'évaluation de l'impact d'un projet sur la qualité environnementale de ses aménagements ;

Considérant que les voiries sont des éléments pouvant participer de manière très positive au réseau écologique ; que les prescriptions n'y incitent pas ;

Considérant que des bénéfices importants peuvent être apportés par des toitures végétalisées de qualité en termes environnementaux (isolation, gestion des eaux, utilisation d'espèces mellifères...);

Considérant que le PPAS n'interdit pas explicitement la création d'emplacements de stationnement privé à l'air libre; qu'il ne s'agit pas d'une utilisation des espaces ouverts à encourager; qu'une interdiction par le PPAS permettrait de favoriser la suppression de ces emplacements au fur et à mesure des projets de réaménagements des parcelles privées;

Considérant que les prescriptions visant au remplacement des arbres abattus par des arbres de la même essence sont potentiellement contreproductives, pouvant amener au maintien d'une essence exotique où inadaptée; que si le critère de maladie peut être considéré pour décider d'un abattage, il est nécessaire que ce diagnostic et cette nécessité d'abattage soient établis dans les règles de l'art;

Considérant par ailleurs que l'ombrage participe à l'amélioration du confort thermique offert par les arbres ; que par ailleurs la formulation des prescriptions pourrait induire un abattage motivé par une perte de luminosité ;

Considérant l'importance d'éviter la perturbation de l'avifaune en période de nidification ;

# **Gestion des eaux**

Considérant que les analyses réalisées dans le cadre du projet de Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 montrent que la nappe du Bruxellien au droit du site est en mauvais état qualitatif et que l'on observe une tendance à la baisse quantitative depuis quelques années (épuisement de la nappe) ;

Considérant que si on peut effectivement considérer dans un contexte urbain, comme le souligne le RIE, que « Le quartier Putdael présente une qualité très bonne des eaux de surface », ce constat doit être nuancé au regard de ces mêmes analyses détaillées ci-après (PGE 2022-2027), car il reste des pollutions issues de sources diffuses dont la part relative augmente pour la Woluwe dans les charges émises ;

Considérant qu'une part de la pression subie par la Woluwe provient du fait que les eaux de ruissellement des surfaces urbanisées sont pour la majorité reprises par le réseau d'égouttage et ne contribuent donc plus au débit du cours d'eau; que dès lors, le bassin versant effectif est réduit à 37 % de sa surface originelle; qu'il en va de même des eaux de source et des anciens ruisseaux qui ne sont plus raccordés à la rivière et qui envoient leurs eaux claires dans le réseau d'égouttage;

Considérant qu'en temps de crue, certains déversoirs d'orage de la vallée s'activent de façon particulièrement forte, au point de provoquer une onde de crue marquée qui se superpose en début d'épisode à l'onde de crue plus naturelle;

Considérant que ces éléments montrent que les principaux désordres quantitatifs et qualitatifs viennent d'une urbanisation (imperméabilisation) rapide et trop importante ;

Considérant que le site est par ailleurs situé en amont de la zone d'aléa d'inondation de la Woluwe ; qu'il s'agit donc d'un endroit pertinent pour agir et limiter ces aléas ;

Considérant que la gestion intégrée des eaux pluviales est un enjeu majeur pour l'amélioration des caractéristiques écologiques de la zone ;

Considérant que l'étude « du potentiel de déconnexion des eaux pluviales vis-à-vis de l'égout » réalisée par la Commune montre que le périmètre du PPAS possède un haut potentiel ; que les conclusions de cette étude devraient soutenir les prescriptions de ce PPAS ;

Considérant que dans ce cadre, les prescriptions imposant la GIEP pour les nouveaux projets sont positives ; qu'il convient toutefois de les rendre cohérentes avec la définition reprise dans le projet de PGE 2022-2027 ; qu'il y a enfin lieu de maximiser l'usage de ces systèmes en renvoyant l'ensemble des eaux de pluies en priorité dans des dispositifs d'infiltration végétalisés, sans exception ;

Considérant par ailleurs que dans les outils cités en lien avec la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), il serait pertinent de citer les fiches éditées par la Commune « Gérer les eaux à son échelle » ;

Considérant que pour les terrains développés le long de voiries non égouttées, les solutions d'assainissement extensives tels que les filtres plantés devraient être rendus possibles, vu leurs avantages écosystémiques ; que le PPAS ne fait référence qu'aux systèmes intensifs (station d'épuration individuelle) ;

Considérant que les piscines sont évoquées dans les installations autorisées en zone de cours et jardins ; qu'il serait pertinent de privilégier un aménagement écologique de ces piscines (zone de baignade naturelle,...) qui pourraient être de la sorte alimentées par des eaux pluviales ;

### Sol

Considérant qu'aucune prescription ne vise le maintien ou l'amélioration de la qualité du sol et son adéquation par rapport aux usages souhaités dans la zone du PPAS ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément essentiel au maintien des qualités environnementales d'une zone au regard de l'ensemble des services écosystémiques offerts par les sols ;

Considérant que pour une gestion intelligente et durable des sols ouverts visés par des divisions parcellaires, projets de réaménagements et permis de lotir, il est conseillé de réaliser un IQSB afin d'affecter le bon sol au bon usage lorsque la taille des projets et des parcelles le justifie ;

### Mobilité

Considérant que le PPAS prévoit la réalisation de minimum une place par logement, y compris les maisons unifamiliales ; qu'à ce titre il est plus stricte que le RRU qui ne vise que les immeubles à logements multiples et qui prévoit un maximum ; que par ailleurs ces seuils du RRU sont en cours de révision ;

Considérant que, vu l'axe de mobilité formé par l'avenue de Tervuren, une partie du périmètre du PPAS est en zone d'accessibilité B ;

Considérant dès lors qu'il ne semble pas pertinent de prévoir de telles normes de stationnement dans ce PPAS ;

### Energie

Considérant que dans une optique de développement durable, le placement de panneaux solaires devrait être facilité; qu'à ce titre il eut été pertinent que le PPAS autorise explicitement le placement de panneaux solaires en toiture, même visibles depuis l'espace public;

#### Bruit

Considérant que le périmètre est bordé par l'avenue de Tervuren, source importante de bruit routier et de transport en commun ; que dans une moindre mesure, le boulevard du Souverain est aussi une source de bruit importante ; que l'implantation en ordre ouvert que le PPAS tend à préserver ne permet pas de réaliser un front bâti protégeant les intérieurs d'îlots ;

Que toutefois la possibilité de prévoir un développement de façade plus long sur l'avenue de Tervuren permet en partie de répondre à cette problématique ;

Qu'en l'absence d'une solution liée à l'implantation et la configuration du bâti, il y a lieu d'être particulièrement attentif aux solutions techniques d'isolation acoustique choisies ;

Considérant que l'électrification des moyens de chauffage pousse de plus en plus à l'installation de pompe à chaleur; qu'au vu de la typologie de bâti choisi par le PPAS, la multiplication de PAC individuels est à anticiper; que le positionnement des unités extérieures des PAC fait partie des paramètres les plus efficaces pour en limiter les nuisances; que cela devrait dès lors être réfléchi au stade du permis d'urbanisme;

Qu'il y a également lieu de prendre en comptes les remarques et suggestions suivantes relatif au prescription littérales et graphiques :

### A. Prescriptions littérales

<u>De façon générale</u>, il faudrait revoir l'écriture des prescriptions avec le principe suivant : pour énoncer une obligation, on utilise l'indicatif présent, sans le verbe devoir. Cependant, on utilise le futur quand cela se justifie (voir <u>Guide de technique législative du Conseil d'Etat</u>).

Par exemple, pour la PG 13 : « Tout nouveau projet devra être est compatible ... »

PG 14 : « les plantations existantes seront sont préservées ... »

p.4 : il faudrait écrire à l'indicatif présent « Tous nos documents seront sont conformes ... »

## p.5 : I. Prescriptions générales :

n°5 plan d'alignement : aucun plan d'alignement n'est joint ; manque-t-il ? ou alors il faudrait supprimer le point n°5.

# p.7 : 12. Gestion intégrée des eaux pluviales :

- modifier la prescription afin de supprimer la notion de bassin d'orage comme étant un ouvrage participant à la GIEP et reprendre la définition de la GIEP inclue au sein du projet de PGE 2022-2027;
- prévoir que le trop plein des citernes de réutilisation soit en priorité renvoyé vers une zone d'infiltration ;
- prévoir que les eaux des surfaces d'accès imperméabilisées soient aussi gérées en GIEP;
- p.8 : **13. Raccordement à l'égout public** : ouvrir la possibilité d'un système d'épuration extensif tel que des filtres plantés ;
- **15. Plantations existantes** : ajouter l'obligation de faire réaliser un diagnostic phytosanitaire avant toute demande d'abattage ;
- p.9 : 16 . Clôtures : préciser que l'entretien périodique sera réalisé hors période de nidification ;

## p.10: II. Zones constructibles / A. Zones de construction en ordre ouvert / 1. Affectations:

« Dans le cas de démolition/reconstruction portant sur des bâtiments situés en intérieur d'îlot, il y a lieu de privilégier la construction à front de voirie ».

Cette phrase n'a pas de raison d'être ici, puisque aucun bâtiment de cette zone (construction en ordre ouvert) ne se situe en intérieur d'îlot; d'autre part cette même zone longe les voiries -> il faudrait donc la <u>supprimer</u>.

Il s'agit sans doute d'une erreur par rapport à la « zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins ».

# p.12: II. Zones constructibles / A. Zones de construction en ordre ouvert / 6. Toiture:

Les symboles « V, W, P » sur le plan d'affectation sont inexistants -> il faudrait <u>adapter</u>.

Prévoir la végétalisation à minima semi-intensive (>10cm de substrat) des toitures plates de plus de 20m².

### p.13: II. Zones constructibles / A. Zones de construction en ordre ouvert / 7. Garage:

Examiner la suppression de l'obligation d'une place de parking par logement.

# p.13 : II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins / 1. Affectations :

« Les appartements sont autorisés le long de l'av de Tervueren ».

Ceci reste difficile à comprendre lorsqu'on regarde la carte des affectations, puisqu'aucune « zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins » se trouve le long de l'av de Tervueren -> il faudrait compléter « les appartements sont autorisés le long de l'av de Tervueren, dans le cas de démolition/reconstruction portant sur des bâtiments situés en intérieur d'îlot ceci afin de libérer l'intérieur d'îlot »

# p.14 : II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 2. Implantation et gabarits :

« En cas de démolition/reconstruction, l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence en voirie pour libérer l'intérieur d'îlot (...) » -> il faudrait <u>préciser</u> comme ceci « l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence, pour libérer l'intérieur d'îlot <u>et si la parcelle le permet, de privilégier la reconstruction à front de voirie, dans la zone de cours et jardins.</u>

# p.15 : II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 7. Garages :

Examiner la suppression de l'obligation d'une place de parking par logement.

# p.16: III. Zones non aedificandi / A. Zones de cours et jardins

1. généralités : préciser que le stationnement à l'air libre y est aussi interdit ;

## 2.constructions et installations :

Préciser que les piscines extérieures soient aménagées préférentiellement en piscine naturelle plutôt qu'en piscine classique ;

-> il faudrait <u>ajouter</u> que les <u>constructions sont toutefois possibles à front de voirie dans le cas de</u> <u>démolition/reconstruction dans les « Zones de construction en ordre ouvert situées en intérieur des zones de</u> cours et jardins ».

3. plantations : supprimer le critère d'éclairement pour la plantation d'arbre à haute tige ;

4.voies d'accès : préciser que leur emprise doit être réduite au strict nécessaire ;

# p.19: V. Zones de voiries:

Préciser un taux de végétalisation à atteindre sur ces voiries ;

« tels que la réalisation de zones résidentielles, » -> il faudrait <u>préciser ou reformuler ce terme</u> car cela fait plutôt référence à une zone d'affectation. Ne s'agit-il pas plutôt d'aménagement en zone résidentielle ?

### Pg 21. Emprise de Jardins à préserver :

remplacer la nécessité de conserver l'espèce de la végétation abattue/supprimée dans les jardins à préserver en prévoyant plutôt une essence indigène adaptée apportant des bénéfices écosystémiques (fruitier, mellifère, milieu d'accueil de la petite faune...)

## **B.** Prescriptions graphiques

L'examen des prescriptions graphiques appelle les remarques suivantes pour :

# Le cahier séparé

fig 15 : il manque une légende complète ;

fig 19 à 22 : il faut adapter l'épaisseur des traits de légende et ajouter le périmètre du PPAS ;

fig 23 à 32 : il faut adapter la légende : lisibilité des périmètres PPAS, 50 et 500 m, communale et régionale, point bâti inscrit à inventaire (fig 28) ;

fig 33 à 39 : il faut adapter l'épaisseur du périmètre du PPAS ;

### 1. Le plan de localisation

Le texte de légende NL est coupé.

### 2. Le plan de la situation existante de droit

Trop d'éléments figurent au fond de plan (ex : ralentisseur de vitesse, poubelle, marquage routier, ...) ceux-ci sont nécessaires pour la sitex de fait mais pas pour cette carte -> suggestion de ne garder que l'essentiel ?

### 4. Le plan des affectations

Il faudrait adapter la légende : couleur zone cours et jardins ; zone constructible dans permis de lotir ; limite bâti ;

Il faudrait ajouter à la légende : annexes ;

Trop d'éléments figurent au fond de plan (ex : ralentisseur de vitesse, poubelle, marquage routier, ...) ceux-ci sont nécessaires pour la sitex de fait mais pas pour cette carte -> suggestion de ne garder que l'essentiel ?

Que Bruxelles Environnements ajoute les remarques suivantes :

- Prévoir dans les prescriptions l'obligation d'isoler acoustiquement les toits et les façades en respectant la Classe B du critère pour l'isolation des pans de façade de la nouvelle norme NBN S 01-400-1 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation. », au minimum pour les immeubles à proximité de l'avenue de Tervuren et du boulevard du Souverain ;
- Insérer une prescription générale visant à la préservation et l'amélioration des sols de qualité;
- Prévoir la réalisation d'un IQSB pour les projets pertinents (nouveaux immeubles, modification du relief du sol, démolition/reconstruction...) sur des terrains de plus de 1000 m²;
- Prévoir la réalisation d'une note justifiant la façon dont les « considérations relatives aux aménagements favorables à la faune » (Annexe VIII du PPAS) ont été prises en compte ;
- Prévoir pour les projets pertinents (projets dans la zone tampon Natura 2000, nouveaux immeubles, modification du relief du sol, démolition/reconstruction, réaménagement de la zone de cour et jardin) de compléter cette note d'une analyse du CBS+ et une note justifiant la façon dont le projet renforce le réseau écologique et participe aux renforcement des objectifs Natura 2000;
- Prévoir une intégration des techniques dans les volumes bâtis et la réalisation d'une étude acoustique sur les unités extérieures des PAC;

Enfin, Bruxelles Environnement rappelle que les installations classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997, font automatiquement l'objet d'un rapport d'incidences (pour les installations de classe 1B) ou d'une étude d'incidences (pour les installations de classe 1A) qu'elles soient ou non comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement du sol ayant fait l'objet d'un RIE ou d'un PAD.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2023 au 19/06/2023 ;

Vu les 68 réclamations/réactions (1 hors délais) réceptionnées, dont 63 avis favorables pour le PPAS PUTDAEL;

Considérant que les remarques émises portent notamment sur :

- la demande du nombre ou du pourcentage de propriétaires concernés par le PPAS qui ont demandé la réalisation de cette étude ;

### En matière d'implantation :

- l'absence de zone de construction à front de rue sur un des côtés de l'avenue des Fleurs et de l'avenue Saint-Jean ;
- au niveau du n°17 avenue Daumerie :
  - il ne faudrait pas pouvoir bâtir sur l'avenue Bois du Dimanche dans la zone de jardin à préserver, la zone de bâtir devrait se limiter à la zone éloignée du croisement avenue Daumerie ;
  - la différence entre l'emprise des jardins à préserver mentionnée dans le projet de PPAS et l'étude phytosanitaire transmise pendant l'enquête publique ;
  - la demande d'augmenter la possibilité de bâtir sur cette parcelle de grande dimension;

### En matière de gabarit :

- les prescriptions littérales parlent de 3 niveaux alors que les indications aux plans indiquent des gabarits de R+1+T;
- la précision concernant les toits plats et la préférence aux toits à versants, voire le refus d'un toit plat pour le 2<sup>e</sup> étage;
- la question sur l'accroissement de 20% d'un bâtiment situé en zone de cours et jardin ou uniquement dans la zone de bâtisse ;
- l'adaptation et/ou la suppression du développement en façade à 12m de longueur ;

### En matière d'environnement/paysage :

- l'hérésie de privilégier la construction en alignement le long de la chaussée car les intérieurs d'îlot sont peu plantés et les beaux arbres centenaires sont situés à front de voirie ;
- la protection du couloir écologique depuis l'avenue du Lothier, Val Duchesse, les étangs Mellaerts et le parc de Woluwe ;
- les règles qui régissent la hauteur des haies : très peu de haies mesurent 1m50 de hauteur ;
- la sévérité des prescriptions concernant l'emprise des jardins à préserver ;

### En matière d'affectation:

- le n°14 avenue Bois du Dimanche est repris comme équipement collectif alors qu'il s'agit d'un logement unifamilial ;
- le n°4 drève Aurélie Solvay est une propriété à usage mixte (résidence et cabinet médical);
- l'erreur sur le n°5 de l'avenue Saint-Jean qui n'est pas une ambassade mais une résidence privée ;
- la précision que les prescriptions s'appliquent dans le respect des servitudes conventionnelles civiles existantes et des données des permis de lotir existants ;

Vu les remarques émises en séance par les réclamants ayant demandés à être entendus ;

# Considérant que :

- cette étude a été réalisée suite à la demande du quartier et à la volonté du Collège du Bourgmestre et Echevins de conserver les caractéristiques paysagères, urbanistiques et architecturales du quartier ;
- sur les 68 réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique, 63 sont favorables au projet ;

# En matière d'implantation :

- l'absence en plan d'une zone de construction à front de rue dans l'îlot situé entre l'avenue Saint-Jean et l'avenue des Fleurs permet de prendre en considération la situation spécifique de cet îlot comprenant, pour l'essentiel, des constructions implantées en second rang, et dans le cas d'une démolition/reconstruction, d'implanter le nouveau bâtiment librement sur la parcelle, avec une préférence en front de voirie.
- une analyse sera effectuée afin d'examiner si l'introduction d'une bande de construction (rouge) est pertinente pour l'îlot situé entre l'avenue Saint-Jean et l'avenue des Fleurs, en tenant compte de ses caractéristiques particulières ;
- l'ajout pur et simple d'une bande rouge constructible supplémentaire aux zones de construction en ordre ouvert situées en intérieur des zones de cours et jardins semble inéquitable par rapport à la situation prévue dans le reste du périmètre du PPAS; cet ajout permettrait, pour chacune des parcelles concernées, de disposer d'une construction en ordre ouvert (en second rang) et d'une construction à front de voirie (en premier rang), ce qui n'est nullement l'objectif poursuivi par le plan;
- concernant le 17 avenue Daumerie : les zones de jardins à préserver seront réévaluées et redessinées en fonction de l'étude phytosanitaire réceptionnée pendant l'enquête publique et d'une visite sur site;
- la réduction éventuelle de l'emprise de jardin à conserver permettrait d'augmenter la zone bâtissable le long de l'avenue du Bois du Dimanche

## En matière de gabarit :

- le long de l'avenue de Tervueren, il est opportun de prévoir un gabarit R+3 ;
- les annotations relatives aux gabarits méritent une clarification en plan; la typologie de toit plat existe dans le quartier; que lors d'une demande de permis, un toit plat sera envisagé uniquement si le contexte le permet;
- · l'accroissement des 20% des constructions porte effectivement seulement sur les constructions en ordre ouvert situées en intérieur des zones de cours et jardins ;
- une analyse sera réalisée afin de déterminer si une longueur de façade principale de 12 mètres est suffisante pour le développement d'une habitation bifamiliale, le cas échéant, elle sera adaptée ;

# En matière d'environnement/paysage :

• privilégier l'évolution des futures constructions à l'alignement (notamment en cas de démolition/reconstruction) a pour objectif de libérer progressivement les intérieurs d'îlot au profit de la pleine terre plantée afin de renforcer les qualités écosystémiques de ceux-ci, de les apaiser au

maximum et d'éviter que, en leur sein, la faune et la flore (mais aussi les habitants des bâtiments situés à l'alignement) ne soient perturbés par les activités humaines de l'intérieur d'îlot et les nuisances induites par leurs constructions tel que la compaction des sols, la circulation de véhicules motorisés, les nuisances sonores et les éclairages nocturnes ...;

- · la création d'un front bâti permet le maintien des nuisances en bordure des voiries et a pour effet de créer des façades calmes en intérieur d'îlot et un intérieur d'îlot paisible dédié à la biodiversité ;
- analyser la pertinence d'uniformiser la profondeur de la bande de construction rouge ;
- une certaine latitude est cependant laissée aux implantations existantes en intérieur d'îlot afin de permettre, si les conditions locales le justifient, de les pérenniser même en cas de démolition/reconstruction (notamment en fonction de la végétation présente, de la qualité paysagère...);
- pour les nouvelles constructions à l'alignement, il sera tenu compte, pour leur implantation et leur emprise dans la zone autorisée, de la préservation des arbres existants en fonction de leur état sanitaire, sinon de compenser un éventuel abattage par un renforcement de la biodiversité sur le reste de la parcelle;
- tout aménagement doit permettre, au minimum de maintenir, voire de renforcer les qualités biologiques de la zone par des aménagements appropriés après inventaire de la biodiversité et de la qualité des sols de la parcelle (ex : plantations, noues végétales, perméabilisation des aménagements, réduction des emprises,... avec augmentation du CBS+);
- les prescriptions concernant le maintien et le remplacement des arbres et arbustes seront revues dans le cadre de l'évolution nécessaire des plantations dans leur écosystème et au regard du réchauffement climatique;

### en matière d'affectation :

- le n°14 avenue Bois du Dimanche est une habitation unifamiliale;
- le n°4 drève Aurélie Solvay est une habitation unifamiliale (avec une profession libérale accessoire à la fonction principale);
- le n°5 avenue Saint-Jean est une habitation unifamiliale;

Considérant que le PPAS s'appliquera automatiquement aux demandes de permis qui sont introduites avant l'entrée en vigueur du PPAS mais délivrés après son entrée en vigueur et que c'est pour cela qu'aucune transition n'est prévue;

AVIS FAVORABLE à l'élaboration du PPAS « Putdael » tel que présenté, à condition de :

- d'adapter le projet de PPAS en répondant aux observations partagées par toutes les instances et formulées ci-dessus;
- d'analyser les remarques complémentaires de Bruxelles Environnement ;
- rectifier les erreurs matérielles mentionnées dans les avis et réclamations;

La commune de Woluwe-Saint-Pierre s'abstient (conformément à l'article 9, §2, 2° du CoBAT).

La Commission,

Les membres,

La Présidente.

**Bernard Dubois** 

Digitally signed by Bernard Dubois (Signature) (Signature) Date: 2023.08.08 13:49:04 +02'00'