

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Damien De Keyser, *Conseiller communal-Président* ;  
Benoît Cerexhe, *Bourgmestre* ;  
Caroline Lhoir, Alexandre Pirson, Françoise de Callatay-Herbiet, Antoine Bertrand, Carine Kolchory, Dominique Harmel, Gerda Postelmans, Helmut De Vos, *Échevins* ;  
Anne-Charlotte d'Ursel, Carla Dejonghe, Christine Sallé, Tanguy Verheyen, Christophe De Beukelaer, Georges Dallemagne, Cécile Vainsel, Laurent de Spirlet, Olivia Casterman, Marie Cruysmans, Muriel Godhaird, Jonathan de Patoul, Anne Delvaux de Fenffe, Juliette Siaens-Mahieu, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Michel Naets, Sophie Busson, Danièle Van Crombrughe-Gruloos, Hatiana Martine LUWANA, *Conseillers communaux* ;  
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

**Excusés**

Willem Draps, Philippe van Cranem, Alexia Bertrand, Aymeric de Lamotte, Etienne Dujardin,  
*Conseillers communaux*.

**Séance du 17.09.24**

---

**#Objet : CC - Urbanisme - Elaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) - Putdael  
- Approbation définitive #**

---

Séance publique

**Urbanisme Planification et aménagement du territoire**

LE CONSEIL,

Vu la loi communale, notamment l'article 117 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), adopté par la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004 et, en particulier, ses articles 43-44 et 46-50 ;

Considérant que la situation urbanistique des lieux est actuellement définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) du 3 mai 2001 qui affecte le site en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation et en zone de parc ;

Que les caractéristiques des constructions sont quant à elles régies par le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 relatif au contenu des Plans Particuliers d'Affectation du Sol ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 27.04.2021 décidant :

1. d'approuver l'ouverture d'une procédure d'adoption d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putdael » accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (R.I.E.) pour le périmètre délimité par 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, selon les lignes directrices présentées dans la note de motivation ;
2. de solliciter, en application de l'article 44, § 1er, du Co.B.A.T., l'avis préalable de Perspective.brussels et de Bruxelles-Environnement sur l'opportunité d'adopter un Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (R.I.E.) ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 06.05.2021 décidant de solliciter, en application de l'article 44, § 3, du Co.B.A.T., l'avis préalable de Perspective.brussels et de Bruxelles Environnement sur l'opportunité d'adopter un Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (R.I.E.) ;

Vu le courrier de Bruxelles Environnement du 24.06.2021 transmettant la décision du 16 juin 2021 qui confirme la nécessité de réaliser un Rapport sur les Incidences Environnementales dans le cadre de la

réalisation du nouveau P.P.A.S. « Putdael » ;

Vu le courrier de Perspective.Brussels du 12.07.2021 considérant favorablement les intentions de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre d'élaborer le P.P.A.S. « Putdael » lequel entend préserver et renforcer les qualités du quartier tout en respectant les plans et règlements en vigueur ;

Considérant les travaux du Comité d'Accompagnement au cours des 6 réunions tenues les 14.12.2021, 21.03.2022, 10.05.2022, 20.06.2022, 18.10.2022 et 13.12.2022 ;

Considérant que ces travaux ont permis l'élaboration du projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol (prescriptions graphiques et littérales) et de son Rapport sur les Incidences Environnementales ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18.01.2023 ; considérant que le Rapport sur les Incidences Environnementales est complet et décidant de transmettre le projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol et le Rapport sur les Incidences Environnementales au Comité d'Accompagnement pour clôture ;

Vu le procès-verbal de clôture du R.I.E. du 10.03.2023 ;

Vu la notification de complétude du R.I.E. du Comité d'Accompagnement au Collège des Bourgmestre et Echevins du 17.03.2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 25.04.2023 décidant :

- d'adopter provisoirement le projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putdael » pour les considérations reprises ci-avant ;
- de charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales en vue d'une adoption définitive dudit plan par le Conseil Communal ;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 17.05.2023 au 19.06.2023 ;

Vu le PV de clôture d'enquête du 26.06.2023 ;

Vu les 68 réclamations/réactions réceptionnées, dont 63 avis favorables et qui font part de leur soutien au projet de PPAS ;

Vu le 1er avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation du 29.06.2023 :

**« 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 termes 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 contiguës 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 maîtriser 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 structurale 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 ;
- 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 m<sup>2</sup>). 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 autorisés, 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 composant 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

De façon générale, 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 Guide de technique législative du Conseil d'Etat).

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 incluse 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 supprimer**.

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 inexistantes -> il faudrait **adapter**.

Prévoir la végétalisation à minima semi-intensive (>10cm de substrat) des toitures plates de plus de 20m<sup>2</sup> .

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 **préciser** comme ceci « l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence, pour libérer l'intérieur d'îlot et si la parcelle le permet, de privilégier la reconstruction à front de voirie, dans la zone de cours et jardins. »

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

**3. plantations** : supprimer le critère d'éclaircissement 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 **préciser ou reformuler ce terme** 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 jardins 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 bâtable 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). »**

[1] « 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 »

Considérant qu'après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête publique, des avis des instances et de la commission de concertation, le Collège des Bourgmestre et Echevins a souhaité apporter certaines modifications au projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putdael » ;

Considérant que les modifications apportées au projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol ne peuvent être considérées comme mineures et que conformément à l'article 50, § 1er, du Co.B.A.T., de nouveaux actes d'instruction sont requis ;

Considérant que Bruxelles Environnement est compétent, conformément à l'article 44, § 3, du Co.B.A.T., pour décider de la nécessité de réaliser ou non un RIE pour un projet d'élaboration de PPAS ;

Vu le courrier de Bruxelles Environnement du 18 janvier 2024 confirmant que les modifications apportées au projet de plan ne nécessitent pas la réouverture du R.I.E. ;

Vu la délibération du Conseil communal du 23.01.2024 décidant :

- d'adopter provisoirement le projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putdael » ;
- de charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales en vue d'une adoption définitive dudit plan par le Conseil communal ;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 16.02.2024 au 18.03.2024 ;

Vu le PV de clôture d'enquête du 28.03.2024 ;

Vu les 11 réclamations/réactions réceptionnées, dont 1 pétition favorable avec 79 signatures pour le P.P.A.S. PTUDAEL ;

Vu le 2ème avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation du 28.03.2024 :

**« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Co.B.A.T.) 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 situation urbanistique des lieux actuellement définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) du 3 mai 2001 qui affecte le site en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation et en zone de parc ;**

**Vu les caractéristiques des constructions régies par le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;  
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 relatif au contenu des Plans Particuliers d'Affectation du Sol ;  
 Vu la décision du Conseil Communal du 27/04/2021 d'entamer la procédure d'élaboration du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) pour le quartier Putdael ;  
 Vu l'avis préalable de Perspective du 12/07/2021 relatif à l'opportunité du projet de P.P.A.S. ;  
 Vu la décision de Bruxelles Environnement du 16/06/2021 relative à la nécessité d'un rapport sur les incidences environnementales ;  
 Vu l'avis de la Commission de Concertation du 29/06/2023 ;**

**Considérant qu'en vue de favoriser une urbanisation harmonieuse du périmètre 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 encadrer le développement de la zone en termes d'affectation, d'implantation, de gabarit et de caractéristiques urbanistiques des constructions ;**

**Considérant que la zone dont 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, développées dans la note de motivation élaborée sur base de l'article 44 du Co.B.A.T., sont :**

- de protéger et de renforcer les zones vertes au sein de ce quartier ;
- d'assoir 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 et notamment:**

- 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 (article 44 du Co.B.A.T.) ;
- Les avis et décisions préalables :
  - Bruxelles Environnement du 16/06/2021 ;
  - Perspective du 12/07/2021 ;

**Vu la demande d'avis du 16/02/2024 adressée aux instances suivantes :**

- Perspective ;
- Bruxelles-Environnement ;
- la Direction de l'Urbanisme de URBAN ;
- la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN ;
- Bruxelles mobilité ;
- la commune d'Auderghem ;

**Considérant que les avis rendus formulent les remarques suivantes :**

**Vu l'avis de Perspective :**

- Que cette deuxième enquête publique fait suite à la demande d'apporter certaines modifications au projet de P.P.A.S. «Putdael» présenté lors de la première enquête publique et Commission de concertation en juin 2023 ;
- De façon générale ce nouveau projet de P.P.A.S. «Putdael» répond bien aux remarques et demandes précédentes.
- que Perspective entend cependant encore clarifier certains points dans les prescriptions littérales :

#### A. Prescriptions littérales

Il faudrait cependant encore clarifier dans les prescriptions dans quelle mesure il peut y avoir compatibilité entre les « zones d'emprise de jardins à préserver » et les « zones constructibles » :

p.18 VI. Les surimpressions / B. emprise des jardins à préserver: « (...) Ces emprises doivent être maintenues libres de toute construction et tout revêtement perméable ».

Ceci concerne principalement l'angle avenue Bois du Dimanche / Colonel Daumerie où les 2 zones se superposent.

Considérant que les prescriptions littérales doivent être modifiées ;

- que la surimpression “emprise des jardins à préserver” ne doit pas constituer des zones non aedificandi mais doivent être destinées, dans la mesure du possible au maintien des aspects paysagers existants ;
- qu’une bonne perméabilité de ces emprises doit être assurées ;

p.9 : II. Zones constructibles / A. Zones de construction en ordre ouvert/ 2. Implantation :

« (...) Une distance de minimum 15 m sera respectée entre les façades se faisant face de constructions en premier et second rang ».

Perspective demande de mettre au glossaire la définition de « premier et second rang » et de reformuler cette phrase.

Cette remarque vaut également pour la p.13 II. Zones constructibles / B. Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins/ 2. Implantation ;

Considérant que les prescriptions littérales doivent être reformulées et que la définition de “premier et second rang” doit être ajoutée au glossaire ;

En ce qui concerne les remarques émises par Perspective dans son 1er avis d'enquête publique du 23 juin 2023, elles ont pour la plupart été prises en compte et intégrées dans ce projet de P.P.A.S. « Putdael ».

Cependant les points suivants n'ont pas été pris en compte :

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

« Les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue 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'avenue de Tervueren, il faudrait compléter par «les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue 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».

Considérant que cette faculté n'est opportune que dans le cas de démolition/reconstruction portant sur des bâtiments situés en intérieur d'îlot, ceci afin de libérer l'intérieur d'îlot ;

Que les prescriptions littérales doivent être complétées en ce sens ;

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 à front de voirie pour libérer l'intérieur d'îlot (...) » à il faudrait alors encore préciser que cette nouvelle implantation sera située dans une autre zone que la « Zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins ».

Considérant que les prescriptions littérales doivent être complétées ;

p.15 : III. Zones non aedificandi / A. Zones de cours et jardins/ 2. Constructions et installations :

il faudrait ajouter que les constructions sont toutefois possibles à front de voirie dans le cas de

démolition/reconstruction dans les « Zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins».

Considérant que les prescriptions littérales doivent être complétées ;

Considérant que la plupart des conditions émises par Bruxelles Environnement lors de la première version du P.P.A.S. ont été intégrées,

Considérant cependant que la demande de suppression de l'obligation d'une place de parking par logement, dans le respect du prescrit du RRU en vigueur, n'a pas été suivie ;

Considérant qu'à l'exception de l'avenue de Tervueren et de ses abords directs, le quartier est mal desservi par les transports en commun, que le quartier ne bénéficie pas de commerces et de services de proximité ou d'équipements d'intérêt collectifs, que dès lors, l'usage de la voiture y est inévitable ;

Considérant que l'obligation d'un parking par logement hors voirie permet de préserver l'aménagement de l'espace public de qualité ;

Considérant que les prescriptions du projet prévoient que : « Les garages sont intégrés dans la construction ou établis sous celle-ci. »

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 18/03/2024 ;

Vu le PV de clôture d'enquête du 28/03/2024 ;

Vu les 11 réclamations/réactions réceptionnées, dont 1 pétition favorable avec 79 signatures pour le P.P.A.S. PUTDAEL ;

Considérant que les remarques émises portent notamment sur :

En matière de procédure :

- le dossier soumis à l'enquête publique serait incomplet. Les documents suivant ne sont pas consultables sur la site internet de la Commune :
  - l'avis d'urban.brussels sur l'opportunité d'adopter le P.P.A.S. (art. 44, §2 du CoBAT) ;
  - la décision de Bruxelles Environnement statuant sur la question de savoir si le P.P.A.S. doit ou non faire l'objet d'un rapport d'incidences environnementales (art.4, §3 du CoBAT) ;
  - l'extrait du procès-verbal de la délibération du conseil communal décidant de l'élaboration du P.P.A.S. (art.2, 1° de l'AGRBC du 2 décembre 2010) ;
  - la délibération du Collège communal arrêtant le projet du P.P.A.S. soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'en ce qui concerne le procès-verbal de la délibération du Conseil communal, celui-ci était bien en ligne, comme toutes les délibérations du Conseil communal ;

Que l'avis de B.E. ne fait que confirmer la nécessité de réaliser un R.I.E. qui a en toute hypothèse été réalisé et qui était consultable tant en ligne qu'au guichet ;

Qu'il est d'ailleurs fait référence à l'avis de B.E. dans le R.I.E. ;

Que l'avis de Perspective reprend les éléments de motivation, les lignes directrices et le dossier de motivation et donné également un point de vue sur la question du choix de densité ;

Que l'ensemble de ces points figure et/ou est étudié par le R.I.E. ;

Que le rapport justificatif envoyé aux instances (B.E. et Perspective) est repris en synthèse par le R.I.E. (point 2.4) ;

En matière de définition :

- Zone de cours et jardins : il est indiqué que la hauteur maximale d'une construction doit être inférieure ou égale à la moyenne des hauteurs des constructions environnantes. Il faudrait préciser que ce calcul soit effectué sans prendre en compte les immeubles à appartements de l'avenue de Tervueren et, d'autre part, qu'en tout état de cause le gabarit maximum est R+1+T sans toit plat sauf pour R+1 ( et en fonction du voisinage) (page 13 sur 24) ; Qu'il y a lieu de prendre en considération la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré. C'est une application de l'actuel article 8 du Titre I du R.R.U. Qu'il s'agit d'une application cumulative des prescriptions du R.R.U. et des celles du projet de P.P.A.S. dans la mesure prévue par l'art. 94 du Co.B.A.T. ;
- Une distance de minimum 15m entre les façades des bâtiments en plusieurs rangs (page 9/24) : Cette prescription n'est pas claire, que veut-on dire par « rang » et par « se faire face » ?; Qu'on

entend par rang, une suite de bâtiments disposés sur une même ligne et qu'une distance de 15 m doit être prévue au minimum entre les façades de 2 rangs distincts et se faisant face ; Que la définition de "premier et second rang" devra être ajoutée au glossaire ;

- Page 13/24 des Prescriptions littérales: les immeubles à appartements sont déjà permis le long de l'avenue de Tervueren en page 9/24 à front de voirie. Il ne nous semble pas opportun de les autoriser en intérieur des zones de cours et jardin sauf pour remplacer un immeuble à appartements existant mais dans ce cas ne faut-il pas clarifier que la reconstruction sera à front de voirie? Il nous semble que c'est ce que recommande la Commission de concertation en fin de page 9/14 ; Que concernant le remplacement d'un immeuble à appartements, la reconstruction est déjà précisée par la zone de bâtisse en rouge ; B.2. : « En cas de démolition / reconstruction, l'implantation des constructions est libre dans la parcelle avec une préférence à front de voirie pour libérer l'intérieur d'îlot ou à l'emplacement de l'ancien bâtiment pour préserver la qualité des sols. » ; Que les prescriptions littérales doivent être adaptées telle que demandé plus haut par Perspective :
- Définir les surfaces plancher serait d'ailleurs souhaitable. Elles sont utilisées plusieurs fois ; Que concernant la définition des surfaces de plancher, il y lieu de se référer au glossaire du P.R.A.S. et du R.R.U., au moment de l'entrée en vigueur du P.P.A.S. (cf. glossaire) ;
- Faut-il clarifier aux pages 13 et 14 l'apparente contradiction de la construction "par priorité". Sans doute est-ce le front de voirie qui est de préférence prioritaire ; Que les prescriptions littérales doivent être adaptées telle que demandé plus haut par Perspective ;
- Les prescriptions littérales mentionnent les immeubles à appartements ( avenue de Tervueren), des logements de type unifamilial ou bi- familial ("type villa") ainsi que les maisons de type trois façades accolées. Le mot "constructions" est aussi utilisé. Il nous semble que ces termes sont clairs ; Le terme "immeuble" isolé prête à confusion. Ainsi en pages 12/24 et 14/24, il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble. Cela fait du sens et est très souvent le cas pour les immeubles à appartements (Tervueren). C'est également clair pour des villas unifamiliales ou même bi-familiales " superposées" qui peuvent être vues comme des immeubles. Par contre pour des trois façades, non nécessairement construites en même temps, cela nous semble compliqué de pouvoir respecter cette prescription si l'ensemble est un seul immeuble. Que le terme « immeuble » est défini dans le glossaire du P.R.A.S. ;
- Il serait plus clair d'avoir une indication en mètres de la zone de recul dans les prescriptions littérales ou, si elles varient trop, par rue sur le plan d'affectation ; Que le plan devra mentionner les profondeurs des zones de recul ; Que celles-ci seront insérées dans les prescriptions graphiques ;
- À propos des zones de construction en ordre ouvert :
  - typologie des logements : pourriez-vous confirmer qu'un bâtiment de type trois façades et bi familial, comprenant dès lors quatre unités de logement, peut être autorisé dans une telle zone ?; Qu'en effet, moyennant le respect des autres prescriptions, la zone permet la construction de 2 bâtiments 3 façades, chacun bi-familial ;
  - garage : le point 7 des prescriptions générales prévoit qu'un minimum d'un emplacement de parcage de voiture doit être prévu par logement. Le texte doit être modifié afin de ne pas porter atteinte à des situations dans lesquelles des emplacements de parking existent actuellement à l'extérieur du bâtiment. Une telle obligation amène en effet à sacrifier de l'espace habitable utile au profit de véhicule(s). Il semblerait dès lors, à tout le moins, opportun de prévoir que cette obligation pourrait être respectée par le biais d'un emplacement de parking extérieur verdurisé. En outre, dans sa nouvelle version, le RRU n'impose plus l'existence d'un emplacement de parking par habitation, notamment lorsque les logements en cause sont bien desservis en transports en commun, ce qui est le cas en l'espèce ; Que le projet de R.R.U. (Good Living) auquel il est fait référence n'a pas été adopté par le Gouvernement et dès lors n'est pas entré en vigueur à ce jour ; Que le stationnement à l'air libre dans la zone de cours et jardin ou en zone de recul est interdit par les dispositions du Titre I du R.R.U. (article 11) et ce, depuis le 21/11/2006 (depuis le 1er janvier 2000 avec l'entrée en vigueur du premier R.R.U.) ; Que les emplacements de parking réguliers, antérieurs à l'entrée en vigueur du P.P.A.S.,



**pourront être conservés ; Que le P.P.A.S. ne remet nullement en cause les situations existantes acquises de droit ;**

- **À propos des zones de construction en ordre ouvert situées en intérieur des zones de cours et jardins :**
  - **Il est prévu que les maisons existantes dont la superficie de plancher dépasse 750 m2 peuvent être divisées. Pourriez-vous préciser comment se calcule cette superficie plancher et, le cas échéant, si la surface des caves et greniers est prise en considération dans ce calcul ? ; Que la définition de « surface de plancher » est reprise dans le glossaire du P.R.A.S. ;**
  - **Le bien sis avenue Saint-Jean, n° 5 est situé pour partie en zone constructible et pour partie en zone de construction en ordre ouvert et en intérieur de zone de cour et jardins :**
    - **Dans l'hypothèse où le bâtiment situé dans cette zone est démoli, pourriez-vous préciser si c'est la totalité de ce dernier ou uniquement la surface actuellement située en zone intérieure de cour et jardin qui pourrait être reconstruite au sein de cette zone spécifique ? ;**
    - **Que concernant la démolition d'un bâtiment, la nouvelle implantation peut être reconstruite soit grâce à la clause de sauvegarde (soit grâce au transfert dans la zone de construction à rue ;**
    - **Que la reconstruction dans la zone de construction en ordre ouvert à front de voirie sera privilégiée ;**
    - **Pourriez-vous également préciser si, dans l'hypothèse où ce bâtiment est démoli, le propriétaire pourrait reconstruire des logements de type trois façades et bi familiaux dans la zone de construction en ordre ouvert identifiée à front de voirie ?**
    - **Par ailleurs, serait-il possible de conserver le bâtiment actuel et de l'agrandir dans la zone de construction en ordre ouvert ? ;**
    - **Que les prescriptions prévoient la possibilité de reconstruire des logements de type trois façades et bi familiaux dans la zone de construction en ordre ouvert identifiée à front de voirie dans les limites prescrites pour cette zone ;**
    - **Dans un tel cas de figure, cet agrandissement est-il limité à 20% ou pourrait-il être plus important ? ;**
    - **Que les prescriptions prévoient la possibilité de conserver le bâtiment actuel et de l'agrandir dans la zone de construction en ordre ouvert de 20% tous les 20 ans ;**

#### **En matière d'affectation :**

- **Maisons bi-familiales : chaque trois façades peut être bi-familiales, ce qui équivaut, quand elles sont accolées, à un petit immeuble de 4 appartements. Nous pensons que dans un premier temps, cela change trop la physionomie du quartier Putdael et qu'il faudrait plutôt prévoir que chacune des trois façades soit unifamiliale. Cependant, la densification souhaitée serait satisfaite si l'on peut avoir des trois façades bi-familiales à un horizon de 20 ans. Une exception permettant d'emblée des bi-familiales pour des trois façades pourrait être faite pour des parcelles dont la superficie est supérieure à 80 ares dans la situation de droit et de fait actuelle ; Que la faculté de construire 2 maisons bi-familiales accolées ne constituent pas la possibilité de réaliser un immeuble à 4 appartements. Qu'en effet, cette disposition ne permet pas de prévoir des espaces de distribution communs aux 4 logements et prévoit une division verticale sous la forme d'un mur mitoyen entre les 2 édifices. Qu'en outre, au vu du peu de terrains disponibles, l'évolution vers ce type de construction ne pourra se faire que très progressivement ;**

#### **En matière de matériaux :**

- **Matériaux (page 11/24) : Il est demandé d'ajouter la tuile et le bardage bois dans les matériaux autorisés pour que les maisons existantes puissent prévoir des extensions en matériaux similaires lorsqu'ils sont contigus ; Qu'il est pertinent de permettre l'extension de matériaux existants et que dès lors ces matériaux doivent être ajoutés aux prescriptions ;**

**En matière graphique :**

**De manière globale, il y a des discordances entre le fond de plan utilisé et la réalité du terrain ;**

**Que le fond de plan est donné à titre indicatif sur base des informations fournies par U.R.B.I.S. ;**

**Que les erreurs matérielles soulevées lors de l'enquête publique seront adaptées dans la version finale du P.P.A.S. ;**

**En matière d'implantation :**

- **Au niveau de l'avenue de Tervueren n° 421 à n° 429, la bande de terrain qui longe la voirie est inscrite, pour partie en « zone de construction en ordre ouvert » (aplat rouge) et pour partie en « zone de cours et jardin » (aplat vert) avec, en surimpression, une zone d'emprise de jardins à préserver » (aplat hachuré vert) ; L'inscription de la partie de terrain qui longe la voirie en « zone de cours et jardin » avec, en surimpression, une zone d' »emprise de jardins à préserver » a pour effet, sinon pour but, d'y interdire toute urbanisation ;**
- **Que le P.R.A.S. inscrit le terrain en zone d'habitation qui est principalement affectée au logement (prescription 2.1 du P.R.A.S.) ;**
- **Que les polices de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature sont distinctes et poursuivent, chacune, des finalités propres ; les prescriptions littérales relatives à la zone d'« emprise de jardin à préserver » méconnaissent les principes d'indépendances des polices ;**
- **Que le choix de rendre impossible l'urbanisation du tronçon du terrain qui longe l'avenue de Tervueren en l'inscrivant en zone d'« emprise de jardin à préserver » (en empêchant, dès lors, qu'en cas de démolition des n° 421/427 de l'avenue de Tervueren, la/les nouvelle(s) construction(s) puissent s'implanter à front de voirie) ;**
- **Que le choix de l'auteur du projet de P.P.A.S. d'inscrire le tronçon du terrain qui longe l'avenue de Tervueren en « zone de cours et jardin » recouverte, en surimpression, d'une zone d'« emprise de jardin à préserver » est étonnante au vu de la présence de voies d'accès et d'emplacements de stationnements,**
- **Que la végétalisation partielle de cette zone de recul ne présente aucune valeur biologique particulière et qu'aucune explication n'est donnée afin de comprendre le raisonnement qui a conduit à considérer cet espace comme « zone de cours et jardins », recouvert d'une zone d'« emprise de jardin à préserver » ;**
- **Que le terrain accueille un espace de jardin, situé en intérieur d'îlot, qui présente, quant à lui, des qualités biologiques et patrimoniales certaines, et qui accueille, notamment, un arbre remarquable (cèdre bleu de l'Atlas, n° 4284) ;**
- **Que les réclamants font valoir un argument relatif au choix et à l'opportunité du zonage du projet de P.R.A.S. par lequel ils critiquent le fait que les polices de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature sont distinctes et devraient poursuivre chacun une finalité propre ;**
- **Qu'ils considèrent qu'en vertu du principe d'indépendance des polices, la prescription littérale relative à la zone d'« emprise de jardin à préserver » ne peut être admise car il ne peut être admis d'interdire ou de rendre impossible toute urbanisation dans cette zone pour des motifs qui ressortent de la protection de la nature ;**
- **Considérant que la prescription indique en son premier alinéa « Ces emprises sont destinées au maintien des aspects paysagers existants, en tant qu'éléments fondamentaux du paysage et à la protection du milieu naturel » ;**
- **Considérant qu'il convient de rappeler que l'article 41, §1<sup>er</sup> du Co.B.A.T. prévoit que le P.P.A.S. peut contenir notamment « les règles d'aménagement, de construction et de rénovation destinés à améliorer le bilan environnemental du périmètre visé » ; que cet objet facultatif du P.P.A.S. s'ajoute d'ailleurs à celui visé sous l'article 41, §1, 3° qui vise également les qualités paysagères et patrimoniales des abords ;**
- **Qu'il en résulte que la volonté de protéger le milieu naturel à l'échelle du P.P.A.S. est conforme au Co.B.A.T.;**
- **Que par ailleurs, vu du texte du Co.B.A.T. et de la volonté du législateur qui a cherché à donner aux communes une large marge de manœuvre dans la détermination du contenu des P.P.A.S., rien ne s'oppose à ce qu'un P.P.A.S. régie une thématique régie par un autre outil et, en cas de**

coexistence de polices distinctes, le contenu des deux régimes s'appliquera de manière cumulative ;

- Que la zone de bâtisse peut comprendre une zone de surimpression « emprise de jardin à préserver » et que cette surimpression ne constitue nullement une zone non aedificandi ;
- Que les prescriptions littérales doivent être adaptées pour clarification ;
- Qu'une visite plus approfondie du site est prévue afin de vérifier l'état de la zone « de jardin à préserver » et d'analyser la possibilité de poursuivre la bande de « zone de construction en ordre ouvert » sur ce tronçon de l'avenue de Tervueren ;
- **Croisement Daumerie/Bois du Dimanche** : pour protéger la zone d'emprise de jardin, et contrairement à ce qu'il se trouve dans la deuxième version du P.P.A.S., nous souhaitons absolument que la zone constructible soit limitée au terrain qui se trouve en face des numéros 21 à 21B inclus de l'avenue Bois du Dimanche. Ceci laisse largement 65 à 70 mètres de zone de bâtisse sur Bois du dimanche. Cela évite la seule vraie contradiction du plan d'affectation entre zone constructible et zone d'emprise de jardins ; Que la prescription devra être adaptée afin de supprimer l'apparente contradiction entre la bande rouge et la surimpression verte ;
- **Parking en intérieur d'îlot** : Il est interdit de stationner à l'air libre dans cette zone. Or :
  - Il est exigé au minimum un emplacement de parcage (page 12+14/24) par logement ;
  - Les constructions existantes ne possèdent pas toujours de garage. Dans le cas de la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17, la maison avant dispose d'un garage en intérieur d'îlot, mais la maison arrière n'en dispose pas. La préservation de la situation existante impose dès lors qu'un stationnement à l'air libre soit admis en ce qui la concerne, d'autant plus qu'elle est très éloignée de la voirie ;
  - Il devient dès lors impossible d'amener un véhicule au plus porche des bâtisses en intérieur d'îlot, même pour y déposer ses courses, une livraison de matériel, un véhicule utilitaire pour des entretiens, un déménagement, ou, comme c'est le cas actuellement pour la villa centrale de l'avenue Colonel Daumerie n° 17, pour accueillir une personne (âgée) à mobilité réduite ;
  - Sur la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17, cette situation de stationnement en intérieur d'îlot a toujours été existante depuis presque la construction des bâtiments. Une famille était et est encore actuellement logée dans la maison en arrière du terrain et dans la maison principale. La maison principale abrite également, depuis plus de 50 ans, les bureaux de l'entreprise familiale de négoce de vin. Cette activité nécessite l'accueil de clients et une série de livraisons. L'interdiction de stationnement rendrait la vie des occupants terriblement compliquée (pour la famille et pour l'entreprise) ; Que concernant le stationnement à l'air libre dans la zone de cours et jardins ou en zone de recul, il est interdit par les dispositions du Titre I du R.R.U. (article 11) et ce, depuis le 21/11/2006 (depuis le 1er janvier 2000 avec l'entrée en vigueur du premier R.R.U.) ; Que les emplacements de parking réguliers, antérieurs à l'entrée en vigueur du P.P.A.S., pourront être conservés ; Que le P.P.A.S. ne remet nullement en cause les situations existantes acquises de droit ;
- **Plan situation de droit** : La construction semi-enterrée située le long de l'Avenue Colonel Daumerie n'est pas reprise au plan, bien qu'elle ait été constatée lors de la visite avec les représentants des différentes institutions (Commune de WSP, URBAN, Bruxelles Environnement) sur place du 20/09/2023 ; Il porte atteinte aux droits des propriétaires de la parcelle en cause puisque ce plan rend non constructible une partie de la parcelle qui doit être reconnue comme telle ; Que concernant la construction enterrée située le long de l'avenue Colonel Daumerie (n° 17), la commune ne possède pas de permis ou de plans relatifs à cette construction en ses archives, la situation de droit de cette construction n'est donc pas établie ; Qu'il est de jurisprudence constante qu'il appartient au demandeur, dans le cadre d'une éventuelle demande de régularisation, d'apporter la preuve de la régularité de sa construction ou de la date d'exécution des actes et travaux afférents à celle-ci ; Que cette construction ne constitue pas un bâtiment au sens du présent projet de plan et que sa surface ne peut être comptabilisée au titre d'une superficie de plancher ; Qu'en tout état de cause, les propriétaires de cette construction enterrée ne peuvent dès lors se prévaloir d'aucun droit résultant de

**l'application des prescriptions du P.P.A.S. ; Que néanmoins le plan de situation de fait pourra être adapté ;**

- **Plan situation de fait : Pas de modification des zones arborées existantes (avenue Colonel Daumerie n°17), alors que semblablement cette même visite du 20/09/2023 a montré l'inexactitude de ce plan. L'indivision Cordonnier a même fait réaliser un relevé par un géomètre de la parcelle et des arbres, qui a été transmis aux différentes institutions ; Que le plan de la situation de fait doit être adaptée ;**
- **Plan situation projeté du P.P.A.S. : la zone en surimpression (emprise de jardin à préserver de l'avenue Colonel Daumerie n° 17), a été revue et réduite légèrement sur la partie constructible mais augmentée sur la zone de cours et jardin de manière considérable entre la première et la deuxième proposition de P.P.A.S. : Que la nouvelle proposition a encore augmenté de plus de 50% la surface d'emprise de jardin, réduisant la constructibilité de la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17 à presque rien au regard de la taille du terrain ; Qu'une grande partie de sa surface est classée comme emprise des jardins à préserver, alors que la parcelle ne contient aucun arbre remarquable ni aucun autre élément qui justifierait qu'elle soit reprise dans une telle zone et, moins encore, dans une telle proportion ; Que d'ailleurs, la décision de mettre une zone de surimpression à cet endroit et les limites de cette dernière ont été arrêtés de manière unilatérale et arbitraire puisqu'ils ne reposent sur aucune étude, rapport d'incidences, etc. ; Que La modification de la zone en surimpression pour la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17 fait suite au relevé réceptionné du géomètre des propriétaires de cette parcelle ainsi que la visite sur site ; Que la visite sur place a conforté le fait que le jardin paysager est de grande qualité et a été créé en dialogue avec la construction principale et que dès lors une attention particulière doit lui être accordée ; Que la prescription doit être adaptée ;**
- **Que la zone de surimpression a été revue à certains endroits qui n'étaient pas sous les couronnes des arbres, ce qui rend ces zones réellement constructibles. Cependant, la zone de surimpression étant étendue sur une partie conséquente de la zone de recul, elle limite la possibilité de créer des chemins d'accès et rend de ce fait, une grande partie de la zone constructible prévue sur la parcelle inaccessible et donc inconstructible ; Que la prescription devra être adaptée afin de permettre la création de chemin d'accès aux bâtiments ;**
- **Qu'étant donné les prescriptions littérales de la zone en surimpression, cela revient à rendre la majeure partie de la zone constructible reprise sur la parcelle non constructible ; Il est à noter que cette nouvelle proposition de zone d'emprise au sol est particulièrement discriminatoire pour la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17 puisque la quasi-totalité des arbres présents sur la parcelle a été intégrée en zone d'emprise de jardin à préserver or c'est très loin d'être le cas dans la plupart des parcelles voisines ;**
- **Que la parcelle avenue Colonel Daumerie n° 17 est la plus grande parcelle du quartier, et l'une des seules parcelles « à front de rue » qui est encore constructible à l'heure actuelle et qui est rendue non constructible par la zone de surimpression sur la zone constructible ; Que le résidu de parcelle constructible octroyé est ridicule au regard des densités nettement plus importantes des parcelles voisines et globalement du quartier ; Que les prescriptions de la zone de jardin à préserver doivent être adaptées ;**

**En matière de gabarit :**

- **Rez+1+Toit : le souhait de conserver les toits à versants ou des toitures à la Mansart dans le quartier. Il y a d'ailleurs actuellement très peu de toitures plates (tous les toits plats existants sont des R+1). Elles peuvent néanmoins être autorisées tenant compte du contexte environnant. Il faut donc privilégier les R+1+T non plats ou rez+1 plat. Le souhait que les R+2 à toiture plate ne soient pas autorisés. Que l'article 6. Toiture (page 11/24) prévoit que les toitures plates « peuvent être autorisées tenant compte du contexte environnant » ; Que l'article A.3 ne traite pas, à proprement parler, des formes de toiture mais des gabarits maximums autorisés ;**
- **Rez+3+Toit : pour permettre la densification souhaitée par la Région et préserver le quartier Putdael, les riverains avaient suggéré de permettre un étage de plus pour les immeubles situés sur l'avenue de Tervueren. Il faut se limiter à R+2+T (le 3e étage est donc le toit plat). Que concernant le gabarit de l'avenue de Tervueren, celui-ci devrait être de R+3 comme le**

préconisait le précédent avis de commission de concertation ;

- **Division d'un immeuble limitée à 250 m<sup>2</sup> par logement trop sévère (page 9+13/24) :**
  - 250m<sup>2</sup> est une exigence relativement importante comme superficie minimum de plancher, sachant que dans l'emprise au sol existante, il faudrait enlever les espaces communs et de circulation, il devient difficile de prévoir la division d'un immeuble existant par étage ;
  - 250 m<sup>2</sup> est une surface très conséquente et s'oppose au souhait du P.P.A.S. d'accueillir de jeunes ménages ;
  - La division en appartement de 150m<sup>2</sup> serait une exigence nettement plus réaliste et adapté à la réalité actuelle ;
  - Les prescriptions sont encore plus exigeantes, telles que rédigées, que dans la première version; puisque non seulement la villa (avenue Colonel Daumerie n°17) ne peut être que, tout au plus, bi familiale, mais en plus les logements doivent être de min. 250m<sup>2</sup> ; Que concernant la division d'un immeuble, la surface de 250m<sup>2</sup> correspond à la typologie moyenne des logements du quartier qui présentent des caractéristiques spécifiques en termes de qualités et de taille ;
  - Nombre de niveaux max sans tenir compte des « demi -niveaux » : La maison principale (avenue Colonel Daumerie n° 17) est définie sur plan comme un R+1+T (et d'ailleurs également le n° 9 avenue Colonel Daumerie) alors que ce sont des maisons avec des niveaux intermédiaires (entre étage) ou des deminiveaux... Selon la définition des prescriptions littérales, la maison principale devrait être reprise comme R+2+T ; Que le demi-niveau se situe entre deux niveaux pleins d'un bâtiment, contrairement à un niveau, il n'occupe pas la totalité de la superficie de plancher du périmètre du bâtiment et dispose habituellement d'une hauteur sous plafond moindre que le niveau plein ; Qu'à ce titre, il ne peut être pris en considération pour le calcul des niveaux de construction qui s'entendent comme des niveaux pleins ;
- Préciser en page 11/24, que les toitures contiguës existantes à prendre en compte sont celles de la zone de bâtisse à front de rue ; Que la prescription A.6, en ce qui concernent les toitures contiguës, ne parle pas du gabarit mais de la forme de la toiture « des toitures à 3 ou 4 versants, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées tenant compte du contexte environnant » ; Qu'il y a lieu de tenir compte du contexte environnant et pas uniquement de certains éléments de ce contexte ;
- Un certain nombre d'habitants estiment que pour les constructions de trois façades, elles doivent rester unifamiliales chacune. Une idée serait que ce soit le cas pour une période de 20 ans à compter de l'entrée en vigueur du P.P.A.S. Ceci est cohérent avec la typologie actuelle du quartier et son évolution progressive vers une densification en lien avec l'arrivée de la nouvelle génération. On retrouve ce genre de phasage ailleurs ( les 20% d'extension tous les 20 ans) ; Ceci aurait l'avantage de ne pas faire peser de manière trop déséquilibrée et inégalitaire la préservation du cachet du quartier ( et de la valeur sous-jacente) sur les biens dits remarquables (dont le mien) marqués d'une croix bleue au plan d'affectation, qui ne pourront pas à surfaces de terrain égales se transformer en 4 logements (deux par maison trois façades) ; Toujours dans cette optique d'équilibre, une exception au délai de 20 ans pourrait être prévue pour toute parcelle d'au moins 80 ares dans la situation de fait et de droit actuelle ("actuelle" pour éviter des regroupements spéculatifs qui dénatureraient l'esprit du P.P.A.S.) ; Qu'il y a la faculté d'augmentation maximum du volume de 20 % par période de 20 années ; Que comme relevé ci-avant, au vu du peu de terrains disponibles, l'évolution vers ce type de construction ne pourra se faire que très progressivement ;

Considérant que le P.P.A.S. s'appliquera automatiquement aux demandes de permis qui sont introduites avant l'entrée en vigueur du P.P.A.S. 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 P.P.A.S. « Putdael » tel que présenté, à condition de :

- l'adapter au regard des observations formulées ci-dessus par Perspective ;
- l'adapter les prescriptions (littérales et graphiques) telle que mentionné dans l'avis ;
- 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 Co.B.A.T.). »**

Considérant qu'outre les motifs repris dans les 2 avis de Commission de Concertation dont le Conseil Communal fait sien, le Conseil Communal formule les remarques suivantes :

Considérant le large soutien des habitants au projet de P.P.A.S. Putdael exprimé lors des deux enquêtes publiques ;

Considérant que pour répondre aux remarques émises lors de l'enquête publique ainsi qu'au deuxième avis de la Commission de Concertation, les prescriptions littérales ont été modifiées et notamment :

- Que le glossaire a été modifié comme suit :
  - Ajout de la définition de « construction en premier et second rang » ;
  - Suppression de la définition du « logement kangourou » qui prêtait à confusion ;
- Que le fond de plan a été corrigé pour refléter les dernières indications figurant sur la base de données régionale BRUGIS® et qui sont reprises à titre indicatif comme précisé dans les prescriptions littérales
- Que les modifications demandées par Perspective aux prescriptions littérales dans son avis ont été apportées au texte art.VI.B (surimpression « emprise des jardins à préserver »), art. II. B, 1 (zone de construction en ordre ouvert/affectations), art. II. B, 2 et III.A.2) et les motifs précis étayant les changements sont plus amplement expliqués ci-après ;
- Que la prescription II.A.5 a été modifiée afin de permettre plus de matériaux tel que requis par l'avis de la Commission de Concertation ainsi que de permettre la cohésion des matériaux en cas d'extension d'une construction ;
- Que la prescription II.B.2 dernier alinéa a été modifiée pour plus de pertinence et de clarté. Qu'en effet, dans la ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT SITUEE EN INTERIEUR DES ZONES DE COURS ET JARDINS (rose), en cas de démolition/reconstruction d'un immeuble existant, il est préférable de laisser le choix de l'emplacement de la reconstruction, au cas par cas, en fonction de la configuration propre du projet considéré et de la nature et de l'intérêt de la végétation existante. Que dès lors, la préférence d'implantation à front de voirie a été supprimée et que les prescriptions prévoient que la reconstruction sera implantée soit à front de voirie, soit à l'emplacement de l'ancien bâtiment pour préserver la qualité des sols ; En revanche, dans le cas de la démolition/reconstruction d'un bien ne figurant ni en zone de construction en ordre ouvert (prescriptions A) ni en zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins (prescriptions B), au vu du contenu de la clause de sauvegarde (prescription 1.10), la démolition/reconstruction ne sera pas possible, l'objectif étant, à terme de dédensifier les zones de cours et jardins ;
- Que la prescription III.A.1 été complétée pour plus de clarté ;
- Que la prescription VI. B. Surimpression : « Emprise des jardins à préserver » a été modifiée pour plus de pertinence et de clarté et en réponse aux réclamations et avis ; Qu'il a été précisé que ces zones ne constituent pas des zones non-aedificandi ; Que les impératifs environnementaux sont suffisamment intégrés dans le texte de sorte que le terme "et à la protection du milieu naturel" peut être omis de la prescription ; Que les impositions concernant la sauvegarde des plantations a été allégée en ce que leur abattage est envisagé via un permis d'urbanisme complété d'une étude phytosanitaire ainsi qu'une proposition de replantation et en ce qu'il n'est plus demandé qu'elles assurent l'isolement de la vue des constructions depuis la voie publique ; Que les impositions concernant ces zones ont été allégées en termes d'emprise et de perméabilité ;

Considérant quant aux dispositions graphiques :

- Que les erreurs matérielles générales relevées dans les documents graphiques par les réclamants ont été corrigées ;
- Que concernant le gabarit le long de l'avenue de Tervueren, la 1ère Commission de Concertation préconisait de prévoir un gabarit de R+3. Que les documents graphiques soumis lors de la 2ème enquête publique renseignaient un gabarit de R+3+T le long de l'avenue de Tervueren ; Que comme relevé par un réclamant rien ne justifie d'augmenter ce gabarit et que dès lors le projet de plan a été modifié pour prévoir un gabarit de R+3 le long de l'avenue de Tervueren tel que prévu initialement et

étudié par le R.I.E. ;

- Que les profondeurs des zones de recul ont été indiquées sur le projet de plan d'affectation ;
- Qu'en ce qui concerne la parcelle sise au 421-427 avenue de Tervuren, les modifications suivantes ont été apportées : Qu'une ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge) a été ajoutée sur la bande à front de voirie et que la SURIMPRESSION « EMPRISE DE JARDIN A PRESERVER » a été supprimée ; Que concernant la zone de surimpression, suite à la réclamation introduite lors de l'enquête publique et à la visite sur place, il a été constaté que celle-ci est très majoritairement couverte de végétation spontanée ne constituant pas un jardin paysager. Que de plus, une partie significative de la bande du terrain située à front de voirie est imperméabilisée (PU DB53-1983), ce qui diminue la qualité biologique du sol ; Que cette zone n'abrite pas d'arbre remarquable, ce qui motive davantage la suppression de la zone de jardin à préserver ; Que le seul arbre repris à l'inventaire (scientifique) des arbres remarquables sur la parcelle est le Cèdre bleu de l'Atlas (N° 4284) situé dans la pelouse arrière de la propriété ; Que la pelouse entourant celui-ci ne présente aucune valeur biologique et que dès lors il n'est pas opportun de prévoir une zone de jardin à préserver à cet endroit, le Cèdre étant par ailleurs protégé par l'inventaire légal des arbres remarquables adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 4 avril 2024 et publié au Moniteur belge en date du 19 août 2024 ; Que la suppression de la surimpression de jardin à préserver rend opportune la poursuite de la bande de DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge) le long de l'avenue de Tervueren ;
- Qu'en outre, la bande ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge) est interrompue à hauteur du numéro 439 eu égard à la qualité du bâti, son aménagement paysager particulier et la circonstance que la parcelle considérée est déjà fortement densifiée ce qui ne justifie pas de permettre de la densifier davantage outre la circonstance que la destination des lieux (équipement) est différente de celle du logement et qu'il convient donc d'être attentif à préserver un équilibre avec la fonction de logement environnante.
- Qu'en ce qui concerne la parcelle sise avenue Daumerie 17, les modifications suivantes ont été apportées : Qu'une ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge) a été ajoutée sur une partie de la parcelle à front de voirie et que de la SURIMPRESSION « EMPRISE DE JARDIN A PRESERVER » a été légèrement diminuée ; Que pour donner suite aux réclamations introduites lors des enquêtes publiques et à la visite sur site, il a été constaté : Que par la présence d'une construction enterrée, la zone concernée n'a objectivement sur son étendue pas d'intérêt environnemental particulier, de sorte que la zone en surimpression peut être réduite et en outre rien ne s'oppose à continuer la zone DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge) comme pour le reste du quartier à une distance raisonnable de la maison de fond qui est, elle, existante. Que l'avis de la 2ème Commission de Concertation ne prévoyait pas expressément d'étendre la zone DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT (rouge), que l'avis précité ne répond pas entièrement à la réclamation sur le caractère réduit de la zone constructible et était concentrée sur la zone en surimpression ; que l'analyse approfondie de cette question indique que la construction en sous-sol existante a eu les effets repris ci-dessus et que donc il y a lieu de reconnaître cette légère extension de la zone de construction, étant entendu que cela n'a qu'un impact très réduit en termes environnementaux et donc pas d'effet notable sur l'environnement vu la très faible ampleur de cette extension ; Qu'en outre l'analyse du rapport phytosanitaire fourni par le demandeur a permis de conclure à une légère réduction de la zone de jardin à préserver au nord de la parcelle, le long de l'avenue Bois du Dimanche ; Qu'en effet, ledit rapport fait état de certains arbres dont le développement futur est incertain ou dépérissant ; Que les zones concernant ces arbres ont été réduites ; Que concernant l'interdiction de créer des chemins d'accès aux constructions à ériger, comme mentionné ci-avant, le dernier alinéa des prescriptions VI.B prévoyant que le relief du sol ne peut subir que des modifications mineures a été supprimé ; Que dès lors le nouvel alinéa 2 ouvre la possibilité de prévoir ledit accès.
- Que sur le plan d'affectation, les mentions des arbres remarquables et de l'inventaire Irismonument ont été supprimées ; Qu'en effet, ces données étant évolutives et disponibles à tout moment sur le site internet régional, il n'était pas opportun de les reproduire ;
- Qu'en ce qui concerne la taille des logements, en cas de division d'un immeuble existant, celle-ci s'appuie sur les études réalisées dans le cadre du rapport d'incidences environnementales qui

démontre les tailles moyennes observées dans le quartier « Putdael » ;

Considérant que concernant l'inventaire légal, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 4 avril 2024 deux arrêtés approuvant les listes de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale : l'un comprenant les monuments et ensembles, l'autre les arbres remarquables ; Que ces arrêtés ont été publiés au Moniteur belge du 19 août 2024 ;

Que conformément à l'article 207, §4 du CoBAT, l'inscription d'un bien à l'inventaire relevant du patrimoine immobilier produira ses effets à dater de cette publication par mention au Moniteur belge ;

Qu'il convient de préciser que le présent PPAS a été établi en tenant compte des caractéristiques retenues par l'inventaire en ligne en ce qu'elles étaient pertinentes dans les faits pour apprécier la situation des biens ;

Considérant les éléments émanant du rapport sur les incidences environnementales intégrées dans le plan et notamment :

Que les prescriptions littérales du plan prévoient les dispositions suivantes :

Que la gestion intégrée des eaux pluviales est imposée pour toute nouvelle construction et extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain ;

Que cette gestion impose la récupération des eaux pluviales, leur utilisation domestique et ensuite par priorité le rejet à la parcelle, la temporisation et en dernier recours, le rejet à l'égout ;

Que l'infiltration à la parcelle est une opportunité de gérer ces eaux de manière durable par la mise en œuvre d'ouvrages végétalisés ayant une influence positive sur le paysage, le cadre de vie, la biodiversité et la nature en ville ;

Qu'il en résulte également une moindre pression sur le réseau d'égouttage, une limitation de l'envoi des eaux pluviales vers la station d'épuration des eaux régionale ;

Que la réglementation régionale prévoit la préservation des plantations existantes ;

Qu'afin de limiter au maximum les abattages, le plan prévoit de surcroît que toute demande d'abattage d'arbre soit motivée par un diagnostic phytosanitaire ;

Qu'afin de renforcer davantage la préservation des arbres en place, le plan prévoit également une protection accrue lors des chantiers ;

Que le plan prévoit que les limites entre les lots en zone de cours et jardins, ainsi que les limites entre les lots et l'espace public soient constituées de haies vives ;

Qu'afin de favoriser le développement de la petite faune, le plan prévoit que les haies vives peuvent être doublée d'une clôture permettant le passage de petits animaux à son pied ;

Qu'en plus d'embellir le paysage, ces mesures favorisent également le développement de la biodiversité ;

Qu'afin de préserver le calme et la quiétude du quartier, le plan prévoit que les pompes à chaleur situées à une distance inférieure de 8m soient pourvues d'un caisson acoustique ;

Qu'en ce qui concerne l'utilisation parcimonieuse des sols garantissant la préservation de paysages et d'habitats naturels ainsi que le bon développement de la biodiversité, le plan prévoit les prescriptions suivantes :

Qu'afin de préserver une implantation en ordre ouvert et de garantir des fenêtres paysagères depuis la voirie, le plan limite le développement des façades principales à 15m et à 18m pour les maisons de type 3 façades (hormis les constructions situées le long de l'avenue de Tervueren) ;

Qu'afin de limiter les nuisances et de limiter l'imperméabilisation des sols, une distance de 15m est requise entre les constructions de premier et second rang ;

Que le plan prévoit la possibilité d'affecter les bâtiments en immeubles à appartements le long de l'avenue de Tervueren ;

Qu'en cas de démolition-reconstruction dans la zone de constructions en ordre ouvert en intérieur des zones de cours et jardins, il est prévu une analyse approfondie de l'implantation de la reconstruction ;

Que cette étude analysera en fonction de la configuration des lieux l'emplacement le moins préjudiciable dans son environnement entre une implantation du bâtiment à front de rue en vue de libérer l'intérieur d'îlot ou une implantation à l'emplacement du bâtiment démolé afin de préserver la qualité du sol de la parcelle ;

Qu'en zone de cours et jardins, le plan prévoit que leur aménagement vise au développement de la flore, comporte au minimum 75% de pleine terre et que la somme des constructions et installations autorisées dans cette zone ne dépassent pas 20% de la surface totale de la zone par parcelle ;

Que les voies d'accès soient perméables et réduites au strict nécessaire ;

Que le plan prévoit spécifiquement une surimpression « Emprise des jardins à préserver » ;

Que ces zones sont destinées au maintien des aspects paysagers existants ;

Considérant, comme relevé dans l'avis de la Commission de Concertation, que les prescriptions littérales ne contiennent aucune disposition transitoire de sorte que ce PPAS s'appliquera aux demandes de permis de permis d'urbanisme délivrées après l'entrée en vigueur du PPAS fût-ce-telles introduites avant son entrée en



vigueur ;

Considérant que seules des modifications mineures et qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ont été opérées sur le projet de P.P.A.S. Putdael, celui-ci ne doit pas faire être soumis à de nouveaux actes d'instruction, dont une nouvelle enquête publique, et peut être adopté définitivement par le Conseil Communal ;

Considérant en effet que tel qu'exposé ci-dessus, la majorité des modifications apportées au plan sont des corrections d'erreurs matérielles (ou de fond de plan) ou encore des précisions aux textes apportant des clarifications ;

Que les modifications de fond apportées au vu de leur emprise réduite au regard de l'ensemble du périmètre du plan ont un impact très faible et allant dans le sens de la conservation des valeurs écologiques dont la protection souhaitée est dès lors maintenue Ces modifications sont toutes justifiées ci-avant au cas par cas ;

DECIDE :

- d'adopter définitivement le nouveau projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putdael » pour les considérations reprises ci-avant ;
- de soumettre cette approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale conformément au Co.B.A.T ;
- de dénommer le plan « PPAS N° VII/1 – Quartier de Putdael ».

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.  
30 votants : 30 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,  
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,  
(s) Damien De Keyser

POUR EXTRAIT CONFORME  
Woluwe-Saint-Pierre, le 19 septembre 2024

La Secrétaire communale,



Florence van Lamsweerde

Le Bourgmestre,



Benoît Cerexhe

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

<b>Aanwezig</b>	Damien De Keyser, <i>Gemeenteraadslid-Voorzitter</i> ; Benôit Cerexhe, <i>Burgemeester</i> ; Caroline Lhoir, Alexandre Pirson, Françoise de Callatay-Herbiet, Antoine Bertrand, Carine Kolchory, Dominique Harmel, Gerda Postelmans, Helmut De Vos, <i>Schepenen</i> ; Anne-Charlotte d'Ursel, Carla Dejonghe, Christine Sallé, Tanguy Verheyen, Christophe De Beukelaer, Georges Dallemagne, Cécile Vainsel, Laurent de Spirlet, Olivia Casterman, Marie Cruysmans, Muriel Godhaird, Jonathan de Patoul, Anne Delvaux de Fenffe, Juliette Siaens-Mahieu, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Michel Naets, Sophie Busson, Danièle Van Crombrughe-Gruloos, Hatiana Martine LUWANA, <i>Gemeenteraadsliden</i> ; Florence van Lamsweerde, <i>Gemeentesecretaris</i> .
<b>Verontschuldigd</b>	Willem Draps, Philippe van Cranem, Alexia Bertrand, Aymeric de Lamotte, Etienne Dujardin, <i>Gemeenteraadsliden</i> .

**Zitting van 17.09.24**

---

**#Onderwerp : GR - Stedenbouw - Opstelling van een Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) - Putdael - Definitieve goedkeuring #**

---

Openbare zitting

**Stedenbouwplanning en inrichting van het grondgebied**

DE RAAD,

Gelet op de Gemeentewet, inzonderheid artikel 117 ;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.) , aangenomen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 9 april 2004, inzonderheid op artikels 43-44 en 46-50 ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige situatie van de locaties momenteel wordt bepaald door het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) van 3 mei 2001, waarin de site wordt ingedeeld als overwegend woongebied en als woonzone en parkgebied ;

Dat de kenmerken van de constructies worden geregeld door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.) ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de Bijzondere Bestemmingsplannen ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 27.04.2021 waarbij besloten werd :

1. in te stemmen met het inleiden van een procedure voor de vaststelling van een Bijzonder Bestemmingsplan "Putdael", vergezeld van een Milieueffectenrapport (MER), voor het gebied dat wordt begrensd door de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de weg van Putdael, de Aleyde van Brabantdreef, de Markies de Villalobarlaan en de Général Baron Empainlaan, volgens de richtsnoeren die zijn opgenomen in de motiveringsnota ;
2. in toepassing van artikel 44, § 1 van het B.W.R.O., het voorafgaand advies van Perspective.brussels en Leefmilieu Brussel in te winnen over de opportuniteit van de aanneming van een bijzonder bestemmingsplan dat vergezeld gaat van een milieueffectenrapport (M.E.R.);

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 06.05.2021 waarbij besloten werd, in toepassing van artikel 44, § 3 van het B.W.R.O., het voorafgaand advies van Perspective.brussels en Leefmilieu Brussel in te winnen over de opportuniteit van de aanneming van een Bijzonder Bestemmingsplan dat vergezeld gaat van een milieueffectenrapport (MER) ;

Gelet op de brief van Leefmilieu Brussel van 24.06.2021 waarbij de beslissing van 16 juni 2021 wordt overgemaakt waarin de noodzaak wordt bevestigd om een milieueffectenrapport op te stellen in het kader

van de verwezenlijking van het nieuwe BBP "Putdael" ;

Gelet op de brief van Perspective.brussels van 12.07.2021 waarin ze positief staat tegenover de voornemens van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe om het BBP "Putdael" op te stellen, dat de kwaliteiten van de wijk wil behouden en versterken met inachtneming van de geldende plannen en verordeningen ;

Overwegende de werkzaamheden van het Begeleidingscomité tijdens de 6 vergaderingen op 14.12.2021, 21.03.2022, 10.05.2022, 20.06.2022, 18.10.2022 en 13.12.2022 ;

Overwegende dat deze werkzaamheden de opstelling van het Bijzondere Bestemmingsplan (grafische en schriftelijke voorschriften) en het bijbehorende milieueffectrapport hebben mogelijk gemaakt ;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 18.01.2023 waarbij overwogen wordt dat het milieueffectenrapport volledig is en waarbij besloten wordt om het ontwerp van het Bijzonder Bestemmingsplan en het milieueffectenrapport ter afsluiting over te maken aan het Begeleidend Comité ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van het MER van 10.03.2023 ;

Gelet op de kennisgeving van volledigheid van het MER door het Begeleidingscomité aan het College van Burgemeester en Schepenen van 17.03.2023 ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 25.04.2023 waarbij besloten werd :

- het ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan "Putdael" voorlopig aan te nemen om de hierboven uiteengezette redenen ;
- het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten met het oog op de definitieve aanneming van voornoemd plan door de Gemeenteraad ;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 17.05.2023 t.e.m. 19.06.2023 ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek van 26.06.2023 ;

Gelet op de 68 ontvangen bezwaarschriften/reacties, waarvan er 63 positief waren en die hun steun uitspreken voor het ontwerp van BBP ;

Gelet op het 1ste gunstige advies onder voorwaarden van de Overlegcommissie op 29.06.2023 ;

**"Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), inzonderheid de artikelen 40 tot 50, aangenomen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 en in werking getreden op 5 juni 2004 ;**

**Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken en de bijzondere bekendmakingsmaatregelen inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu ;**

**Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 1992 betreffende de overlegcomités ;**

**Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 27.04.2021 om de procedure voor de opmaak van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) voor de Putdael wijk op te starten ;**

**Gezien het voorafgaand advies van Perspectief van 12.07.2021 betreffende de opportuniteit van het BBP-project ;**

**Gezien de beslissing van Leefmilieu Brussel van 16.06.2021 betreffende de noodzaak van een milieueffectenrapport ;**

**Overwegende dat het met het oog op de bevordering van een harmonieuze verstedelijking van het gebied tussen de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de Putdaelaan, de Aleydis van Brabantlaan, de Markies de Villalobarlaan en de Generaal Baron Empainlaan passend is een ontwerp van bijzonderer bestemmingsplan op te stellen om een kader te bieden voor de ontwikkeling van het gebied wat betreft het gebruik, de ligging, de omvang en de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen ;**

**Overwegende dat het gebied in kwestie grenst aan de BBP nr. 26 en nr. 28 die de gemeentegrens met Oudergem aangeven ;**

**Overwegende dat, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied en de omliggende stedelijke context, de richtlijnen voor het ontwerp vvan de bijzondere bestemmingsplan, die zijn opgenomen in de bijgevoegde toelichting:**

- **de groene zones binnen deze wijk te beschermen en te versterken ;**

- een kader vastleggen en bieden voor de mogelijkheid om een proactief erfgoedbeschermingsbeleid te voeren door de bestaande eigendommen te beschermen en te classificeren (beschermen) ;
- de architecturale, stedenbouwkundige en dichtheidskenmerken die eigen zijn aan de wijk Putdael te respecteren ;
- de biodiversiteitsverbindingen tussen de verschillende gebieden in het Natura 2000-gebied te beheren, met inbegrip van het Zoniënwoud en het stedelijk weefsel dat dit gebied met het Woluwedal verbindt ;

Gelet op de documenten die ter inzage lagen op de website van de gemeente en op het gemeentehuis tijdens het openbaar onderzoek :

- Kaarten (4 kaarten) en voorschriften :
  - Het locatieplan ;
  - Plan van de rehtens bestaande situatie ;
  - Plan van de feitelijke bestaande situatie ;
  - Het bestemmingsplan en het bundel met voorschriften ;
- Verslagen :
  - Milieueffectrapport ;
  - Verslag bundel ;
  - Rechtvaardigingsverslag ;
- Voorafgaande adviezen ;
  - Leefmilieu Brussel ;
  - Perspectief ;

Gezien het verzoek om advies van 01.06.2023 gericht aan de volgende instanties :

- Perspective brussels ;
- Leefmilieu Brussel ;
- Directie stedenbouw van URBAN ;
- Directie Cultureel erfgoed van URBAN ;

Gezien de adviezen van de volgende instanties :

- Perspective brussels ;
- Leefmilieu Brussel ;
- Directie stedenbouw van URBAN ;
- Directie Cultureel erfgoed van URBAN ;

Overwegende dat de omtrek van het BBP "Putdeal-wijk" een gebied van 42 ha beslaat en begrensd wordt door de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de Putdealaan, de Aleydis van Brabantlaan, de Markies de Villalobarlaan en de Generaal Baron Empainlaan :

- dat het BBP-ontwerp bijzondere aandacht besteedt aan ecologische kwesties door stedenbouwkundige voorschriften vast te stellen die Natura 2000-gebieden en bestaande groene ruimten respecteren. Bovendien moet het BBP-ontwerp rekening houden met en inspiratie putten uit sommige bepalingen van BBP nr. 26 en BBP nr. 28 om ervoor te zorgen dat het stedelijk weefsel zijn homogeniteit en samenhang behoudt, in het bijzonder met het oog op het versterken van bestaande groene verbindingen en het creëren van nieuwe.
- dat de perimeter van het BBP is opgenomen in het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) in twee zones, Woongebieden met residentieel karakter en Typische woongebieden. Twee achterkanten van percelen gelegen aan de Général Baron Empainlaan en de Markies de Villalobarlaan zijn opgenomen als Parkgebieden, met daarbovenop GCHEWS. De Tervurenlaan, die een groot deel van de wijk begrenst, is in het GBP opgenomen als structurerende ruimte en als GCHEWS, met een impact op alle percelen die aan de laan grenzen over een diepte van 21m. Het BBP verduidelijkt of vult het GBP aan.

- dat de door de gemeente Sint-Pieters-Woluwe aangevoerde redenen voor het opstellen van het BBP "Putdael" ter ondersteuning van de aanvraag de volgende zijn :
  - Het welzijn en de architecturale en landschappelijke harmonie van de wijk behouden ;
  - De geleidelijke transformatie van de wijk in goede banen leiden met behulp van het BBP om de dichtheid te beheersen en een harmonieuze stedelijke ontwikkeling te bevorderen: een kader bieden voor de ontwikkeling van de wijk wat betreft het gebruik, de indeling, de omvang en de stedenbouwkundige vormgeving van de gebouwen ;
  - Beperking van de gevolgen voor de levenskwaliteit en de specifieke rijkdom van de omgeving: behoud en versterking van het groene netwerk in de wijk Putdael.
- dat de MER in de scenario's verschillende manieren om de wijk Putdael te verdichten heeft geanalyseerd ;
- dat het moeilijk blijkt om deze wijk (met zijn specifieke kenmerken) op een beredeneerde manier te verdichten zonder de wijk ingrijpend te veranderen, zowel functioneel en typologisch als natuurlijk ecologisch. Er werd benadrukt dat verdichting in de tweede kroon over het algemeen gepaard moet gaan met instrumenten die rekening houden met een aantal andere factoren, zoals bereikbaarheid, de functiemenging, openbare ruimte, biodiversiteit, bestaande bebouwing, etc., en dat de wijk Putdael bij gebrek aan een meer structurele en globale aanpak geen situatie biedt die deze optie op korte termijn haalbaar maakt ;
- dat de gemeente deze verdichtingsdoelstelling zoveel mogelijk wil bereiken door :
  - het voorschrijven van "open bebouwingszones":[1] de mogelijkheid om het aantal wooneenheden te verhogen van 1 naar 4 en het toestaan van flatgebouwen (Tervuerenlaan) is een eerste antwoord op de mogelijkheid om het aantal woningen te verhogen. Bovendien maakt de afzetting dat deze zone langs de wegen afbakt het ook mogelijk om in bepaalde zones nieuwe gebouwen op te richten ;
  - hetzelfde geldt voor de "open bebouwingszones gelegen binnen het gebied van koeren en tuinen", met dit verschil dat in geval van sloop/verbouwing de voorkeur wordt gegeven aan de locatie van nieuwe constructies langs de weg, waar het perceel dit toelaat. Dit is om de binnengebieden van de huizenblokken vrij te maken, met als doel ze nog groener te maken, en om te reageren op een ander centraal thema van het BBP, namelijk het behoud en de versterking van het groene netwerk ;
- dat het BBP ontwerp ondanks alles een tweeledig voordeel heeft, in die zin dat het gericht is op een toename van het aantal woningen, hoofdzakelijk waar ze bestaan en voornamelijk aan de wegzijde, en op het behoud van de biodiversiteit door de open ruimten aan de binnenzijde van de huizenblokken te vergroten en door de openingen van de blokken op bepaalde plaatsen te handhaven ;
- dat de commissie, na onderzoek, nota neemt van, en ingenomen is, met het werk dat is verricht voor het BBP-project en het bijbehorende MER, met echter enkele aanbevelingen of aandachtspunten.

#### Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt :

Het BBP voorziet een duidelijk onderscheid tussen ontwikkeling langs wegen en meer landschappelijke ontwikkeling, enerzijds door middel van de rode rand langs de weg die het bebouwbare gebied aangeeft, en anderzijds door deze te onderbreken of te verwijderen en zo de bebouwbare gebieden aan te geven die in open orde zijn gepland, maar zich binnen het gebied van koeren en tuinen bevinden.

Deze bepaling maakt het mogelijk om twee soorten open bebouwing te bevorderen, waaronder een open bebouwing in het binnenste gedeelte van het blok, waarbij het behoud van hoogwaardige beplante gebieden die bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van de buurt wordt bevorderd.

**Bouwzone (Zondagboslaan / Kolonel Daumerielaan) :**

In overeenstemming met deze logica zou het dus aangewezen zijn om de rode strook van "open bebouwingszones" te verwijderen uit de tuinzone op de hoek van de Zondag boslaan en de Kolonel Daumerielaan. Concreet gaat het erom de rode zone te onderbreken op de grens, gedefinieerd aan de overzijde door de eigendommen van de huisnummers 21b en 23, waardoor de volledige beplante zone op het plan behouden blijft.

**Splitsing van bestaande woningen :**

Om de bevolkingsdichtheid in de wijk te bereiken zonder de V/T-coëfficiënt te verhogen, stelt scenario 3 van het MER voor om bepaalde woningen te splitsen (woningen boven het gemiddelde van 500 m<sup>2</sup>). Het rapport haalt het volgende aan: "Een toename van het aantal woningen in een bestaand gebouw kan vaak gepaard gaan met een verslechtering van de kwaliteit van het leefgebied: slechte leefomstandigheden in de woningen (bv. woningen in kelders zonder ramen), schade aan het erfgoed, bouw van niet-toegestane volumes, geluidsoverlast, enz.

In dergelijke gevallen zal het BBP een duidelijk kader moeten bieden voor dit alternatief om de bestaande gebouwen niet te beschadigen. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de erfgoedkenmerken van de huizen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het gebouwde erfgoed van het Gewest, waarvan sommige waarschijnlijk zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (gebouwen van vóór 1932), en aan potentiële archeologische erfgoedlocaties.

De commissie is het eens met bovenstaande paragraaf en voegt enkele aandachtspunten toe :

- Besteed aandacht aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke plan en eventuele erfgoedkenmerken, met name voor panden die zijn opgenomen in de inventaris van het architectonisch erfgoed ;
- Zorg voor een ontwikkeling van hoge kwaliteit (ruimtelijke aspecten, circulatie, lay-out van doorgangen) ;
- Zorg voor een diversiteit aan woninggroottes ;
- Ontwerp van gemeenschappelijke ruimtes (bv. ruimtes voor gas- en elektriciteitsmeters, huishoudelijk afval, enz) van voldoende grootte en gemakkelijk toegankelijk vanuit gemeenschappelijke ruimten ;
- Recht zichten garanderen bij het creëren van woningen.

**Vanuit het oogpunt van erfgoed :**

De Directie Cultureel Erfgoed (DCE) heeft onlangs de inventaris van het architecturaal en natuurlijk erfgoed in de Putdaelwijk geactualiseerd. Een vijftiental panden werd toegevoegd en twee panden werden verwijderd uit de online inventaris (monument.erfgoed.brussels en sites.erfgoed.brussels). Deze toevoegingen zijn ook aangepast in het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan "Putdael" en het bijbehorende milieueffectrapport. Anderzijds worden de twee eigendommen die onlangs uit de inventaris werden geschrapt (Kolonel Daumerie 9 en Tervurenlaan 419) op het toewijzingsplan van het BBP aangeduid als "gebouwen van esthetisch belang". Deze vermelding moet worden verwijderd omdat beide panden zijn gesloopt of ingrijpend zijn verbouwd.

Er moet ook worden opgemerkt dat het pand "Villa Fouarge" aan de Sint-Janlaan 14, gebouwd door architect Huib Hoste in een modernistische stijl (1935), aandacht verdient vanwege zijn bijzonder opmerkelijke erfgoedwaarde.

**Vanuit het milieuoogpunt :**

Aangezien het BBP-project betrekking heeft op een gebied van 42 ha, gelegen aan de rand van de Mellaertsvijvers, het kasteeldomein Val-Duchesse en het Parmentierpark ;

**Fauna en flora**

Overwegende dat het BBP een vrij strikt kader biedt voor mogelijke ontwikkelingen binnen de omtrek ervan, waardoor de binnenste delen van de huizenblokken, hun vegetatie en hun doorlaatbaarheid worden beschermd ;

Overwegende evenwel dat er gebieden met een hoogbiologische waarde gelegen zijn binnen de site dat dit met name tot uiting komt in de diagnose van het MER door een vrij hoge gemiddelde BAF+waarde ;

Overwegende voorts dat een deel van het gebied binnen het BBP deel uitmaakt van de ecologische ontwikkelingsgebieden van het netwerk ;

Overwegende ten slotte dat het gebied grenst aan het Natura 2000-gebied " Zoniënwoud met bosrand, aangrenzende bosgebieden en Woluwevallei " in het noordwesten (Parmentierpark , Mellaertsvijver, Domein van het Hetoginnedal) en in het zuiden (Zoniënwoud); dat een deel van het BBP in de bufferzone van deze Natura 2000-gebieden ligt ;

Overwegende dat het BBP derhalve zeer ambitieus moet zijn waar het gaat om het behoud en de verbetering van de ecologische kwaliteiten van zijn ontwikkelingen en om de bijdrage aan de

verbetering van ecologische netwerken; dat met name de percelen die de bufferzone vormen, moeten bijdragen aan het behoud en de verbetering van de toestand van de nabijgelegen Natura 2000-habitats ;

Overwegende dat het BBP in dit opzicht reeds positieve voorschriften bevat, maar dat het gezien de kenmerken van het gebied passend zou zijn om nog ambitieuzer te zijn ;

Overwegende dat het BAF+ instrument een geschikt instrument is om het effect van een project op de milieukwaliteit van de ontwikkeling ervan te helpen beoordelen ;

Overwegende dat wegen elementen zijn die een zeer positieve bijdrage kunnen leveren aan het ecologische netwerk; dat de voorschriften dit niet aanmoedigt ;

Overwegende dat hoogwaardige groene daken aanzienlijke milieuvordelen kunnen opleveren (isolatie, waterbeheer, gebruik van honingdragende plantensoorten, enz.) ;

Overwegende dat het BBP de aanleg van privéparkeerplaatsen in de open lucht niet expliciet verbiedt; dat dit geen gebruik van open ruimte is dat moet worden aangemoedigd; dat een verbod door het BBP het mogelijk zou maken de opheffing van deze plaatsen aan te moedigen naarmate en wanneer herontwikkelingsprojecten op privépercelen worden uitgevoerd ;

Overwegende dat de eis om gekapte bomen te vervangen door bomen van dezelfde soort contraproductief kan zijn, aangezien dit kan leiden tot het behoud van een exotische of ongeschikte soort; dat bij het besluit om een boom te vellen weliswaar rekening mag worden gehouden met het ziekte criterium, maar dat deze diagnose en de noodzaak van het vellen moeten worden vastgesteld volgens de regels van het vak ;

Overwegende voorts dat beschaduwing bijdraagt tot een beter thermisch comfort als gevolg van bomen; dat de formulering van de voorschriften bovendien zou kunnen leiden tot kap die wordt ingegeven door een verlies aan lichtsterkte ;

Overwegende dat het belangrijk is verstoring van de avifauna tijdens de broedperiode te voorkomen ;

#### Waterbeheer

Overwegende dat uit de analyses die zijn uitgevoerd in het kader van het ontwerp Waterbeheerplan 2022-2027 blijkt dat de kwaliteit van het Bruxelliaans grondwater ter plaatse slecht is en dat er de laatste jaren sprake is van een dalende kwantitatieve trend (uitputting van het grondwater) ;

Overwegende dat in een stedelijke context weliswaar kan worden gesteld, zoals in het MER wordt benadrukt, dat "de Putdaelwijk een zeer goede kwaliteit van het oppervlaktewater heeft", maar dat deze constatering moet worden genuanceerd met betrekking tot dezelfde analyses die hieronder worden gedetailleerd (WBP 2022-2027), aangezien er nog steeds sprake is van verontreiniging door diffuse bronnen, waarvan het relatieve aandeel van de Woluwe in de uitgestoten belasting toeneemt ;

Overwegende dat een deel van de druk op de Woluwe wordt veroorzaakt door het feit dat afstromend water uit verstedelijkte gebieden voor het grootste deel wordt opgenomen door het rioleringsnetwerk en daardoor niet meer bijdraagt aan het debiet van de waterloop; dat het effectieve stroomgebied daardoor is afgenomen tot 37% van de oorspronkelijke oppervlakte; dat hetzelfde geldt voor bronwater en oude beken die niet meer in verbinding staan met de rivier en die hun heldere water afvoeren naar het rioleringsnetwerk ;

Overwegende dat in tijden van overstroming bepaalde stormoverstorten in de vallei op een bijzonder sterke manier worden geactiveerd, zodanig dat er een duidelijke overstromingsgolf ontstaat die aan het begin van de episode bovenop de meer natuurlijke overstromingsgolf komt ;

Overwegende dat uit deze elementen blijkt dat de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve problemen te wijten zijn aan de snelle en buitensporige verstedelijking (waterdichting) ;

Overwegende dat het gebied zich ook stroomopwaarts van de Woluwe overstromingsgevaarzone bevindt; dat het daarom een geschikte plaats is om actie te ondernemen en deze gevaren te beperken ;

Overwegende dat geïntegreerd regenwaterbeheer een belangrijke uitdaging is om de ecologische kenmerken van het gebied te verbeteren ;

Overwegende dat de studie "van de mogelijkheden om regenwater van het riool af te koppelen" die door de gemeente werd uitgevoerd, aantoont dat de omtrek van het BBP een groot potentieel heeft; dat de conclusies van deze studie de voorschriften van dit BBP moeten ondersteunen ;

Overwegende dat in deze context de bepalingen die GRB voorschrijven voor nieuwe projecten positief zijn; dat deze echter in overeenstemming moeten worden gebracht met de definitie die in het ontwerp WBP 2022-2027 wordt gegeven; dat ten slotte het gebruik van deze systemen moet worden

gemaximaliseerd door al het regenwater prioritair, zonder uitzondering, terug te voeren naar begroeide infiltratiesystemen ;

Overwegende dat in de instrumenten die worden aangehaald in verband met geïntegreerd beheer van regenwater (GRB), het relevant zou zijn om de door de gemeente gepubliceerde informatiebladen "Gérer les eaux à son échelle" ("Waterbeheer op lokale schaal") te citeren ;

Overwegende dat voor terreinen die langs onbewaterde wegen worden ontwikkeld, extensieve sanitaire oplossingen zoals beplante filters mogelijk moeten worden gemaakt, gezien hun voordelen voor het ecosysteem; dat het BBP alleen verwijst naar intensieve systemen (individuele zuiveringsinstallatie) ;

Overwegende dat zwembaden worden genoemd bij de installaties die zijn toegestaan in de koeren en tuinzones; dat het passend zou zijn om prioriteit te geven aan de ecologische ontwikkeling van deze zwembaden (natuurlijke zwemzone, enz.), die kunnen worden gevoed met regenwater ;

### Bodem

Overwegende dat er geen verplichting bestaat om de kwaliteit van de bodem en de geschiktheid ervan voor de gewenste toepassingen in de BBP-zone in stand te houden of te verbeteren ;

Overwegende dat dit een essentieel element is voor het behoud van de milieukwaliteiten van een gebied met betrekking tot alle ecosystemendiensten die door de bodem worden geleverd ;

Overwegende dat het voor een intelligent en duurzaam beheer van open terreinen die worden beïnvloed door perceelsplitsingen, herontwikkelingsprojecten en verkavelingsvergunningen, raadzaam is een IBKB uit te voeren om de juiste bodem aan het juiste gebruik toe te wijzen wanneer de omvang van de projecten en percelen dit rechtvaardigt ;

### Mobiliteit

Overwegende dat het BBP voorziet in minimaal één parkeerplaats per woning, met inbegrip van eengezinswoningen; dat het in dit opzicht strenger is dan de GSV, die alleen betrekking heeft op gebouwen met meerdere eenheden en voorziet in een maximum; dat deze GSV-drempels bovendien momenteel worden herzien ;

Overwegende dat, gezien de mobiliteitsas die gevormd wordt door de Tervurenlaan, een deel van de omtrek van het BBP zich in toegankelijkheidszone B bevindt ;

Overwegende dat het derhalve niet wenselijk lijkt dergelijke parkeernormen in dit BBP op te nemen ;

### Energie

Overwegende dat, met het oog op duurzame ontwikkeling, de installatie van zonnepanelen moet worden vergemakkelijkt; dat het in dit verband passend zou zijn geweest als in het BBP expliciet toestemming zou zijn verleend voor de installatie van zonnepanelen op daken, zelfs wanneer deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;

### Geluid

Overwegende dat de omtrek wordt begrensd door de Tervurenlaan, een belangrijke bron van lawaai van de weg en het openbaar vervoer; dat, in mindere mate, de Vorstlaan ook een belangrijke bron van lawaai is; dat de openbebouwings indeling die het BBP wil behouden het niet mogelijk maakt om een bebouwde voorkant te creëren die de binnenkant van de huizenblokken beschermt ;

Dat de mogelijkheid om te voorzien in een bebouwing met een langere gevel aan de Tervurenlaan dit probleem enigszins kan verhelpen ;

Bij gebrek aan een oplossing die gekoppeld is aan de locatie en configuratie van het gebouw, moet bijzondere aandacht worden besteed aan de gekozen technische oplossingen voor akoestische isolatie ;

Overwegende dat de elektrificatie van verwarmingssystemen steeds meer leidt tot de installatie van warmtepompen ; dat gezien de bouwtypologie waarvoor de BBP heeft gekozen, moet worden geanticiperd op de proliferatie van individuele warmtepompen; dat de plaatsing van externe warmtepompunits een van de meest doeltreffende parameters is om de hinder te beperken; dat hiermee dus rekening moet worden gehouden in het stadium van de bouwvergunning ;

Dat ook rekening moet worden gehouden met de volgende opmerkingen en suggesties betreffende de schriftelijke en grafische voorschriften :

#### A. Schriftelijke voorschriften

In het algemeen moet het schrijven van voorschriften worden herzien volgens het volgende principe: om een verplichting aan te geven, wordt de tegenwoordige indicatieve tijd gebruikt, zonder het werkwoord "zullen". De toekomstige tijd wordt echter gebruikt wanneer dat gerechtvaardigd is (zie



Gids van de wetgevingstechniek van de Raad van State).

Bijvoorbeeld voor p. 13: "Alle nieuwe projecten zullen zijn verenigbaar ~~zijn~~ ...".

p.14: "Bestaande aanplantingen zullen zijn behouden ~~blijven~~ ...".

p.4: de huidige indicatieve zou moeten luiden "Al onze documenten ~~zullen~~ zijn conform ~~zijn~~ ...".

p.5: I. Algemene voorschriften :

n°5 - rooilijnplan: er is geen rooilijn plan bijgevoegd; ontbreekt het? of moet punt n°5 geschrapt worden.

p.7 : 12. Geïntegreerd regenwaterbeheer :

- wijzig de bepaling om het begrip stormwaterbekken te schrappen als een structuur die deelneemt aan GRB en gebruik de definitie van GRB die is opgenomen in het ontwerp WBP 2022-2027 ;
- bepalen dat overloop van hergebruiktanks prioritair moet worden teruggeleid naar een infiltratiezone ;
- bepaal dat water uit waterdicht gemaakte toegangszones moet worden beheerd als een GRB ;

p.8: 13. Aansluiting op de openbare riolering : open de mogelijkheid van een uitgebreid zuiveringssysteem zoals beplante filters ;

15. Bestaande beplantingen : de verplichting toevoegen om een fytosanitaire diagnose te laten uitvoeren vóór elke kapaanvraag ;

p.9 : 16. Omheiningen : specificeren dat periodiek onderhoud zal worden uitgevoerd buiten de nestperiode ;

p.10: II. Bouwzones / A. Bouwzones in open orde / 1. Bestemmingen :

« In het geval van sloop/wederopbouw die zich binnen het eiland bevinden, moet de voorkeur worden gegeven aan bouwen aan de voorzijde van de weg ».

Er is hier geen reden voor deze zin, aangezien geen van de gebouwen in deze zone (open bebouwing) zich binnen het huizenblok bevindt; bovendien loopt deze zelfde zone langs de wegen, dus zou deze geschrapt moeten worden.

Dit is ongetwijfeld een fout met betrekking tot de « bouwzones in open orde gelegen binnen het gebied van koeren en tuinen ».

p.12: II. Bouwzones / A. Bouwzones in open orde / 6. Dakbedekking :

De symbolen "V, W, P" op de bestemmingsplan bestaan niet -> ze moeten worden aangepast.

Voorzie semi-intensieve vegetatie (>10cm substraat) op platte daken van meer dan 20m².

p.13: II. Bouwzones / A. Openbebouwing zones / 7. Garage :

De afschaffing van de vereiste van één parkeerplaats per woning onderzoeken.

p.13: II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen / 1. Bestemming :

« langs de Tervurenlaan zijn appartementsgebouwen toegestaan ».

Dit is moeilijk te begrijpen als je naar de bestemmingskaart kijkt, want er is geen " Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen " langs de Tervurenlaan -> « appartementen zijn toegestaan langs de Tervuerenlaan, in geval van sloop/verbouwing van gebouwen gelegen binnen het bouwblok, om de binnenruimte van het bouwblok vrij te maken » moet worden toegevoegd.

p.14: II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen /2. Ligging en het bouwprofiel :

« In geval van sloop/verbouwing mogen gebouwen vrij op het perceel worden gesitueerd, met een voorkeur voor situering aan de weg om het gebied binnenin het huizenblok vrij te maken (...)». -> Het moet als volgt worden aangegeven: « Gebouwen mogen vrij op het perceel worden gesitueerd, met een voorkeur voor herbouw langs de straatzijde, in het gebied van koeren- en tuinen, om de binnenkant van de huizenblok vrij te maken en indien het perceel dit toelaat ».

p.15: II. Bouwzones / B. Bouwzones in open orde gelegen in de gebieden van koeren en tuinen / 7. Garages :

Onderzoek de afschaffing van de vereiste van één parkeerplaats per woning.

p.16 : III. non-aedificandi zones / A. Gebieden van koeren- en tuinen :

1. Algemeen: aangeven dat parkeren in de open lucht ook verboden is ;

2. constructies en installaties :

Specificeer dat buitenzwembaden bij voorkeur ontworpen moeten worden als natuurlijke zwembaden in plaats van conventionele zwembaden ;

-> toevoegen dat er toch gebouwd mag worden aan de kant van de weg in geval van sloop/verbouwing in « Open bebouwingszones gelegen binnenin het gebied van koeren en tuinen ».

**3. Aanplantingen:** het verlichtingscriterium voor de aanplanten van hoge bomen schrappen ;

**4. Toegangswegen:** specificeren dat hun recht van overpad tot het strikte minimum moet worden beperkt;

p.19: V. Wegenisgebieden :

Specificeer een te bereiken vegetatiegraad op deze wegen ;

« zoals het creëren van woonwijken» deze term moet worden verduidelijkt of anders worden geformuleerd, aangezien hij meer verwijst naar een bestemmings zone. Zou het niet beter zijn om te verwijzen naar ontwikkeling binnenin een woongebied ?

Pag. 21. Te behouden tuin oppervlakte :

- vervang de noodzaak om de soorten vegetatie die in de te behouden tuinen worden gekapt/verwijderd, te behouden door in plaats daarvan te zorgen voor een geschikte inheemse soort die voordelen biedt voor het ecosysteem (fruitgewassen, honingflora, een habitat voor kleine fauna, enz.).

## B. Grafische voorschriften

Bestudering van de grafische voorschriften geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen voor :

Het afzonderlijk bundel

fig. 15: een volledige legenda ontbreekt ;

fig. 19 temm 22: de dikte van de legende lijnen moet worden aangepast en de omtrek van het BBP moet worden toegevoegd ;

fig. 23 tem 32: de legende moet worden aangepast: leesbaarheid van het BBP, 50 en 500 m, gemeentelijke en gewestelijke perimeters, geklasseerde gebouwen (fig. 28) ;

fig. 33 tem 39: de dikte van de omtrek van het BBP moet worden aangepast ;

### 1. Het locatieplan

De tekst van de NL-legenda is weggelaten.

### 2. Plan van de bestaande wettelijke situatie

Er zijn te veel elementen op het achtergrondplan (bijv. verkeersdrempels, afvalbakken, wegmarkeringen, etc.) Deze zijn noodzakelijk voor de de facto bestaande feitelijke toestand maar niet voor deze kaart -> suggestie om alleen de essentiële elementen te behouden ?

### 4. Bestemmingssplan

De legende moet worden aangepast : kleur van het gebied van koeren en tuinen; bouwzone in de verkavelingsvergunning ; bouwgrens ;

Aan de legenda moeten bijlagen worden toegevoegd ;

Er worden te veel elementen weergegeven op de achtergrondkaart (bv. verkeersdrempels, vuilnisbakken, wegmarkeringen, enz.); deze zijn noodzakelijk voor de bestaande feitelijke toestand maar niet voor deze kaart -> suggestie om enkel de essentiële elementen te behouden ?

Dat Leefmilieu Brussel de volgende opmerkingen toevoegt :

- In het bestek de verplichting opnemen om daken en gevels geluiddicht te maken volgens klasse B van de criteria voor gevelisolatie in de nieuwe norm NBN S 01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen", ten minste voor gebouwen in de buurt van de Tervurenlaan en de Vorstlaan ;
- Een algemene bepaling opnemen die gericht is op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de bodem ;
- Voorzien in een IBKB die moet worden uitgevoerd voor relevante projecten (nieuwe gebouwen, wijzigingen aan het grondoppervlak, sloop/verbouwing, enz.) op percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> ;
- Voorzien in het opstellen van een nota waarin wordt verantwoord op welke wijze rekening is gehouden met de "overwegingen met betrekking tot natuurvriendelijke ontwikkelingen" (bijlage VIII van het BBP) ;
- Voor relevante projecten (projecten in de Natura 2000-bufferzone, nieuwbouw, veranderingen

aan het grondoppervlak, sloop/verbouwing, herinrichting van het gebied van koeren en tuinen) moet deze notitie worden aangevuld met een analyse van het BAF+ en een notitie waarin wordt verantwoord hoe het project het ecologisch netwerk versterkt en bijdraagt aan de versterking van de Natura 2000-doelstellingen ;

- De integratie van de technieken in de bebouwde volumes en de uitvoering van een akoestische studie over de buitenunits van de warmtepompen voorzien ;

Leefmilieu Brussel herinnert er ten slotte aan dat de geklasseerde installaties in de zin van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen van 5 juni 1997 automatisch het voorwerp uitmaken van een milieueffectenrapport (voor de installaties van klasse 1B) of van een milieueffectenstudie (voor de installaties van klasse 1A), ongeacht of ze al dan niet zijn opgenomen in de omtrek van een specifiek verkavelingsplan dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een MER of een RPA.

Gezien het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 17/05/2023 tot 19/06/2023 ;

Gezien de 68 ontvangen klachten/reacties (1 buiten tijd), waarvan 63 gunstige adviezen voor het BBP PUTDAEL ;

Overwegende dat de geuite opmerkingen met name betrekking hebben op :

- het verzoek om het aantal of percentage van de door het BBP getroffen eigenaars van onroerend goed die om de uitvoering van deze studie hebben gevraagd ;

Met betrekking tot de ligging :

- de afwezigheid van een zone voor bebouwing aan één kant van de Bloemenlaan en de Sint-Janlaan ;
- ter hoogte van de nr. 17 van de Daumerielaan :
  - In de te behouden tuinzone mag niet worden gebouwd op de Zondagboslaan; de bouwzone moet worden beperkt tot het gebied weg van de kruising met de Daumerielaan ;
  - het verschil tussen de oppervlakte van de te behouden tuinen die in het BBP ontwerp wordt vermeld en de fytosanitaire studie die tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend ;
  - het verzoek om de bouwmogelijkheid op dit grote perceel te vergroten ;

Met betrekking tot het bouwprofiel :

- de schriftelijke voorschriften vermeldt 3 bouwlagen, terwijl de plannen een gelijkvloers + 1 bouwlaag + dak aanduiden ;
- de verduidelijking betreffende platte daken en de voorkeur voor hellende daken, of zelfs de weigering van een plat dak voor de 2e verdieping ;
- de vraag over de vergroting van 20% voor een gebouw gelegen in het gebied van koeren en tuinen of alleen in de bouwzone ;
- de aanpassing en/of schrapping van de ontwikkeling van de voorgevel van 12 m breedte ;

In termen van milieu/landschap :

- de ketterij om de voorkeur te geven aan het bouwen in rijen langs de rijbaan, aangezien de binnenste blokken schaars beplant zijn en de prachtige eeuwenoude bomen langs de weg staan ;
- de bescherming van de ecologische corridor van de Lothierlaan, Hertoginnedal, de Mellaertsvijvers en het Woluwepark ;
- de regels voor de hoogte van hagen: zeer weinig hagen zijn 1,5 m hoog ;
- de strenge regels voor de grootte van tuinen die behouden moeten blijven ;

Wat de bestemming betreft :

- nr. 14 Zondagboslaan is opgenomen als openbare voorzieningen, ook al is het een eengezinswoning;

- 4 Aurélie Solvay dreef is een pand met gemengde gebruik (woning en dokterspraktijk) ;
- de fout met betrekking tot nr. 5 Saint-Janlaan, dat geen ambassade is maar een privéwoning ;
- de verduidelijking dat de voorschriften van toepassing zijn met inachtneming van bestaande conventionele erfdiensbaarheden en bestaande verkavelingsvergunninggegevens ;

Gelet op de opmerkingen die ter zitting zijn gemaakt door de aanvragers die hebben verzocht te worden gehoord ;

Overwegende dat :

- deze studie werd uitgevoerd op verzoek van de wijk en de wens van het Collège van Burgemeester en schepenen om het landschap, de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de wijk te behouden ;
- van de 68 reacties die tijdens het openbaar onderzoek werden ontvangen, waren er 63 gunstig voor het project ;
- Wat de ligging betreft :
  - de afwezigheid van een zone voor bebouwing aan de straatkant in het huizenblok gelegen tussen de Sint-Janlaan en de Bloemenlaan betekent dat rekening kan worden gehouden met de specifieke situatie van deze huizenblok, dat voornamelijk bestaat uit gebouwen in de tweede bouwlijn, en dat in geval van sloop/verbouwing het nieuwe gebouw vrij op het perceel kan worden gesitueerd, met een voorkeur voor een ligging aan de straatkant.
  - er zal een analyse worden uitgevoerd om te onderzoeken of de introductie van een bouwstrook (rood) geschikt is voor de huizenblok gelegen tussen de Sint-Janlaan en de Bloemenlaan, rekening houdend met de specifieke kenmerken van deze blok ;
  - het zonder meer toevoegen van een extra rode bebouwbare strook aan de open bebouwingszones binnenin het gebied van koeren en tuinen ,lijkt onbillijk ten opzichte van de geplande situatie voor de rest van de BBP-perimeter; door deze toevoeging zou voor elk van de betrokken percelen een open bebouwing (in de tweede bouwlijn) en een bebouwing aan de straatzijde (in de eerste bouwlijn) mogelijk zijn, wat geenszins het doel is dat met het plan wordt nagestreefd ;
  - met betrekking tot de Daumerie-laan 17: de te behouden tuinzones zullen opnieuw worden geëvalueerd en ingericht op basis van de fytosanitaire studie die tijdens het openbaar onderzoek en een bezoek ter plaatse is ontvangen ;
  - door de mogelijke vermindering van de te behouden tuinooppervlakte zou de bebouwbare oppervlakte langs de Wildewoudlaan toenemen.
- Wat de bouwprofiel betreft :
  - langs de Tervurenlaan is het gepast om een Gelijkvloers +3 verdiepingen te voorzien ;
  - de annotaties met betrekking tot de bouwprofielen moeten worden verduidelijkt; de typologie van het platte dak bestaat in de wijk; bij de aanvraag van een bouwvergunning zal een plat dak alleen in overweging worden genomen als de context het toelaat ;
  - de toename van het aantal gebouwen met 20% heeft in feite alleen betrekking op open gebouwen in het gebied van koeren en tuinen ;
  - er zal een analyse worden uitgevoerd om te bepalen of een hoofdgevel breedte van 12 meter voldoende is voor de ontwikkeling van een tweegezinswoning, indien nodig , zal deze worden aangepast ;
- Wat het milieu/landschap betreft :
  - geeft prioriteit aan de ontwikkeling van toekomstige gebouwen langs de rooilijn (met name in het geval van sloop/verbouwing) met als doel de binnengebieden van de huizenblokken geleidelijk vrij te maken ten gunste van beplante open ruimten om hun ecosysteemkwaliteiten te verbeteren, ze zo rustig mogelijk te maken en te voorkomen dat ze worden verstoord door menselijke activiteiten in de gebieden van koeren en tuinen , de fauna en flora (en de bewoners van de gebouwen die ermee in verbinding staan) niet worden verstoord door menselijke activiteiten en de overlast die wordt veroorzaakt door de bouw ervan, zoals bodemverdichting, autoverkeer, geluidsoverlast en nachtverlichting, enz. ;
  - het creëren van een bouwlijn helpt om overlast langs de wegwijk te houden en creëert

- rustige gevels binnenin de huizenblok en een vredig interieur gewijd aan biodiversiteit ;
- analyseren of het wenselijk is om de diepte van de rode bouwstrook te standaardiseren ;
- er wordt echter een zekere ruimte gegeven aan bestaande vestigingen binnen het bouwblok, zodat ze behouden kunnen blijven, als de plaatselijke omstandigheden dat rechtvaardigen, zelfs in het geval van sloop/verbouwing (met name afhankelijk van de aanwezige vegetatie, de kwaliteit van het landschap, enz.);
- voor nieuwe gebouwen gelegen langs de rooilijn, moet bij de ligging en breedte van het gebouw binnen de toegestane zone rekening worden gehouden met de noodzaak om bestaande bomen te behouden overeenkomstig hun gezondheidstoestand, of om het eventueel vellen van bomen te compenseren door de biodiversiteit op de rest van het perceel te vergroten ;
- elke ontwikkeling moet het op zijn minst mogelijk maken om de biologische kwaliteiten van het gebied te behouden of zelfs te versterken, door middel van gepaste ontwikkelingen na een inventarisatie van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit van het perceel (bv. beplanting, beplante wadi's, doorlaatbaarheid van de aanleg, beperking van de grondinneming,...met een verhoging van het BAF+) ;
- de voorschriften met betrekking tot het onderhoud en de vervanging van bomen en struiken zullen worden herzien in de context van de noodzakelijke evolutie van plantages in hun ecosysteem en in het licht van de opwarming van de aarde ;
- In termen van bestemming :
  - de nr. 14 Zondagboslaan is een eengezinswoning ;
  - de nr. 4 Aurélie Solvaydreef is een eengezinswoning (met een vrij beroep als bijfunctie) ;
  - de nr. 5 Saint-Janlaan is een eengezinswoning ;

Overwegende dat het BBP automatisch van toepassing zal zijn op vergunningsaanvragen die ingediend worden voor de inwerktreding van de BBP , maar die afgeleverd zijn nadat de BBP van kracht is, en dat er daarom geen overgang is gepland ;

Gunstig advies uit te brengen over de opstelling van het ontwerp voor BBP "Putdael" zoals ingediend, op voorwaarde dat :

- het ontwerp voor BBP aan te passen door te reageren op de opmerkingen die door alle instanties worden gedeeld en hierboven zijn vermeld ;
- bestuderen van de aanvullende opmerkingen van Leefmilieu Brussel ;
- de materiële fouten vermeld in de adviezen en klachten rechtzetten ;

De gemeente Sint-Pieters-Woluwe onthoudt zich van stemming (overeenkomstig artikel 9, §2, 2° van de BWRO).”

[1] «Deze zones zijn voorbehouden voor eengezins- of tweegezinswoningen (villatype), die een conciërge- of kangoeroe-eenheid mogen bevatten. Langs de Tervurenlaan zijn flatgebouwen toegestaan.»

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen, na kennis te hebben genomen van de resultaten van het openbaar onderzoek, de adviezen van de instanties en de overlegcommissie, bepaalde wijzigingen wenste aan te brengen in het ontwerp van bijzondere bestemmingsplan “Putdael” ;

Overwegende dat de in het ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen niet als gering kunnen worden beschouwd en dat overeenkomstig artikel 50, § 1, van het B.W.R.O. nieuwe onderzoekshandelingen vereist zijn ;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel bevoegd is, overeenkomstig artikel 44, § 3, van het B.W.R.O., om te beslissen of het al dan niet nodig is om een MER uit te voeren voor het opstellen van een ontwerp van BBP ; Gelet op de brief van Leefmilieu Brussel van 18 januari waarin wordt bevestigd dat de wijzigingen die in het ontwerp van plan werden aangebracht, geen heropening van het MER vereisen ;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 23.01.2024 waarbij besloten werd :

- het ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan “Putdael” voorlopig aan te nemen ;

- het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten met het oog op de definitieve aanneming van voornoemd plan door de Gemeenteraad ;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 16.02.2024 t.e.m. 18.03.2024 ;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek van 28.03.2024 ;

Gelet op de 11 ontvangen klachten/reacties, waaronder 1 gunstige petitie met 79 handtekeningen voor het B.B.P. PUTDAEL ;

Gelet op het 2de gunstige advies onder voorwaarden van de Overlegcommissie op 28.03.2024 :

**“Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.), inzonderheid op de artikels 40 tot 50, aangenomen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004 en in werking getreden op 5 juni 2004;**

**Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;**

**Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 december 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;**

**Gelet op de stedenbouwkundige situatie van de locaties die momenteel wordt bepaald door het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.) van 3 mei 2001, waarin de site wordt ingedeeld als overwegend woongebied en als woonzone en parkgebied;**

**Gelet op de kenmerken van de constructies die worden geregeld door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.);**

**Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de Bijzondere Bestemmingsplannen;**

**Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 27/04/2021 om de procedure voor het opstellen van het Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) voor de Putdaelwijk op te starten;**

**Gelet op het voorafgaand advies van Perspective van 12/07/2021 over de geschiktheid van het ontwerp van B.B.P.;**

**Gelet op de beslissing van Leefmilieu Brussel van 16/06/2021 over de noodzaak van een milieueffectenrapport;**

**Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 29/06/2023;**

**Overwegende dat het, om een harmonieuze verstedelijking van de site tussen de Tervurenlaan, de Kolonel Daumerielaan, de weg van Putdael, de Aleyde van Brabantdreef, de Markies de Villalobarlaan en de Général Baron Empainlaan te bevorderen, raadzaam is een ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan uit te werken om de ontwikkeling van de zone in termen van bestemming, inplanting, bouwprofiel en stedenbouwkundige kenmerken van de constructies in overeenstemming te brengen;**

**Overwegende dat het gebied in kwestie grenst aan de B.B.P.'s nr. 26 en nr. 28 die de gemeentegrens met Oudergem markeren;**

**Overwegende dat, rekening houdend met de specifieke kwaliteiten van de site en de stedelijke context in de omgeving, de richtsnoeren van het ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan, die in de bijgevoegde motiveringsnota zijn uitgewerkt op basis van artikel 44 van het B.W.R.O, zijn:**

- de groene zones binnen deze wijk te beschermen en te versterken;
- de mogelijkheid vast te stellen en te omkaderen om een proactief beleid van bescherming van het erfgoed te voeren door middel van de vrijwaring en bescherming van de bestaande goederen;
- de architecturale, stedelijke en dichtheidsgebonden kenmerken van de Putdaelwijk te respecteren;
- de biodiversiteitsverbindingen tussen de verschillende sites van het Natura 2000-gebied, met inbegrip van het Zoniënwoud en het stedelijk weefsel dat dit gebied met de Woluwedal verbindt, te beheersen;

**Gelet op de documenten die onderworpen zijn aan het openbaar onderzoek en die beschikbaar zijn op de gemeentelijke website en in het gemeentehuis, en in het bijzonder:**

- **Kaarten (4 kaarten) en voorschriften:**
  - Het lokalisatieplan;
  - Het plan van de bestaande rechtstoestand;
  - Het plan van de bestaande feitelijke toestand;
  - Het bestemmingsplan en de bundel met voorschriften;
- **De verslagen:**
  - Milieueffectenrapport;
  - Verslag - Bundels;
  - Verantwoordingsverslag (artikel 44 van het B.W.R.O.);
- **De voorafgaande adviezen en beslissingen:**
  - Leefmilieu Brussel van 16/06/2021;
  - Perspective van 12/07/2021;

Gelet op het verzoek om advies van 16/02/2024 gericht aan de volgende instanties:

- Perspective;
- Leefmilieu Brussel;
- De Directie Stedenbouw van URBAN;
- De Directie Cultureel Erfgoed van URBAN;
- Brussel Mobiliteit;
- De gemeente Oudergem;

Overwegende dat de uitgebrachte adviezen de volgende opmerkingen bevatten:

Gelet op het advies van Perspective:

- Dat dit tweede openbare onderzoek volgt op het verzoek om bepaalde wijzigingen aan te brengen aan het ontwerp van B.B.P. "Putdael", dat werd ingediend tijdens het eerste openbare onderzoek en Overlegcommissie in juni 2023;
- Over het algemeen komt dit nieuwe ontwerp van B.B.P. "Putdael" goed tegemoet aan eerdere opmerkingen en verzoeken.
- Dat Perspective echter bepaalde punten in de schriftelijke voorschriften wil verduidelijken:

#### A. Schriftelijke voorschriften

De voorschriften zouden echter nog moeten verduidelijken in welke mate er sprake kan zijn van compatibiliteit tussen de "grondinames van de te behouden tuinen" en de "bebouwbare zones":

p.18 VI. Overdrukken/B. Grondinames van de te behouden tuinen: "(...) Deze grondinames moeten vrij worden gehouden van constructies of doorlatende verhardingen".

Dit betreft voornamelijk de hoek van de Zondagboslaan en de Kolonel Daumerielaan, waar de 2 zones elkaar overlappen.

Overwegende dat de schriftelijke voorschriften gewijzigd moeten worden;

- dat de overdruk "grondinname van de te behouden tuinen" geen non-aedificandi zones mag vormen, maar zoveel mogelijk bedoeld moet zijn om bestaande landschapselementen te behouden;
- dat deze grondinames doorlatend moeten worden gemaakt;

#### p.9: II. Bebouwbare zones/A. Bouwzones in open bebouwing/ 2. Inplanting:

"(...). Er moet een minimumafstand van 15 m worden aangehouden tussen tegenover elkaar liggende gevels van constructies in de eerste en tweede rij".

Perspective vraagt om de definitie van "eerste en tweede rij" toe te voegen aan de woordenlijst en deze zin anders te formuleren.

Hetzelfde geldt voor p.13 II. Bebouwbare zones/B. Bouwzones in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen/2. Inplanting

Overwegende dat de schriftelijke voorschriften anders moeten worden geformuleerd en dat de definitie van "eerste en tweede rij" moet worden toegevoegd aan de woordenlijst;

Wat betreft de opmerkingen geformuleerd door Perspective in haar 1ste bericht van openbaar

onderzoek van 23 juni 2023, werd er met de meeste ervan rekening gehouden en deze werden geïntegreerd in dit ontwerp van B.B.P. "Putdael".

Echter werd er geen rekening gehouden met de volgende punten:

**p.13: II. Bebouwbare zones/B. Bouwzones in open bebouwing gelegen binnen zones voor koeren en tuinen/1. Bestemmingen:**

**"Appartementsgebouwen zijn toegestaan langs de Tervurenlaan".**

Dit is moeilijk te begrijpen als je naar de bestemmingskaart kijkt, want er is geen "Bouwzone in open bebouwing gelegen binnen zones voor koeren en tuinen" langs de Tervurenlaan. Het zou moeten worden aangevuld met "appartementsgebouwen zijn toegestaan langs de Tervurenlaan, in geval van sloop/verbouwing van gebouwen gelegen binnen het huizenblok, om de binnenruimte van het huizenblok vrij te maken".

Overwegende dat deze optie alleen geschikt is in het geval van sloop/verbouwing van gebouwen binnen het huizenblok, om de binnenruimte van het huizenblok vrij te maken;

Dat de schriftelijke voorschriften in die zin moeten worden aangevuld;

**p.14: II. Bebouwbare zones/B. Bouwzones in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen/2. Inplanting en bouwprofiel:**

**"In geval van sloop/verbouwing is de inplanting van de constructies vrij met een voorkeur voor situering aan de weg om de binnenruimte van het huizenblok vrij te maken (...)"**. -> er zou dan gespecificeerd moeten worden dat deze nieuwe locatie zich in een andere zone bevindt dan de "Bouwzone in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen".

Overwegende dat de schriftelijke voorschriften moeten worden ingevuld;

**p.15: III. Non-aedificandi zones/A. Zones voor koeren en tuinen/2. Constructies en installaties:**

Hieraan moet worden toegevoegd dat constructies aan de weg mogen worden gebouwd in het geval van sloop/verbouwing in "Bouwzones in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen".

Overwegende dat de schriftelijke voorschriften moeten worden ingevuld;

Overwegende dat de meeste voorwaarden die door Leefmilieu Brussel in de eerste versie van het B.B.P. werden gesteld, zijn geïntegreerd;

Overwegende echter dat niet is voldaan aan het verzoek om de eis van één parkeerplaats per woning te schrappen, in overeenstemming met de voorschriften van de geldende GSV;

Overwegende dat de wijk, met uitzondering van de Tervurenlaan en de directe omgeving ervan, slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer, dat de wijk geen buurtwinkels en -diensten of voorzieningen van openbaar belang heeft en dat het autogebruik bijgevolg onvermijdelijk is;

Overwegende dat de eis van één parkeerplaats per woning het mogelijk maakt om de kwaliteit van de openbare ruimte te behouden;

Overwegende dat de voorschriften van het ontwerp bepalen dat: "Garages worden in of onder het gebouw gebouwd."

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 16/02/2024 tot 18/03/2024 plaatsvond;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van onderzoek van 28/03/2024;

Gelet op de 11 ontvangen klachten/reacties, waaronder 1 gunstige petitie met 79 handtekeningen voor het B.B.P. PUTDAEL;

Overwegende dat de gemaakte opmerkingen met name betrekking hebben op:

Op het vlak van procedure:

- het bij het openbaar onderzoek ingediende dossier zou onvolledig zijn. De volgende documenten zijn niet beschikbaar op de website van de gemeente:
  - het advies van urban.brussels over de opportuniteit om het B.B.P. aan te nemen (art. 44, §2 van het BWRO);
  - de beslissing van Leefmilieu Brussel om al dan niet een milieueffectenrapport op te stellen over het B.B.P. (art. 4, §3 van het BWRO);
  - een uittreksel uit de notulen van de beraadslaging van de gemeenteraad om het B.B.P. op te stellen (art.2, 1° van de BBHR van 2 december 2010);
  - de beraadslaging van de gemeenteraad tot vaststelling van het ontwerp van B.B.P. dat voor het openbaar onderzoek is voorgelegd;



Overwegende dat voor wat betreft de notulen van de beraadslagingen van de Gemeenteraad, deze wel degelijk online stonden, net als alle beraadslagingen van de Gemeenteraad;  
 Dat het advies van Leefmilieu Brussel slechts de noodzaak bevestigt om een M.E.R. uit te voeren, dat in elk geval werd uitgevoerd en zowel online als aan het loket kon geraadpleegd worden;  
 Dat er bovendien ook verwezen wordt naar het advies van Leefmilieu Brussel in het M.E.R.;  
 Dat het advies van Perspective de motiverende elementen, de richtlijnen en het motivatiedossier bevat, en ook een standpunt over de kwestie van de dichtheidskeuze geeft;  
 Dat al deze punten worden opgenomen en/of bestudeerd door het M.E.R.;  
 Dat het verantwoordingsverslag verslag dat naar de instanties (Leefmilieu Brussel en Perspective) wordt gestuurd, door het M.E.R. wordt samengevat (punt 2.4);  
 Op het vlak van definitie:

- **Zone voor koeren en tuinen:** er wordt gesteld dat de maximale hoogte van een constructie kleiner dan of gelijk moet zijn aan de gemiddelde hoogte van de omliggende constructies. Er moet worden gespecificeerd dat bij deze berekening geen rekening is gehouden met de appartementsgebouwen aan de Tervurenlaan en dat bovendien de maximale hoogte in elk geval Begane Grond+1+D is zonder plat dak, behalve voor Begane Grond+1 (en afhankelijk van de buurt) (pagina 13 van 24); Dat er rekening moet worden gehouden met de gemiddelde hoogte van de constructies op de omliggende gronden. Dit is een toepassing van het huidige artikel 8 van Titel I van de G.S.V. Dat de voorschriften van de G.S.V. en die van het ontwerp van B.B.P. cumulatief worden toegepast, in overeenstemming met art. 94 van het B.W.R.O.;
- **Een minimale afstand van 15 m tussen de gevels van gebouwen in meerdere rijen (pagina 9/24):** Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met "rij" en "tegenover elkaar staan"; Dat een rij een reeks gebouwen is die in dezelfde lijn staan en dat er een minimumafstand van 15 m moet zijn tussen de gevels van 2 verschillende rijen die tegenover elkaar staan; De definitie van "eerste en tweede rij" moet worden toegevoegd aan de woordenlijst;
- **Bladzijde 13/24 van de schriftelijke voorschriften:** appartementsgebouwen zijn al aan de weg toegestaan langs de Tervurenlaan op bladzijde 9/24. We denken niet dat het gepast is om ze toe te staan binnen zones voor koeren en tuinen, behalve als het gaat om de vervanging van een bestaand appartementsgebouw, maar moet in dat geval niet duidelijk worden gemaakt dat de reconstructie aan de weg zal plaatsvinden? Het lijkt ons dat dit is wat de Overlegcommissie aanbeveelt aan het einde van pagina 9/14; Dat wat betreft de vervanging van een appartementsgebouw, de reconstructie al wordt gespecificeerd door de rode bouwzone; B.2.: "In geval van sloop/verbouwing is de inplanting van de constructies vrij met een voorkeur voor situering aan de weg om de binnenruimte van het huizenblok vrij te maken of op de plaats van het oude gebouw om de bodemkwaliteit te behouden"; Dat de schriftelijke voorschriften moeten worden aangepast zoals hierboven gevraagd door Perspective;
- **Het zou ook wenselijk zijn om vloeroppervlakten te definiëren.** Ze worden meerdere keren gebruikt; Dat voor de definitie van vloeroppervlakten moet worden verwezen naar de woordenlijst van het G.B.P. en de G.S.V. op het moment van inwerkingtreding van het B.B.P. (zie woordenlijst);
- **Op pagina's 13 en 14 moeten we de schijnbare tegenstrijdigheid van de "voorrangsconstructie" verduidelijken.** Misschien is de bouw aan de weg prioritair en krijgt de voorkeur; Dat de schriftelijke voorschriften moeten worden aangepast zoals hierboven gevraagd door Perspective;
- **De schriftelijke voorschriften verwijzen naar appartementsgebouwen (Tervurenlaan), eengezins- of tweegezinswoningen ("villatype") en huizen met drie aangrenzende gevels.** Het woord "constructies" wordt ook gebruikt. Deze termen lijken ons duidelijk; De term "gebouw" alleen is verwarrend. Op pagina 12/24 en 14/24 is maximaal één garagetoegang per gebouw toegestaan. Dit is logisch en is heel vaak het geval voor appartementsgebouwen (Tervurenlaan). Dit is ook duidelijk voor eengezins- of zelfs tweegezins "gestapelde" villa's, die gezien kunnen worden als gebouwen. Aan de andere kant lijkt het ons voor drie gevels, die niet noodzakelijkerwijs op hetzelfde moment gebouwd hoeven te zijn, ingewikkeld om aan deze eis te kunnen voldoen als het geheel één gebouw is. Dat de term "gebouw" gedefinieerd is in het G.B.P.-woordenlijst;
- **Het zou duidelijker zijn om een indicatie in meters te hebben van de achteruitbouwstrook in de**

**schriftelijke voorschriften of, als ze te veel verschillen, per straat op het bestemmingsplan; Dat het plan de diepte van de achteruitbouwstroken moet aangeven; Dat deze worden opgenomen in de grafische voorschriften;**

- **Wat de bouwzones in open bebouwing betreft:**
  - **woningtypologie: kunt u bevestigen dat een tweegezinsgebouw met drie voorgevels en vier wooneenheden in een dergelijke zone mag worden toegestaan?; Dat, op voorwaarde dat de andere voorschriften worden nageleefd, de zone de bouw van 2 gebouwen met 3 gevels, elk met twee gezinnen, toelaat;**
  - **garage: punt 7 van de algemene voorschriften bepaalt dat er minimaal één parkeerplaats per woning moet zijn. De tekst moet worden aangepast om geen invloed te hebben op situaties waar al parkeerplaatsen buiten het gebouw zijn. Een dergelijke verplichting betekent dat nuttige leefruimte wordt opgeofferd ten gunste van de auto('s). Het lijkt daarom gepast om op zijn minst te bepalen dat aan deze verplichting mag worden voldaan door middel van een begroeide buitenparkeerplaats. Bovendien vereist de GSV in de nieuwe versie niet langer één parkeerplaats per woning, vooral wanneer de woningen in kwestie goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, wat hier het geval is; Dat het genoemde ontwerp van G.S.V. (Good Living) niet door de Regering is aangenomen en derhalve nog niet in werking is getreden; Dat het parkeren in de open lucht in de zone voor koeren en tuinen of in de achteruitbouwstrook verboden is door de bepalingen van Titel I van de G.S.V. (artikel 11) en dit sinds 21/11/2006 (sinds 1 januari 2000, toen de eerste G.S.V. van kracht werd); Dat reguliere parkeerplaatsen van voor de inwerkingtreding van het B.B.P. behouden mogen blijven; Dat het B.B.P. op geen enkele manier bestaande rechtens verworven situaties in twijfel trekt;**
- **Wat de bouwzones in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen betreft:**
  - **Bestaande huizen met een vloeroppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup> mogen worden gesplitst. Kunt u uitleggen hoe dit vloeroppervlakte wordt berekend en, indien van toepassing, of het oppervlakte van kelders en zolders wordt meegenomen in deze berekening? Dat de definitie van "vloeroppervlakte" wordt opgenomen in het G.B.P.-woordenlijst;**
  - **Het goed gelegen Sint-Janlaan, nr. 5, ligt gedeeltelijk in een bebouwbare zone en gedeeltelijk in een bouwzone in open bebouwing binnen de zone voor koeren en tuinen:**
    - **Als het gebouw in deze zone wordt gesloopt, kunt u dan aangeven of het om het hele gebouw gaat of alleen het gedeelte dat zich momenteel in de zone voor koeren en tuinen bevindt en dat in deze specifieke zone kan worden herbouwd?**
    - **Dat, in het geval van de sloop van een gebouw, de nieuwe inplanting kan worden herbouwd onder de vrijwaringsclausule (of door het over te brengen naar de bouwzone aan de weg);**
    - **Dat de voorkeur zal worden gegeven aan de heropbouw van gebouwen in open bebouwing aan de weg;**
    - **Kunt u ook verduidelijken of, in het geval dat dit gebouw wordt gesloopt, de eigenaar driegevelwoningen en tweegezinswoningen mag herbouwen in de bouwzone in open bebouwing die is aangegeven aan de weg?**
    - **Zou het mogelijk zijn om het huidige gebouw te behouden en uit te breiden in de bouwzone in open bebouwing?**
    - **Dat de voorschriften voorzien in de mogelijkheid om driegevelwoningen en tweegezinswoningen te herbouwen in de bouwzone in open bebouwing die is aangeduid aan de weg binnen de grenzen die voor deze zone zijn voorgeschreven;**
    - **Is deze vergroting in dat geval beperkt tot 20% of mag ze groter zijn?**
    - **Dat de voorschriften voorzien in de mogelijkheid om het huidige gebouw te behouden en elke 20 jaar met 20% uit te breiden in de bouwzone in open bebouwing;**

#### **Op het vlak van bestemming:**

- **Tweegezinswoningen: elk van de driegevelwoningen mag uit tweegezinswoningen bestaan, die samen een klein appartementsgebouw met 4 appartementen vormen. Wij zijn van mening dat**

dit het aangezicht van de Putdaelwijk in eerste instantie te veel zou veranderen en dat het beter zou zijn om elk van de driegevelwoningen als eengezinswoning te plannen. Er zou echter aan de gewenste verdichting worden voldaan als er binnen 20 jaar driegeveltweegezinswoningen konden worden gerealiseerd. Een uitzondering die tweegezinswoningen met drie gevels toestaat, zou gemaakt kunnen worden voor percelen groter dan 80 are in de huidige rechtstoestand en feitelijke toestand; Dat de optie om 2 tweegezinswoningen aan elkaar te bouwen niet betekent dat het mogelijk is om een gebouw met 4 appartementen te bouwen. Dat deze bepaling geen gemeenschappelijke distributieruimten voor de 4 woningen toestaat en voorziet in een verticale scheiding in de vorm van een mandelige muur tussen de 2 gebouwen. Gezien de beperkte hoeveelheid beschikbare grond kan dit type constructie bovendien slechts zeer geleidelijk worden ingevoerd;

#### Op het vlak van materialen:

- **Materialen (pagina 11/24):** Er wordt verzocht om dakpannen en houten gevelbekleding toe te voegen aan de lijst van toegestane materialen, zodat bestaande huizen kunnen worden uitgebreid met soortgelijke materialen wanneer ze aan elkaar grenzen; Dat het passend is om de uitbreiding van bestaande materialen toe te staan en dat deze materialen daarom aan de specificaties moeten worden toegevoegd;

#### Op grafisch gebied:

In het algemeen zijn er discrepanties tussen het gebruikte achtergrondplan en de realiteit ter plaatse; Dat het achtergrondplan alleen ter informatie wordt verstrekt op basis van door U.R.B.I.S. verstrekte informatie;

Dat de materiële fouten die tijdens het openbaar onderzoek aan de orde zijn gesteld, in de definitieve versie van het B.B.P. zullen worden aangepast;

#### Op het vlak van inplanting:

- Ter hoogte van de Tervurenlaan nrs. 421 tot 429 is de strook die langs de weg loopt gedeeltelijk aangeduid als "bouwzone in open bebouwing" (rode highlighting) en gedeeltelijk als "zone voor koeren en tuinen" (groene highlighting) met in overdruk een zone "grondinname van de te behouden tuinen" (groene gearceerde highlighting); Het opnemen van het deel van het terrein grenzend aan de weg als een "zone voor koeren en tuinen" met, in overdruk, een zone "grondinname van de te behouden tuinen" heeft het effect, zo niet het doel, van het verbieden van elke stedelijke ontwikkeling;
- Dat het G.B.P. de grond aanwijst als een woongebied, dat voornamelijk wordt gebruikt voor huisvesting (voorschrift 2.1 van het G.B.P.);
- Dat het beleid inzake ruimtelijke ordening en het beleid inzake natuurbescherming van elkaar gescheiden zijn en elk hun eigen doelstellingen nastreven; dat de schriftelijke voorschriften inzake de zone "grondinname van de te behouden tuinen" in strijd zijn met de beginselen van onafhankelijkheid van de beleiden;
- Dat de beslissing om het onmogelijk te maken om te bouwen op het stuk grond langs de Tervurenlaan door het aan te duiden als zone "grondinname van de te behouden tuinen" (waardoor het onmogelijk wordt om nieuwe gebouwen te bouwen langs de weg als de nrs. 421/427 Tervurenlaan worden afgebroken);
- Dat de keuze van de opsteller van het ontwerp van B.B.P. om het stuk grond langs de Tervurenlaan aan te duiden als "zone voor koeren en tuinen" met in overdruk een zone "grondinname van de te behouden tuinen" verrassend is gezien de aanwezigheid van toegangswegen en parkeerplaatsen,
- Dat de gedeeltelijke vegetatie van deze achteruitbouwstrook geen bijzondere biologische waarde heeft en dat er geen uitleg wordt gegeven om de redenering te begrijpen achter het beschouwen van deze ruimte als een "zone voor koeren en tuinen", bedekt door een zone "grondinname van de te behouden tuinen";
- Dat het terrein een tuingedeelte omvat, gelegen binnen het huizenblok, dat bepaalde biologische en erfgoedkwaliteiten heeft, waaronder een opmerkelijke boom (blauwe ceder Atlas, nr. 4284);

- Dat de bezwaarindieners een argument aanvoeren met betrekking tot de keuze en de geschiktheid van de zonering van het ontwerp van G.B.P., waarin zij kritiek uiten op het feit dat het beleid inzake ruimtelijke ordening en het beleid inzake natuurbescherming verschillend zijn en elk hun eigen doel moeten hebben;
- Dat zij van mening zijn dat, op grond van het beginsel van de onafhankelijkheid van de beleiden, het schriftelijke voorschrift met betrekking tot de zone "grondinname van de te behouden tuinen" niet mag worden aanvaard, omdat het niet geoorloofd is om elke stedelijke ontwikkeling in deze zone te verbieden of onmogelijk te maken om redenen die verband houden met de bescherming van de natuur;
- Overwegende dat in de eerste alinea van het voorschrift staat: "Deze grondinnames zijn bedoeld om bestaande landschapselementen als fundamentele elementen van het landschap te behouden en de natuurlijke omgeving te beschermen";
- Overwegende dat artikel 41, §1 4° van het B.W.R.O. bepaalt dat het B.B.P. met name "regels voor inrichting, bouw en renovatie die bedoeld zijn om de milieubalans van de perimeter in kwestie te verbeteren" mag bevatten; dat dit facultatieve doel van het B.B.P. een aanvulling is op het doel bedoeld in artikel 41, §1, 3° dat ook verwijst naar de landschappelijke en erfgoedkwaliteiten van de omgeving;
- Dat bijgevolg de wens om de natuurlijke omgeving te beschermen op het niveau van het B.B.P. in overeenstemming is met het B.W.R.O.;
- Gelet op de tekst van het B.W.R.O. en de bedoeling van de wetgever, die de gemeenten een ruime beoordelingsmarge heeft willen geven bij de vaststelling van de inhoud van het B.B.P., staat niets eraan in de weg dat een B.B.P. betrekking heeft op een onderwerp dat door een ander instrument wordt geregeld, en in geval van co-existentie van afzonderlijke beleidsmaatregelen zal de inhoud van beide systemen cumulatief van toepassing zijn;
- Dat de bebouwde zone een zone "grondinname van de te behouden tuinen" in overdruk kan omvatten en dat dit overdruk in geen geval een non-aedificandi-zone vormt;
- Dat de schriftelijke voorschriften moeten worden aangepast om te verduidelijken;
- Dat er een diepgaander bezoek aan de site gepland is om de staat van de zone "van te behouden tuinen" na te gaan en de mogelijkheid te analyseren om de strook "bouwzone in open bebouwing" op dit deel van de Tervurenlaan voort te zetten;
- Kruising Daumerie/Zondagboslaan: om de zone van grondinname van tuinen te beschermen, en in tegenstelling tot wat er in de tweede versie van het B.B.P. staat, willen we absoluut dat de bebouwde zone beperkt wordt tot de grond tegenover de nummers 21 tot en met 21B van de Zondagboslaan. Hierdoor blijft er 65 tot 70 meter bebouwd gebied over op de Zondagboslaan. Dit voorkomt de enige echte tegenstrijdigheid in het bestemmingsplan tussen de bebouwde zone en de zone van grondinname van tuinen; Dat het voorschrift moet worden aangepast om de schijnbare tegenstrijdigheid tussen de rode band en het groene overdruk weg te nemen;
- Parkeren binnen een huizenblok: Parkeren in de open lucht is verboden in deze zone. Maar:
  - Per woning is minimaal één parkeerplaats (pagina 12+14/24) vereist;
  - Bestaande constructies beschikken niet altijd over een garage. In het geval van het perceel gelegen Kolonel Daumerielaan nr. 17 heeft het voorste huis een garage binnen het huizenblok, maar het achterste huis niet. Om de bestaande situatie te behouden, moet parkeren in de open lucht worden toegestaan op dit terrein, vooral omdat het ver van de weg ligt;
  - Hierdoor wordt het onmogelijk om een voertuig tot aan het portiek van een van de gebouwen binnen het huizenblok te brengen, zelfs niet om zijn boodschappen te deponeren, materiaal te leveren of een bedrijfsvoertuig voor onderhoud, een verhuizing of, zoals nu het geval is voor de centrale villa gelegen Kolonel Daumerielaan nr. 17, om een (bejaarde) persoon met beperkte mobiliteit te huisvesten;
  - Op het perceel gelegen Kolonel Daumerielaan nr. 17 heeft deze situatie van parkeren binnen het huizenblok altijd bestaan, bijna sinds de gebouwen werden gebouwd. Er woonde en woont nog steeds een gezin in het huis aan de achterkant van het terrein en in het hoofdgebouw. Al meer dan 50 jaar zijn in het hoofdgebouw ook de kantoren van het wijnhandelsbedrijf van de familie gevestigd. Deze activiteit omvat het onthaal van

klanten en het uitvoeren van een reeks leveringen. Het parkeerverbod zou het leven van de bewoners (voor het gezin en voor het bedrijf) vreselijk ingewikkeld maken; Dat het parkeren in de open lucht in de zone voor koeren en tuinen en in de achteruitbouwstrook verboden is door de bepalingen van Titel I van de G.S.V. (artikel 11) sinds 21/11/2006 (sinds 1 januari 2000 toen de eerste G.S.V. van kracht werd); Dat reguliere parkeerplaatsen van voor de inwerkingtreding van het B.B.P. behouden mogen blijven; Dat het B.B.P. op geen enkele manier bestaande rechtens verworven situaties in twijfel trekt;

- **Plan van de rechtstoestand:** De half ingegraven constructie langs de Kolonel Daumerielaan is niet opgenomen in het plan, hoewel ze werd vastgesteld tijdens het bezoek van de site op 20/09/2023 door vertegenwoordigers van de verschillende instellingen (Gemeente SPW, URBAN, Leefmilieu Brussel); Het schendt de rechten van de eigenaars van het perceel in kwestie, aangezien het plan een deel van het perceel onbebouwbaar maakt en als zodanig moet worden erkend; Dat, wat de ingegraven constructie gelegen langs de Kolonel Daumerielaan (nr. 17) betreft, de gemeente geen vergunningen of plannen heeft met betrekking tot dit gebouw in haar archieven, zodat de wettelijke status van deze constructie niet is vastgesteld; Volgens de vaste rechtspraak is het aan de aanvrager om in geval van een eventuele aanvraag tot regularisatie het bewijs te leveren van de wettigheid van zijn constructie of van de datum van uitvoering van de handelingen en werken die daarop betrekking hebben; Dat deze constructie geen gebouw is in de zin van dit ontwerpplan en dat de oppervlakte ervan niet kan worden meegerekend als vloeroppervlakte; Dat de eigenaars van deze ingegraven structuur hoe dan ook geen rechten mogen doen gelden die voortvloeien uit de toepassing van de voorschriften van het B.B.P.; Dat het plan van de feitelijke situatie toch kan worden aangepast;
- **Plan van de feitelijke situatie:** Geen wijziging van de bestaande boomzones (Kolonel Daumerielaan nr. 17), terwijl ditzelfde bezoek op 20/09/2023 de onnauwkeurigheid van dit plan aantoonde. De “Cordonnier”-onverdeelde liet zelfs een landmeter een overzicht maken van het perceel en de bomen, dat naar de verschillende instellingen werd gestuurd; Dat het plan van de feitelijke situatie moet worden aangepast;
- **Plan van de geplande situatie van het B.B.P.:** de zone in overdruk (grondinname van de te behouden tuinen van Kolonel Daumerielaan nr. 17) is herzien en lichtjes verkleind in het bebouwbare gedeelte, maar aanzienlijk vergroot in de zone voor koeren en tuinen tussen het eerste en tweede B.B.P.-voorstel: Dat het nieuwe voorstel de oppervlakte van de grondinname van de tuin met meer dan 50% heeft vergroot, waardoor de bebouwbaarheid van perceel nr. 17 Kolonel Daumerielaan tot bijna niets is gereduceerd, gezien de grootte van het perceel; dat een groot deel van de oppervlakte ervan wordt aangemerkt als te behouden tuin, ook al bevat het perceel geen opmerkelijke bomen of enig ander kenmerk op grond waarvan het in een dergelijke zone zou kunnen worden opgenomen, en nog minder in een dergelijke verhouding; Dat bovendien de beslissing om op deze plaats een zone in overdruk in te stellen en de grenzen van deze zone eenzijdig en willekeurig werden genomen, aangezien zij niet gebaseerd waren op enige studie, effectrapport, enz.; Dat de wijziging van de zone in overdruk voor het perceel gelegen Kolonel Daumerielaan nr. 17 volgt uit de verklaring ontvangen van de landmeter van de eigenaars van dit perceel en het bezoek ter plaatse; Dat het bezoek ter plaatse bevestigde dat de landschapstuin van hoge kwaliteit is en in dialoog met het hoofdgebouw is aangelegd, en dat er daarom speciale aandacht aan moet worden besteed; Dat het voorschrift aangepast moet worden;
- Dat de zone in overdruk is herzien in bepaalde gebieden die niet onder boomkruinen lagen, waardoor deze gebieden echt bebouwbaar zijn geworden. Aangezien de zone in overdruk zich echter over een aanzienlijk deel van de achteruitbouwstrook uitstrekt, beperkt het de mogelijkheid om toegangswegen aan te leggen en maakt het daarom een groot deel van het bebouwbare gebied dat op het perceel is gepland ontoegankelijk en dus onbebouwbaar; Dat het voorschrift zal moeten worden aangepast om de aanleg van toegangswegen naar de gebouwen mogelijk te maken;
- Dat, gezien de schriftelijke voorschriften van de zone in overdruk, dit erop neerkomt dat het grootste deel van de bebouwbare zone op het perceel onbebouwbaar wordt gemaakt; Er dient te

worden opgemerkt dat dit nieuwe voorstel voor de zone van grondinname bijzonder discriminerend is voor perceel nr. 17 Kolonel Daumerielaan, aangezien bijna alle bomen op het perceel zijn opgenomen in de zone van grondinname van de te behouden tuinen, wat lang niet het geval is voor de meeste naburige percelen;

- Dat het perceel gelegen Kolonel Daumerielaan nr. 17 het grootste perceel in de wijk is en een van de enige percelen "aan de straatkant" die momenteel nog bebouwbaar zijn en die niet bebouwbaar worden gemaakt door de zone in overdruk op de bebouwbare zone; het resterende toegestane bebouwbare perceel is belachelijk in vergelijking met de veel hogere dichtheden van de naburige percelen en de wijk als geheel; Dat de voorschriften van de zone van de te behouden tuinen moeten worden aangepast;

#### Op het vlak van grootte:

- **Begane grond+1+Dak:** de wens om zadeldaken of Mansardedaken in de wijk te behouden. Er zijn momenteel zeer weinig platte daken (allé bestaande platte daken zijn Begane grond+1). Toch mogen ze worden toegestaan, rekening houdend met de omringende context. De nadruk moet daarom liggen op niet-vlakke Begane grond+1+D of vlakke Begane grond+1. De wens dat Begane grond+2 met platte daken niet worden toegestaan. Dat artikel 6. Dak (pagina 11/24) bepaalt dat platte daken "mogen worden toegestaan, rekening houdend met de omringende context"; Dat artikel A.3 strikt genomen niet over dakvormen gaat, maar over maximaal toegestane afmetingen;
- **Begane grond+3+Dak:** om de door het Gewest gewenste verdichting mogelijk te maken en de Putdaelwijk te beschermen, hadden buurtbewoners voorgesteld om een extra verdieping toe te staan voor de gebouwen aan de Tervurenlaan. Het moet worden beperkt tot Begane grond+2+D (de 3de verdieping is dus het platte dak). Dat het bouwprofiel van de Tervurenlaan Begane grond+3 wordt, zoals aanbevolen in het vorige advies van de overlegcommissie;
- **Indeling van een gebouw beperkt tot 250 m<sup>2</sup> per woning te strikt (pagina 9+13/24):**
  - 250m<sup>2</sup> is een relatief groot minimaal vereist vloeroppervlakte, rekening houdend met het feit dat de bestaande grondinname zou moeten worden verkleind om gemeenschappelijke ruimtes en circulatieruimtes op te nemen, wat het moeilijk maakt om de indeling van een bestaand gebouw per verdieping te plannen;
  - 250 m<sup>2</sup> is een zeer groot oppervlakte en druist in tegen de wens van het B.B.P. om jonge gezinnen te huisvesten;
  - De verdeling in appartementen van 150 m<sup>2</sup> zou een veel realistischere eis zijn, die aangepast is aan de realiteit van vandaag;
  - Zoals de voorschriften zijn geschreven, zijn ze nog veeleisender dan in de eerste versie; aangezien de villa (Kolonel Daumerielaan nr. 17) niet enkel niet meer dan een tweegezinswoning mag zijn, maar de woningen ook minstens 250m<sup>2</sup> groot moeten zijn; Wat betreft de indeling van een gebouw, komt de oppervlakte van 250m<sup>2</sup> overeen met het gemiddelde woningtype in de wijk, dat specifieke kenmerken heeft in termen van kwaliteit en grootte;
  - **Maximumaantal niveaus, zonder rekening te houden van "halve niveaus":** Het hoofdgebouw (Kolonel Daumerielaan nr. 17) is op het plan gedefinieerd als een Begane grond+1+D (en inderdaad ook nr. 9 Kolonel Daumerielaan) terwijl dit huizen zijn met tussenliggende niveaus (tussen verdiepingen) of halve niveaus... Volgens de definitie van de schriftelijke voorschriften, zou het hoofdgebouw moeten worden opgenomen als Begane grond+2+D; Dat het half niveau zich tussen twee volledige verdiepingen van een gebouw bevindt. In tegenstelling tot een volledig niveau beslaat het niet het volledige vloeroppervlakte van de perimeter van het gebouw en heeft het meestal een lagere plafondhoogte dan een volledig niveau; Daarom kan er geen rekening mee worden gehouden bij de berekening van constructieniveaus, die als volledige niveaus worden beschouwd;
- Op pagina 11/24 verduidelijken dat de bestaande aangrenzende daken waarmee rekening moet worden gehouden, die van de bebouwde zone aan de straatkant zijn; Dat het voorschrift A.6, betreffende aangrenzende daken, niet naar de grootte maar naar de vorm van het dak verwijst;

“daken met 3 of 4 hellingen, Mansardedaken of platte daken mogen worden toegestaan, rekening houdend met de omringende context”; Dat er rekening moet worden gehouden met de omringende context en niet alleen met bepaalde elementen daarvan;

- Een aantal bewoners vindt dat constructies met drie gevels eengezinswoningen moeten blijven. Een idee zou zijn om dit te laten gelden voor een periode van 20 jaar vanaf de datum waarop het B.B.P. van kracht wordt. Dit is in overeenstemming met de huidige typologie van de wijk en de geleidelijke verschuiving naar verdichting in lijn met de komst van de nieuwe generatie. Dit type fasering is ook elders te vinden (20% uitbreiding om de 20 jaar); Dit zou het voordeel hebben dat de last van het behoud van het karakter van de wijk (en de onderliggende waarde) niet te ongelijk wordt gelegd bij de zogenaamde opmerkelijke eigendommen (waaronder het mijne) die op het bestemmingsplan met een blauw kruis zijn gemarkeerd en die niet in staat zullen zijn om 4 woningen (twee per huis met drie gevels) om te zetten voor dezelfde hoeveelheid grond; Met dit evenwicht in gedachten zou een uitzondering op de tijdslimiet van 20 jaar kunnen worden gemaakt voor elk perceel van ten minste 80 are in de huidige feitelijke situatie en rechtstoestand (“huidige” om speculatieve hergroeperingen te vermijden die de geest van het B.B.P. zouden verstoren); Dat er een optie is om het volume te verhogen met maximaal 20% per periode van 20 jaar; Zoals hierboven vermeld, mag dit type constructie, gezien de beperkte hoeveelheid beschikbare grond, slechts zeer geleidelijk worden ontwikkeld;

Overwegende dat het B.B.P. automatisch van toepassing zal zijn op vergunningsaanvragen die zijn ingediend voordat het B.B.P. van kracht wordt, maar die zijn afgegeven nadat het B.B.P. van kracht is geworden, en dat er daarom geen overgang is gepland;

**GUNSTIG ADVIES** voor de opmaak van het B.B.P. “Putdael” zoals voorgelegd, op voorwaarde dat:

- het aangepast wordt in lijn met de opmerkingen hierboven geformuleerd door Perspective;
- de (schriftelijke en grafische) voorschriften aangepast worden zoals vermeld in het advies;
- de materiële fouten, die vermeld staan in de adviezen en bezwaarschriften, verbeterd worden;

**De gemeente Sint-Pieters-Woluwe onthoudt zich (overeenkomstig artikel 9, §2, 2° van het B.W.R.O.).”**

Overwegende dat de Gemeenteraad, naast de redenen die in de 2 adviezen van de overlegcommissie worden genoemd en die door de Gemeenteraad worden onderschreven, de volgende opmerkingen maakt :

Overwegende de brede steun die de bewoners tijdens de twee openbare onderzoeken hebben uitgesproken voor het ontwerp van B.B.P Putdael ;

Overwegende dat naar aanleiding van de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek en het tweede advies van de Overlegcommissie de schriftelijke voorschriften werden gewijzigd, met name :

- Dat het glossarium werd als volgt gewijzigd :
  - Toevoeging van de definitie van “constructie in de eerste en tweede rij” ;
  - Verwijdering van de verwarrende definitie van “kangoeroewoning” ;
- Dat het achtergrondplan werd verbeterd om de meest recente informatie in de BRUGIS® gewestelijke gegevensbank weer te geven, die alleen ter informatie is opgenomen, zoals gespecificeerd in de schriftelijke voorschriften ;
- Dat de door Perspective gevraagde wijzigingen van de schriftelijke voorschriften in haar advies zijn aangebracht in de tekst van art. VI.B (overdruk “grondinname van de te behouden tuinen”), art. II. B, 1 (Bouwzone in open bebouwing/bestemmingen), art. II. B, 2 en III.A.2) en de precieze redenen voor de wijzigingen worden hieronder nader toegelicht ;
- Dat voorschrift II.A.5 gewijzigd werd om meer materialen toe te staan, zoals vereist door het advies van de Overlegcommissie, en om de samenhang van materialen toe te staan in het geval van een uitbreiding van een constructie ;
- Dat de laatste alinea van voorschrift II.B.2 gewijzigd werd voor meer relevantie en duidelijkheid. Dat het in de BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING GELEGEN BINNEN DE ZONES VOOR KOEREN EN TUIJNEN (roze), in geval van sloop/wederopbouw van een bestaand gebouw, de voorkeur verdient om de locatiekeuze voor de herbouw aan het individuele geval over te laten, afhankelijk van de specifieke configuratie van het project in kwestie en de aard en het belang van de

bestaande vegetatie. Dat, als gevolg daarvan, de voorkeur voor de inplanting aan de weg werd verwijderd en dat de voorschriften bepalen dat de reconstructie ofwel aan de weg of op de plaats van het oude gebouw zal worden ingeplant om de kwaliteit van de grond te behouden ;Echter, in het geval van sloop/wederopbouw van een gebouw dat zich noch in een bouwzone in open bebouwing (voorschriften A) bevindt, noch in een bouwzone in open bebouwing gelegen binnen de zones voor koeren en tuinen (voorschriften B), zal gezien de inhoud van de vrijwaringsclausule (voorschrift 1.10) sloop/wederopbouw niet mogelijk zijn, met als doel om op termijn de zones voor koeren en tuinen te ontlasten.

- Dat voorschrift III.A.1 werd aangevuld voor meer duidelijkheid ;
- Dat voorschrift VI. B. Overdruk : “grondinname van de te behouden tuinen” werd gewijzigd voor meer relevantie en duidelijkheid en naar aanleiding van de klachten en adviezen ; Dat er gespecificeerd werd dat deze zones geen non-aedificandi zones zijn ;Dat de milieueisen voldoende in de tekst zijn geïntegreerd, zodat de term “en de bescherming van het natuurlijk milieu” uit de bepaling mag worden weggelaten ; Dat de eisen met betrekking tot de bescherming van beplantingen zijn verlaagd in die zin dat het kappen ervan mag worden overwogen door middel van een stedenbouwkundige vergunning aangevuld met een fytosanitaire studie en een voorstel voor herbeplanting en in die zin dat het niet langer vereist is dat zij de isolatie van het zicht op constructies vanaf de openbare weg waarborgen ;Dat de eisen voor deze zones zijn verlaagd wat betreft de grondinname en de doorlaatbaarheid ;

Overwegende, wat de grafische bepalingen betreft :

- Dat de algemene materiële fouten die de bezwaarindieners in de grafische documenten hebben opgemerkt, werden verbeterd ;
- Dat de 1ste overlegcommissie een Begane grond+3 profiel langs de Tervurenlaan had aanbevolen. Dat de grafische documenten die tijdens het 2de openbaar onderzoek werden ingediend, op een Begane grond+3+D-profiel wezen langs de Tervurenlaan ;

Dat, zoals een bezwaarindiener heeft opgemerkt, er geen rechtvaardiging is om dit profiel te verhogen en dat bijgevolg het ontwerpplan werd gewijzigd om te voorzien in een Begane grond+3-profiel langs de Tervurenlaan zoals oorspronkelijk gepland en bestudeerd door het MER ;

- Dat de dieptes van de achteruitbouwzones werden aangegeven op het ontwerp van bestemmingsplan ;
- Dat, wat betreft het perceel gelegen Tervurenlaan 421-427, de volgende wijzigingen werden aangebracht :

Dat er een BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood) werd toegevoegd aan de strook langs de weg en dat de OVERDRUK “GRONDINNAME VAN DE TE BEHOUDEN TUINEN” werd verwijderd ;

Dat, naar aanleiding van de klacht die is ingediend tijdens het openbaar onderzoek en het bezoek ter plaatse, vastgesteld werd dat het gebied in overdruk grotendeels bedekt is met spontane vegetatie die geen landschapstuin vormt. Dat bovendien een aanzienlijk deel van de strook langs de weg ondoorlatend is (SV DB53-1983), wat de biologische kwaliteit van de bodem vermindert ; Dat in dit gebied geen opmerkelijke bomen groeien, wat de verwijdering van het te behouden tuingebied verder rechtvaardigt ; dat de enige boom die voorkomt in de (wetenschappelijke) inventaris van opmerkelijke bomen op het perceel de Blauwe ceder van Atlas (nr. 4284) is, die zich in het achterste gazon van het perceel bevindt ; Dat het gazon rond de ceder geen biologische waarde heeft en dat het bijgevolg niet aangewezen is om op die plaats te voorzien in een te behouden tuingebied, aangezien de ceder ook beschermd is door de wettelijke inventaris van opmerkelijke bomen die op 4 april 2024 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd en op 19 augustus 2024 in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd ;

Dat de verwijdering van de overdruk van te behouden tuin het gepast maakt om de strook BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood) voort te zetten langs de Tervurenlaan ;

- Dat daarnaast de strook BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood) wordt onderbroken bij nummer 439 gezien de kwaliteit van de bebouwing, de bijzondere landschappelijke inpassing en het feit dat het betreffende perceel reeds dicht bebouwd is, hetgeen niet rechtvaardigt dat verdere



verdichting wordt toegestaan, naast het feit dat het gebruik van de locaties (voorzieningen) anders is dan wonen en dat er daarom voor gewaakt dient te worden dat er een evenwicht blijft met de omliggende woonfunctie.

- Dat, wat het perceel gelegen Daumerielaan 17 betreft, de volgende wijzigingen werden aangebracht :

Dat er een BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood) werd toegevoegd aan de strook langs de weg en dat de OVERDRUK “GRONDINNAME VAN DE TE BEHOUDEN TUINEN” werd lichtjes verkleind ;

Dat, naar aanleiding van de klachten die tijdens de openbare onderzoeken en het bezoek ter plaatse werden ingediend, het volgende werd vastgesteld :

Dat, door de aanwezigheid van een ingegraven gebouw, het gebied in kwestie objectief gezien geen bijzonder milieubelang heeft , zodat de zone in overdruk mag worden verkleind en bovendien er niets is dat verhindert dat de BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood) net als voor de rest van de buurt op een redelijke afstand van het bestaande huis aan de achterkant mag worden voortgezet.

Dat het advies van de 2de overlegcommissie niet expliciet voorzag in een uitbreiding van de BOUWZONE IN OPEN BEBOUWING (rood), dat bovengenoemd advies niet volledig ingaat op de klacht over het beperkte karakter van het bebouwbare gebied en gericht was op het gebied in overdruk ; dat uit een gedetailleerde analyse van deze kwestie blijkt dat de bestaande kelderconstructie de hierboven opgesomde effecten heeft gehad en dat er dus redenen zijn om deze lichte uitbreiding van de bebouwingszone te erkennen, met dien verstande dat dit slechts een zeer beperkte impact heeft op het milieu en dat er dus geen belangrijke gevolgen zijn voor het milieu gezien de zeer kleine schaal van deze uitbreiding ;

Dat een analyse van het fytosanitaire rapport dat door de aanvrager is verstrekt, heeft geleid tot de conclusie dat de te behouden tuinzone ten noorden van het perceel, langs de Zondagboslaan, enigszins is verkleind ; Dat in voornoemd rapport melding wordt gemaakt van bepaalde bomen waarvan de toekomstige ontwikkeling onzeker is of die aan het rotten zijn ; Dat de zones met betrekking tot deze bomen werden verkleind ;

Dat, met betrekking tot het verbod op het maken van toegangswegen naar de op te richten gebouwen, zoals hierboven vermeld, de laatste alinea van VI.B, waarin staat dat alleen kleine veranderingen mogen worden aangebracht aan het reliëf van de grond, werd geschrapt ; Dat het nieuwe lid 2 opent dus de mogelijkheid om genoemde toegangswegen te maken.

- Dat de verwijzingen naar opmerkelijke bomen en de Irismonumenteninventarisatie uit het bestemmingsplan werden verwijderd ; dat, aangezien deze gegevens evolueren en op elk moment beschikbaar zijn op de gewestelijke website, het niet gepast was om ze te reproduceren ;
- Dat, de grootte van de woningen, in geval van splitsing van een bestaand gebouw, gebaseerd is op de studies die zijn uitgevoerd in het kader van het milieueffectrapport, waaruit de gemiddelde grootte blijkt die in de wijk Putdael is waargenomen ;

Overwegende dat, wat de wettelijke inventaris betreft, de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 4 april 2024 twee besluiten heeft aangenomen tot goedkeuring van de lijsten van onroerende goederen die zijn opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : het ene betreft monumenten en groepen van gebouwen, het andere opmerkelijke bomen ; dat deze besluiten op 19 augustus 2024 in het Belgisch Staatsblad werden bekendgemaakt ;

Dat in overeenstemming met artikel 207, §4 van het BWRO, de opname van een onroerend goed in de inventaris van onroerende goederen uitwerking zal hebben vanaf de datum van deze publicatie door bekendmaking in het Belgisch Staatsblad ;

Dat, er dient te worden vermeld dat bij de opstelling van dit BBP rekening is gehouden met de kenmerken van de online-inventaris, voor zover deze in de praktijk relevant waren om de situatie van de eigendommen te beoordelen ;

Gezien de informatie in het verslag over de milieueffecten van het plan, met name :

Dat de schriftelijke voorschriften van het plan de volgende bepalingen omvatten :

Dat het geïntegreerd regenwaterbeheer vereist is voor alle nieuwe gebouwen en uitbreidingen van bestaande gebouwen die de hoeveelheid waterdichtheid op de grond vergroten ;

Dat dit beheer vereist dat regenwater wordt teruggewonnen, huishoudelijk wordt gebruikt en vervolgens prioritair op het perceel wordt geloosd, vertraagd en in laatste instantie op de riolering wordt geloosd ;

Dat infiltratie op percelen een kans is om dit water op een duurzame manier te beheren door de

implementatie van begroeide structuren die een positieve invloed hebben op het landschap, de leefomgeving, de biodiversiteit en de natuur in de stad ;

Dat het resultaat ook is minder druk op het rioleringsnet en minder regenwater dat naar de gewestelijke waterzuiveringsstations wordt gestuurd ;

Dat de gewestelijke regelgeving voorziet in het behoud van bestaande beplantingen ;

Dat, om het kappen zoveel mogelijk te beperken, het plan ook bepaalt dat elk verzoek om een boom te kappen moet worden ondersteund door een fyto-sanitaire diagnose ;

Dat, om bestaande bomen nog beter te beschermen, het plan ook voorziet in meer bescherming tijdens bouwplaatsen ;

Dat het plan voorziet dat de grenzen tussen kavels in de zones voor koeren en tuinen, evenals de grenzen tussen kavels en de openbare ruimte, worden gevormd door levende hagen ;

Dat, om de ontwikkeling van kleine fauna te bevorderen, het plan bepaalt dat levende hagen mogen worden omzoomd met een hekwerk waardoor kleine dieren aan hun voet kunnen passeren ;

Dat deze maatregelen niet alleen het landschap verbeteren, maar ook de ontwikkeling van biodiversiteit stimuleren ;

Dat, om de rust in de buurt te bewaren, het plan bepaalt dat warmtepompen die op een afstand van minder dan 8 m staan, moeten worden voorzien van een akoestische omkasting ;

Dat, met betrekking tot het spaarzaam gebruik van de gronden om het behoud van landschappen en natuurlijke habitats en de juiste ontwikkeling van biodiversiteit te garanderen, het plan de volgende bepalingen bevat :

Dat, om een indeling in open bebouwing te behouden en landschappelijke vensters vanaf de weg te garanderen, het plan de uitbouw van de hoofdgevels beperkt tot 15m en tot 18m voor huizen met 3 gevels (met uitzondering van gebouwen gelegen langs de Tervurenlaan) ;

Dat, om overlast te beperken en om bodemverharding te beperken, een afstand van 15m vereist is tussen de eerste en tweede rij gebouwen ;

Dat het plan voorziet in de mogelijkheid om gebouwen langs de Tervurenlaan om te vormen tot appartementsgebouwen ;

Dat, in het geval van sloop-heropbouw in de bouwzone in open bebouwing binnen de zone voor koeren en tuinen een grondige analyse van de inplanting van de herbouw wordt voorzien ;

Dat, afhankelijk van de configuratie van de site, deze studie de minst schadelijke locatie in zijn omgeving zal analyseren, tussen het plaatsen van het gebouw aan de straatkant om het binnenblok vrij te maken of het plaatsen op de plaats van het gesloopte gebouw om de kwaliteit van de grond op het perceel te behouden ;

Dat in de zones voor koeren en tuinen, het plan bepaalt dat hun aanleg de ontwikkeling van de flora moet aanmoedigen, een minimum van 75% open land moet omvatten en dat de som van de gebouwen en installaties die in deze zone zijn toegestaan niet meer mag bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van de zone per perceel ;

Dat de toegangswegen waterdoorlatend moeten zijn en tot een minimum worden beperkt ;

Dat het plan specifiek een overdruk "Grondinname van te behouden tuinen" voorziet ;

Dat deze zones bedoeld zijn om bestaande landschapselementen te behouden ;

Overwegende dat, zoals opgemerkt in het advies van de Overlegcommissie, de schriftelijke voorschriften geen overgangsbepalingen bevatten, zodat dit BBP van toepassing zal zijn op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning die na de inwerkingtreding van het BBP worden ingediend, zelfs als ze vóór de inwerkingtreding zijn ingediend ;

Overwegende dat er slechts kleine wijzigingen zijn aangebracht in het ontwerp van BBP voor Putdael die waarschijnlijk geen significante gevolgen zullen hebben voor het milieu, hoeft het ontwerp van BBP geen verder onderzoek te ondergaan, waaronder een nieuw openbaar onderzoek, en mag het definitief worden aangenomen door de Gemeenteraad ;

Overwegende dat, zoals hierboven uitgelegd, de meeste wijzigingen in het plan correcties van materiële fouten (of van de achtergrond van het plan) of verduidelijkingen van de teksten zijn ;

Dat de aangebrachte inhoudelijke wijzigingen, gelet op de geringere omvang ten opzichte van de gehele perimeter van het plan, een zeer gering effect hebben en in overeenstemming zijn met het behoud van de ecologische waarden waarvan de gewenste bescherming dan ook gehandhaafd blijft. Deze wijzigingen zijn hierboven alle per geval gerechtvaardigd ;

**BESLUIT :**

- het nieuwe ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan "Putdael" definitief aan te nemen om de hierboven uiteengezette redenen ;

- deze goedkeuring voor te leggen aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overeenkomstig het B.W.R.O. ;
- het plan de naam "BBP Nr. VII/1 - Wijk van Putdael" te geven.

De Raad keurt eenparig het voorstel van beraadslaging goed.  
30 stemmers : 30 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Florence van Lamsweerde

De Voorzitter,  
(g) Damien De Keyser

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Sint-Pieters-Woluwe, 19 september 2024

De Gemeentesecretaris,



Florence van Lamsweerde

De Burgemeester,



Benoît Cerexhe