



Commune de Woluwe-Saint-Pierre  
Avenue Charles Thielemans 93  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

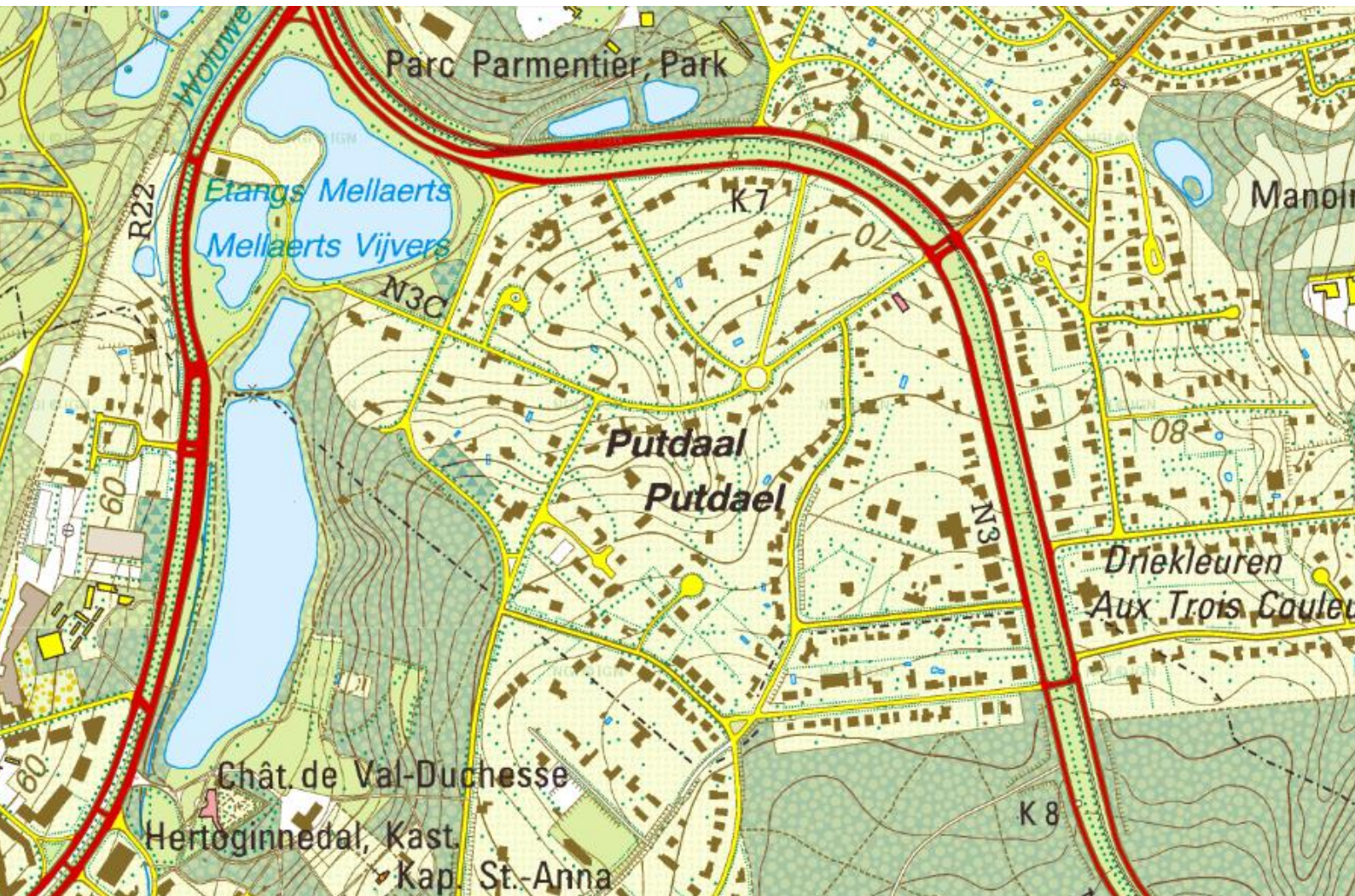
# QUARTIER PUTDAEL

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU  
PPAS PUTDAEL

## DOSSIER DE MOTIVATION

Le 14 avril 2023

POUR ENQUETE PUBLIQUE





Ce texte a été rédigé par :

- Serge Peeters, urbaniste et architecte
- Marie Thomas, architecte et urbaniste
- Pascal Hanique, consultant en droit immobilier



TABLE DES MATIERES

<b>MOTIVATION VISÉE À L'ARTICLE 40, ALINÉA 2, DU COBAT .....</b>	<b>4</b>
<b>LES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
<b>LES ÉLÉMENTS DE LA SITUATION EXISTANTE QUE LE PROJET ENTEND MODIFIER.....</b>	<b>22</b>





## Motivation visée à l'article 40, alinéa 2, du CoBAT



### Contexte

Le souhait de la commune de Woluwe-Saint-Pierre est de préserver le bien-être et l'harmonie architecturale et paysagère propre à ce quartier.

Le quartier Putdael est situé en bordure des étangs Mellaerts, espace vert qui se prolonge vers le domaine du Château de Val-Duchesse. Juste de l'autre côté de l'avenue de Tervuren, très arborée, le Parc Parmentier surplombe le quartier. Ce quartier est aussi adossé à la forêt de Soignes. Ces différents espaces verts méritent une attention toute particulière afin de préserver et renforcer le maillage vert au sein du quartier Putdael.

Les arbres y sont pour la plupart d'essence commune mais, au fil des ans, certains ont acquis un port et une prestance qui ont valu à une douzaine d'entre eux de figurer dans la liste des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale : Hêtre pourpre, Chêne de Hongrie, Chêne rouge d'Amérique, Cèdre du Liban, Chêne pédonculé, Platane à feuille d'érable, Cèdre bleu de l'Atlas, Erable à feuilles de frêne, Hêtre d'Europe, Sequoia géant, Cyprès de l'Arizona, Peuplier d'Italie.

Ce très beau quartier abrite de remarquables villas, de petits châteaux privés, des ambassades (Rwanda, Népal, Chine, Iran, ...), un restaurant réputé, des sièges d'importantes sociétés, ou voire même l'Ordre des Médecins.

Il concentre des propriétés privées de grande taille présentant majoritairement une typologie de maisons unifamiliales.

Le quartier pourrait connaître une mutation progressive vers de l'habitat collectif que le Collège des Bourgmestre et Échevins entend encadrer par un PPAS. Plusieurs demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'immeubles de logements sont à l'origine de cette démarche.



Une grande partie du public a également exprimé des inquiétudes concernant les conséquences de développements immobiliers progressifs sur la qualité de vie dans le quartier. Elle souhaite qu'un plan d'affectation du sol (PPAS) soit adopté afin **de maîtriser les densités** et **limiter un impact raisonnable** sur la qualité du cadre de vie et sur la richesse environnante spécifique. L'élaboration de ce PPAS impliquera la réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE).

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est un outil de planification locale déterminant, avec précision, la manière dont doit s'organiser le territoire considéré : **affectations, gabarits, implantations**, etc. Il détermine les affectations admissibles par zone, en précisant ou complétant le PRAS. En somme, le PPAS détermine le bon aménagement des lieux du quartier.

Le PPAS à élaborer entendra traiter des aspects suivants :

- respecter les caractéristiques architecturales, urbanistiques et de densité spécifique au quartier Putdael ;
- protéger et renforcer les zones vertes au sein de ce quartier ;
- assier et encadrer la possibilité de mener une politique proactive en matière de protection du patrimoine, par la sauvegarde, le classement, etc. ;
- assurer les liaisons de biodiversité entre les différents sites de la zone Natura 2000 « *La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* ».

L'élaboration simultanée d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) constituera un outil complémentaire à la compréhension du contexte global du quartier de Putdael.

Au vu de la position stratégique du quartier à proximité de zones Natura 2000 et de ses qualités urbaines (architecturales, urbanistiques, environnementales), un RIE permettra de définir au mieux les prescriptions urbaines en ce qui concerne leur renforcement et leur préservation. De plus, celles-ci viendront appuyer les enjeux communaux et régionaux en matière de transition (climat, énergie) et de qualité et de durabilité du cadre de vie.

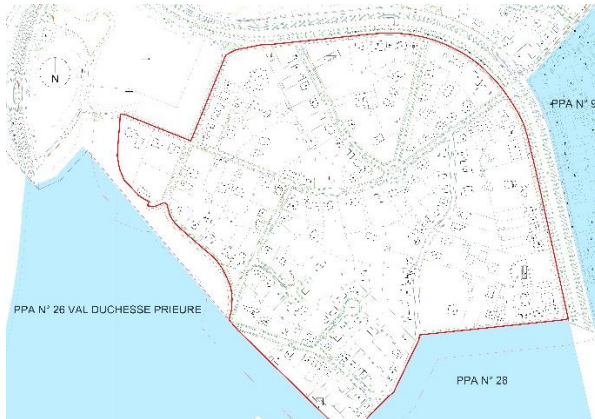
Le respect de l'identité de tout quartier est une nécessité tant à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale que de celle de la commune et de ses habitants. Outre les caractéristiques urbaines citées qui sont à préserver, il est important de mentionner l'implication des habitants sur les questions liées à l'évolution de leur quartier.



## Les lignes directrices du projet

### La délimitation du PPAS et des PPAS contigus

La zone d'étude du projet de PPAS est délimitée par l'avenue de Tervuren, l'avenue Colonel Daumerie, le chemin de Putdael, la drève Aleyde de Brabant, l'avenue Marquis de Villalobar et l'avenue Général Baron Empain.



La délimitation du projet de PPAS est contiguë au PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE et au PPA N°28, marquant la limite communale avec Auderghem.

Figure 1 : Site existant de droit : PPA limitrophes. Source des données : Brugis | Fev 2021

Il y aura lieu évidemment de prendre connaissance des prescriptions littérales et graphiques des trois PPA contigus :

- PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE ;
- PPA N° 28 COMPRIS ENTRE LE CHEMIN DU PUTDAEL, LES AVENUES COLONEL DAUMERIE ET DE TERVUREN, LA CHAUSSEE DE TERVUREN, LA DREVE DU RENARD ET L'AVENUE CARDINAL MICARA ;
- PPA N°9 ILOT COMPRIS ENTRE L'AVENUE A. MADOUX, RUE AU BOIS, PLACE DE L'OREE.

La présence de sites Natura 2000 et de ZICHEE, sur la majorité du périmètre des PPA 26 et 28, explique les nombreuses similitudes dans leurs prescriptions. Ces derniers mettent l'accent sur la conservation de la typo-morphologie existante et sur la préservation et le respect des zones vertes en l'état.

L'élaboration du projet de PPAS devra 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. Cette analyse permettra, notamment, de renforcer les liaisons vertes présentes et d'en créer de nouvelles. Par exemple, en s'inspirant des prescriptions suivantes :

- pelouse et plantations exigées en dehors de la zone de construction au sol ;
- implantation des garages en sous-sol ou à l'intérieur de la construction ;
- l'abattage d'arbres à hautes tiges existants est interdit sauf si la sécurité l'exige ;
- publicité interdite à l'exclusion de celle concernant la vente de terrains et immeubles ou de la présence de profession libérale ;
- interdiction d'implantation de commerce.

Le projet de PPAS portera une attention toute particulière aux enjeux écologiques en établissant des prescriptions urbanistiques dans le respect des zones Natura 2000 et espaces verts existants.





## Examen des permis d'urbanisme et de lotir

Le quartier Putdael n'a pas connu dans la période récente de nombreuses demandes de permis d'urbanisme et encore moins pour de nouvelles constructions.

Il y aura lieu d'analyser sur les dernières années, la dynamique en matière de demandes et d'octrois ou non de permis. Ceci permettra de préciser les objectifs à prendre en considération pour ce quartier et de comprendre la nature et la mesure de la pression urbaine exercée.



Figure 2 : Permis d'urbanisme : demandés | octroyés | refusés | annulés | Brugis | Fev 2021

Une rapide analyse des différents permis d'urbanisme démontre qu'ils ont, en majorité, pour finalité la transformation des maisons existantes, l'aménagement de piscines ou encore l'abattage d'arbres. Les demandes portant sur la création de carports ne sont pas souvent accordées.

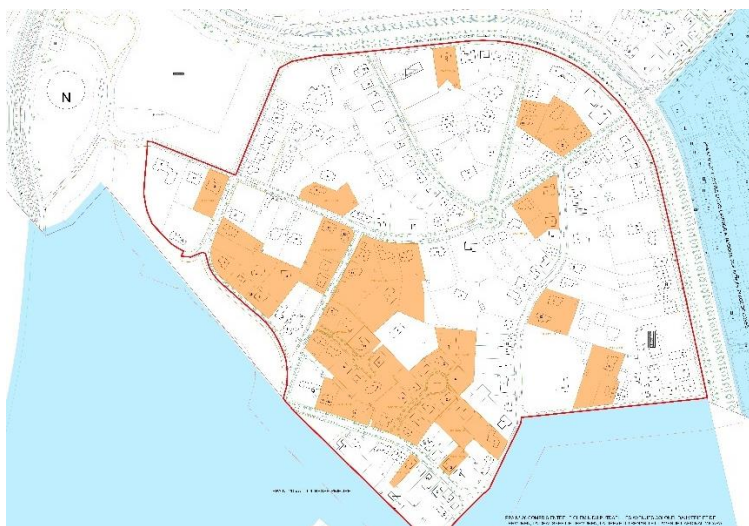


Figure 3 : Permis de lotir : délivrés | refusés | Brugis | Fev 2021

Le périmètre de la zone d'étude comporte 17 permis de lotir. Il s'agira aussi de les analyser et d'en tenir compte lors de l'élaboration des prescriptions du futur PPAS.

La majorité de ces lotissements date des années 1970 et 1980. Ils avaient pour finalité la création de 2 ou 3 lots uni- ou bi-familiales isolées. Entre 1984 et 1986, trois lotissements ont été délivrés pour la création de 8 à 11 lots sur de plus grandes parcelles.

La présence d'un PPAS sur toute la zone permettra de donner un cadre réglementaire commun au quartier et de venir compléter et actualiser les prescriptions des lotissements existants qui datent d'il y a 40 ans.



## Le PPAS précise ou complète le PRAS



Figure 4 : PRAS : Affectation du sol |Brugis | Fev 2021

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le quartier Putdael est repris en deux zones assez similaires :

- la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- la zone d'habitation.

Deux arrières de parcelles situées avenue Général Baron Empain et avenue Marquis de Villalobar sont reprises en **zone de parcs** avec une ZICHEE (**Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et esthétique**) en surimpression).

L'avenue de Tervuren, 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 21 mètres. Cette zone nécessitera la formulation de prescriptions architecturales et urbanistiques spécifiques (gabarits, implantations, densités) en relation avec le statut particulier de cette avenue.



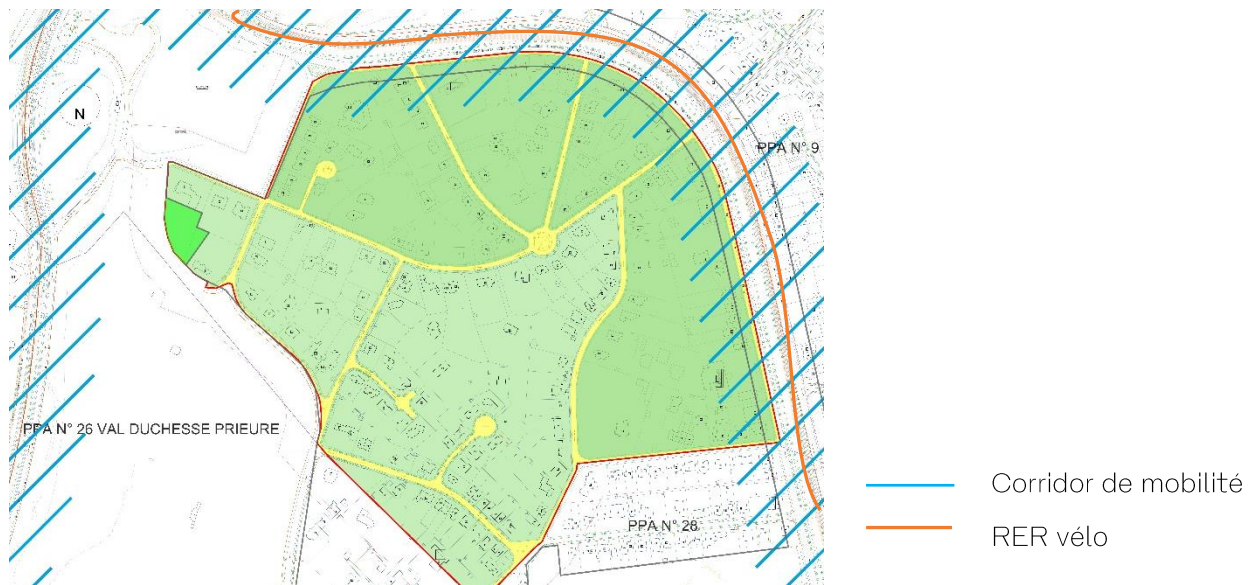


Figure 5 : PRDD : Réseaux structurants de mobilité et réseau cyclable le long de l'avenue de Tervuren | PRDD | 2018

L'avenue de Tervuren est reprise en tant que « corridor de mobilité » (PRDD, Cahier des cartes, 12 juillet 2018, p. 27) et de « réseau de transports en commun de haute capacité existante » (PRDD, Cahier des cartes, 12 juillet 2018, p. 25).

Elle permet, ainsi, la bonne accessibilité du site mais est aussi une source de nuisances (bruit, pollution, trafic, etc.). Elle comporte en outre, une piste cyclable (RER vélo) (PRDD, Cahier des cartes, 12 juillet 2018, p. 29).

Pour rappel, selon le glossaire du PRAS les immeubles affectés aux représentations diplomatiques sont qualifiés **en équipement d'intérêt collectif ou de service public**.

Plusieurs ambassades et consulats sont implantés dans le périmètre du projet de PPAS :

- Ambassade du Rwanda (1150 m<sup>2</sup>) Avenue des Fleurs 1, 1150 Woluwe-Saint-Pierre ;
- Ambassade de Lybie (570 m<sup>2</sup>) Avenue Saint-Jean 5, 1150 Woluwe-Saint-Pierre ;
- Consulat d'Iran (960 m<sup>2</sup>) Avenue de Tervueren 415, 1150 Woluwe-Saint-Pierre ;
- Ambassade - Chine - China Soc. Étrangère (3900 m<sup>2</sup>) Avenue de Tervueren 443, 1150 Bruxelles ;
- Service consulaire de l'ambassade de Chine (520 m<sup>2</sup>) Avenue de Tervueren 439, 1150 Bruxelles.



Figure 6 : Implantation des ambassades et consulats dans le périmètre du projet de PPAS | PRAS | Bruxelles | Mars 2021



Le PPAS vient préciser ou compléter le PRAS, ci-dessous quelques prescriptions commentées :

PRAS	Le projet de PPAS PUTDAEL
<p><b>1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle</b>  <b>1.1. Ces zones sont affectées aux logements.</b></p> <p>1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>.                      Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.                      La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.                      Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.</p> <p>1.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.</p> <p>1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :                      1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;                      [...]</p>	<p>Le PPAS sera essentiellement orienté vers le logement de type unifamilial ou bi-familial dans le respect des prescriptions du PRAS. La question des nouveaux modes d'habitat (colocation, logement kangourou, etc.) sera examinée.</p> <p>Le PPAS devra maîtriser l'affectation bureau, tant au niveau du type d'occupation (profession libérale) que de la superficie.</p> <p>Il n'y a pas de liseré de noyau commercial dans le quartier Putdael.</p> <p>Le PPAS devra maîtriser l'affectation commerciale.</p> <p>La création d'hôtels devra être examinée ainsi que la possibilité d'accueillir des hôtes chez l'habitant (hébergements touristiques).</p> <p>Le PPAS devra protéger les intérieurs d'îlots et y garantir le développement de la biodiversité et les liaisons écologiques extra-îlots.</p>
<p><b>2. Zones d'habitation</b>  <b>2.1. Ces zones sont affectées aux logements.</b></p> <p>2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.                      Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.                      [...]</p> <p>2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>	<p>La question des nouveaux modes d'habitat (colocation, logement kangourou, etc.) sera examinée.</p> <p>Il conviendra de dresser l'inventaire des éventuels équipements (ambassades) ou bureaux et d'en préciser la localisation.</p> <p>Le PPAS devra maîtriser l'affectation bureau, tant au niveau du type d'occupation (profession libérale) que de la superficie.</p> <p>Le PPAS devra maîtriser l'affectation commerciale.</p>



<p>[...]</p> <p>2.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.</p> <p>2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :</p> <p>1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;</p> <p>[...]</p>	<p>La création d'hôtels devra être examinée ainsi que la possibilité d'accueillir des hôtes chez l'habitant (hébergements touristiques).</p> <p>Le PPAS devra protéger les intérieurs d'îlots et y garantir le développement de la biodiversité et les liaisons écologiques extra-îlots.</p>
---	--

## Contexte réglementaire

Le PPAS devra prendre en considération les conditions d'application et les effets de certaines prescriptions générales du PRAS qui constituent des données essentielles du plan :

- 0.5 du PRAS, sur les superficies de chaque propriété de plus de 3.000m<sup>2</sup> ;
- 0.6 du PRAS, sur la définition des atteintes à l'intérieur de l'îlot ;
- 0.9 du PRAS, sur l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan ;
- 0.12 du PRAS, sur la modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH.

Le rapport du PPAS au règlement régional d'urbanisme (RRU) sera examiné notamment au regard de l'article 7 du Titre I. *Implantation d'une construction isolée*, dont les critères indiquent « *qu'il faut tenir compte des limites du terrain, du gabarit de la construction, du front de bâtisse existant et préserver des qualités d'ensoleillement des terrains voisins* ».

En outre, le plan devra prendre en considération les effets des éventuelles prescriptions d'ordre civil (servitudes) qui seraient d'application.

Il s'agira également de définir la notion de densification acceptable pour le quartier et d'aborder les différents ratios d'emprise au sol et de rapport plancher/sol. Le rapport P/S à déterminer pour le quartier s'inscrira dans les objectifs du PRDD en ce qu'il identifie un seuil de densité préconisé (P/S) de 0.50 correspondant au tissu avec une implantation du bâti en « ordre ouvert » et des constructions peu élevées (Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC, 20 mars 2013, p. 91-92).

Ce rapport P/S sera déterminé en prenant en compte différents facteurs, tels que :

- le maintien nécessaire d'espaces verts pour préserver la biodiversité existante et les connexions écologiques entre les zones Natura 2000 et les PPAS n° 26 et 28, comme souligné dans les enjeux du PRDD ;
- la présence de prescriptions dans les lotissements tolérant un P/S maximum de 0.40, etc.

Un premier calcul de densité, sur l'entièreté du périmètre du projet de PPAS, hors voiries, nous a révélé un P/S à 0.266 que la commune souhaite maintenir. Celui-ci a été obtenu en faisant le rapport de la somme des surfaces de planchers des constructions pour chaque îlot sur la surface





de l'îlot. Une moyenne a été faite des différents P/S de chaque îlot pour obtenir le P/S du périmètre étudié.

L'analyse devra déterminer la répartition des densités envisageables en tenant compte de cet objectif, des volontés et des possibilités de développement de certains terrains et des enjeux environnementaux.

Un inventaire des parcelles potentiellement bâtissables sera également réalisé. Comme par exemple sur le relevé ci-dessous dans un lotissement datant de 1984, situé Drève Aleyde de Brabant et Avenue Général Baron Empain, constitué de 8 lots destinés à la construction de villas unifamiliales isolées.

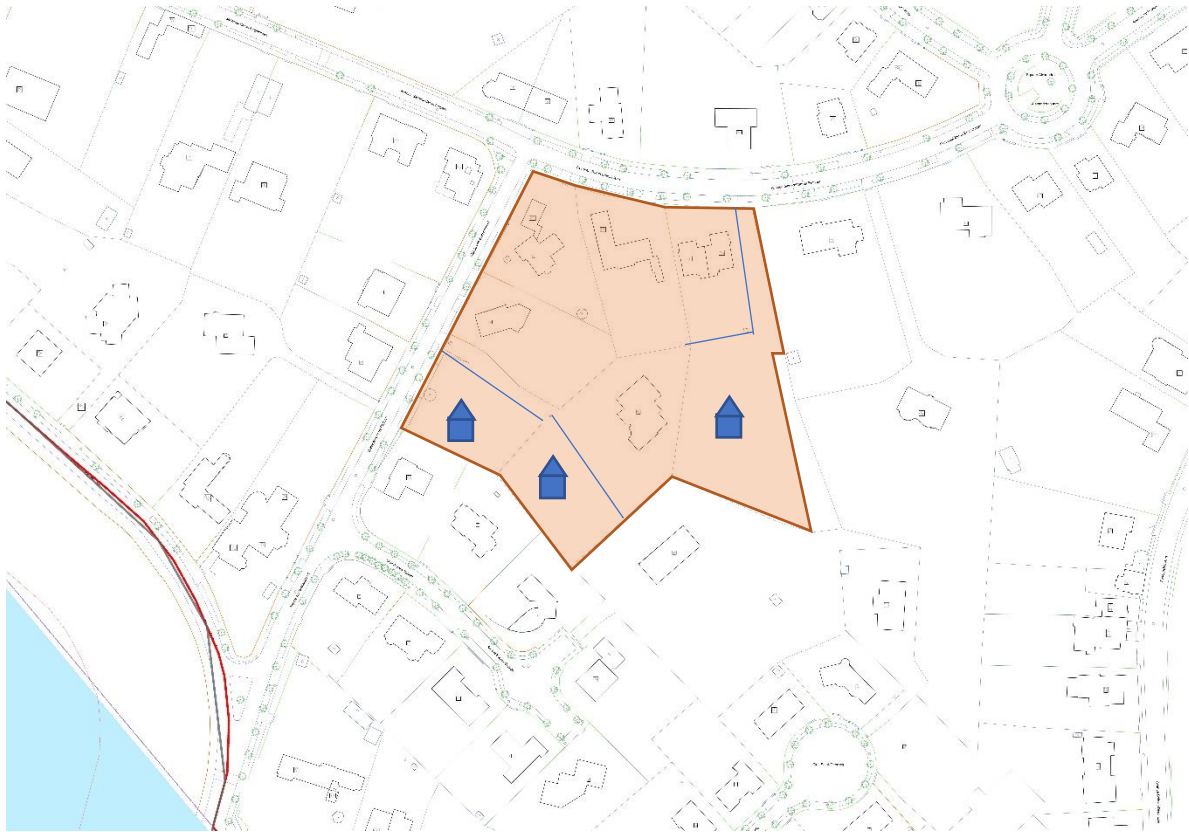


Figure 7 : Zones bâissables| Lotissement : Référence SITEX : 286/FL/208\_00 | Brugis | Mars 2021

Le PPAS devra également rencontrer les objectifs suivants :

- déterminer les zones de cours et jardins et examiner les éventuelles contrariétés entre les enjeux de densité et de préservation d'espaces verts perméables ;
- maintenir et renforcer les zones perméables existantes et favoriser le développement des espèces indigènes diverses sur les zones où il ne serait pas opportun de construire (voir « Le patrimoine naturel à protéger et à renforcer ») ;
- dans la lignée des PPAS contigus, les zones dépourvues de construction au sol seront destinées majoritairement à l'aménagement de plantations permettant l'infiltration de l'eau dans le sol, participant à l'épuration de l'air et à la biodiversité.



## Quelle urbanité souhaitée ?

Le quartier se présente majoritairement sous la forme d'un regroupement de demeures cossues, entourées soit par une haie, soit par un grillage opaque et disposant souvent d'équipements de protection qui les isolent du tissu urbain environnant.

Malgré cela, il ne s'agit pas d'un quartier fermé, sécurisé ou encore d'un « gated community » (exemple : square du Bois (square des milliardaires)). Toutes les rues sont accessibles au public.

Les prescriptions du projet de PPAS devront permettre la préservation d'une typologie de cadre bâti en ordre ouvert, avec une densité raisonnée et inscrite dans un contexte majoritairement végétal. Le PPAS traduira également :

- la poursuite de l'amélioration des infrastructures publiques (trottoirs) permettant de favoriser la mobilité douce et les promenades reliant les différents espaces verts ;
- le choix de clôtures devant les propriétés favorisant, par exemple, la présence de haies en opposition au mur, infranchissable et minéral.

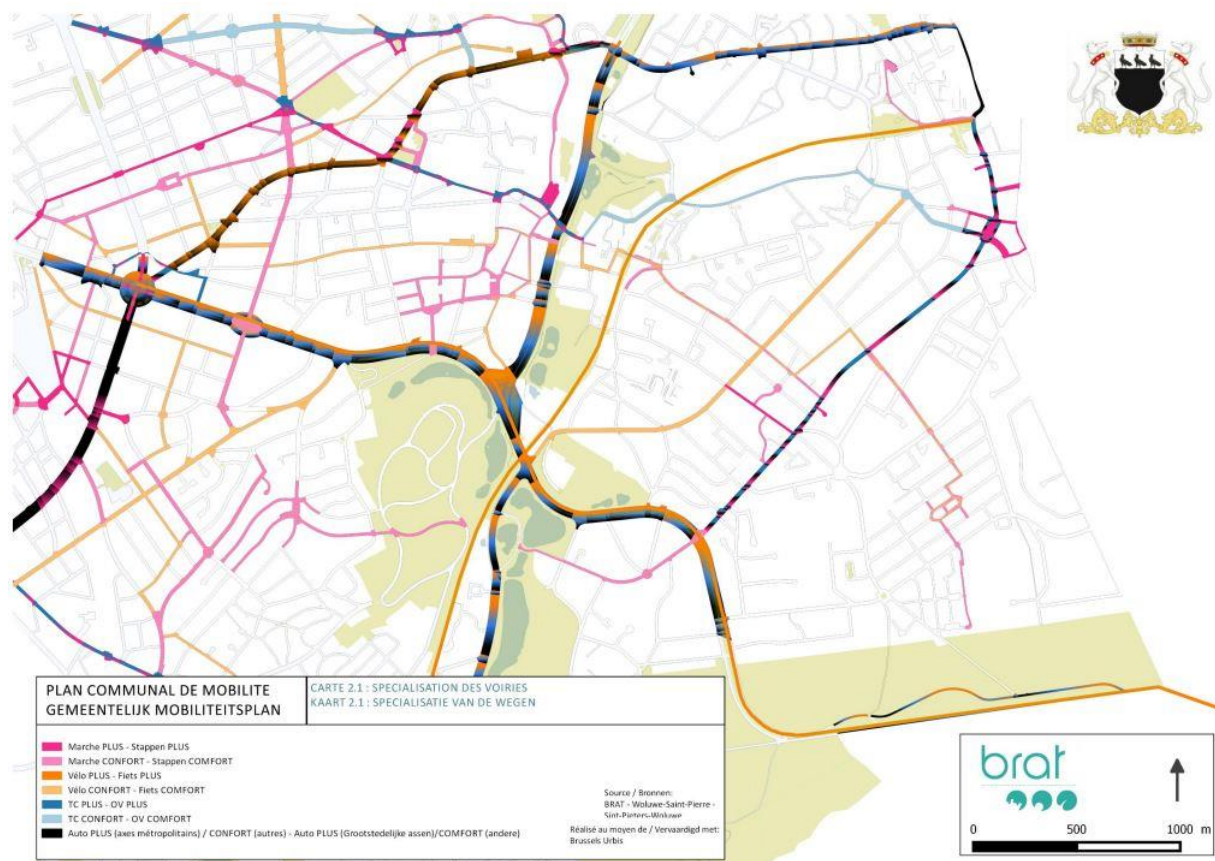


Figure 8 : PCM - Spécialisation des voiries : Marche Confort – Avenue Général Baron Empain et Avenue du Putdael | Brat | Jan 2017

La commune de Woluwe-Saint-Pierre présente des coefficients de vieillissement, de séniorité et un ratio de dépendance élevés (source : IBSA.brussels, zoom sur Woluwe-Saint-Pierre, 2016, p. 6). D'après le monitoring des quartiers de Bruxelles, le quartier Putdael présente un pourcentage bien plus élevé que la moyenne régionale en ce qui concerne la part de la population âgée (de 65 ans à plus de 80 ans). Le coefficient de vieillissement est lui aussi supérieur au double de la moyenne régionale en 2019 (128,17% contre 57,45%) (Statbel dans monitoringdesquartiers.brussels, 2019).





Se posent alors des questions concernant différents enjeux communaux au niveau de ce quartier. On pensera ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie dans le quartier tout en attirant de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes ménages.

Ces enjeux n'incombent pas exclusivement au quartier Putdael. Toutefois, ils s'inscrivent dans une réflexion d'ensemble traitant du vieillissement relativement important de ses habitants, de ses conséquences sur l'évolution du bâti existant et du contexte acceptable en termes de densité en superficie et en nombre de logements.

Aussi, l'élaboration du PPAS questionnera les possibilités d'évolution de l'habitat au travers des prescriptions traitant des possibilités de division des grandes parcelles et des grandes demeures ainsi que de leur préservation (division, logement kangourou, colocation...). Ces prescriptions devraient permettre une meilleure adaptabilité du bâti à l'évolution de la composition familiale et une meilleure performance énergétique des logements.

Ces questions devront être partagées au travers d'une démarche participative et de concertation avec les habitants du quartier.

### Questions liées à la mobilité

Tout le quartier est situé en zone 30 conformément au Plan Communal de Mobilité (Carte A6 : principaux générateurs de déplacements – Brat, mars 2015). Le quartier est encerclé par deux voiries régionales: l'avenue de Tervuren et le boulevard du Souverain, au-delà des Étangs Mellaerts.

La présence de ces deux axes structurants, et plus particulièrement l'avenue de Tervuren, marque une distinction dans le quartier entre les parcelles relativement bien desservies situées à proximité de la « ligne en transports en commun à haute capacité existante » et les parcelles essentiellement accessibles en voiture, moins bien desservies par les transports en commun. Ce point est essentiel dans l'examen de tout projet envisagé dans le périmètre à l'examen.

Concernant les modes doux, le Plan Communal de Mobilité (PCM) a souligné que la largeur des trottoirs comporte une bande enherbée importante par rapport au passage dédié au piéton. Le PCM prévoit leur réaménagement à court terme. Néanmoins, il serait intéressant de conserver une zone suffisante pour la plantation d'espèces végétales indigènes afin de créer des corridors écologiques. De cette manière, l'avenue de Lothier, qui fait la connexion entre la zone de parc du domaine Val Duchesse et la forêt de Soignes, pourrait assurer cette liaison écologique.

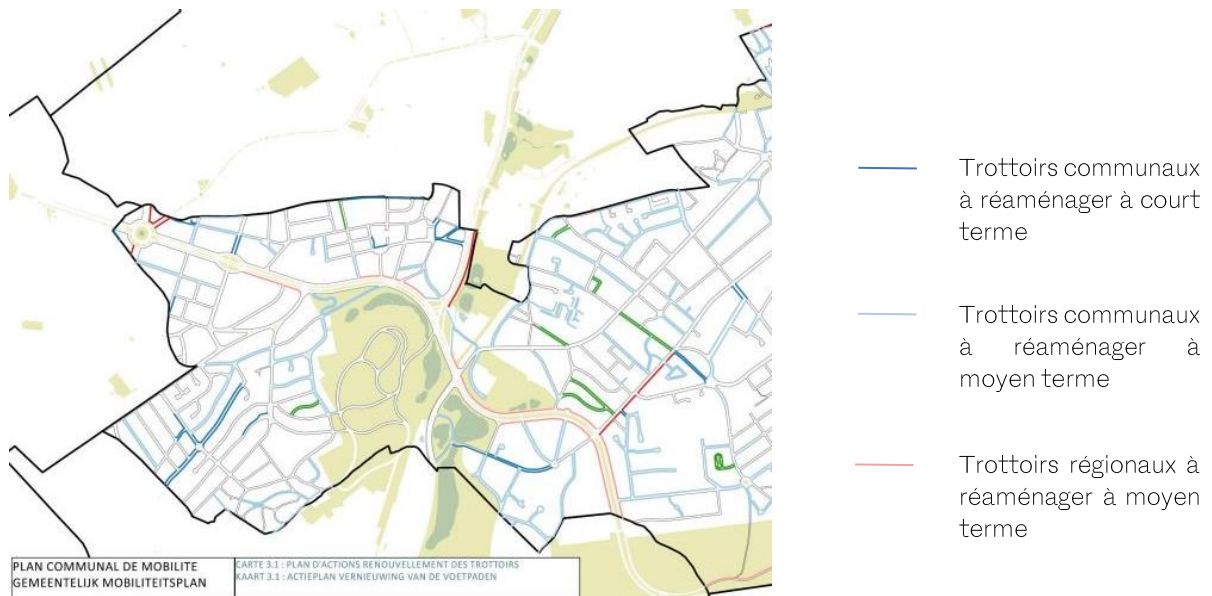


Figure 9 : PCM – Plan d'actions renouvellement des trottoirs : Avenue Général Baron Empain | Brat | Jan 2017



Figure 10 : PCM – Espaces verts et arbres d'alignement | Brat | Jan 2017



## Le patrimoine à préserver

Le quartier ne comprend pas de bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde.

Il comporte plusieurs biens repris à l'Inventaire scientifique du patrimoine bâti de la Région et sans doute pour parties inscrits à l'inventaire légal (bâti d'avant 1932) dont notamment :

- Avenue de Tervuren 361 - 363 - 365 - 399 - 415 - 417 - 419 - 429 - 435 - 439 - 441 - 453 ;
- Avenue des fleurs 4 - 6 ;
- Avenue Général Baron Empain 15 - 17 ;
- Avenue Saint-Jean 14 ;
- Avenue du Putdael 9 ;
- Avenue Bois du Dimanche 10 ;
- Avenue Colonel Daumerie, 9 -11 - 13 - 15 - 17.



Figure 11 : Patrimoine : Inventaire Irismonument | Brugis | Mars 2021

Le projet de PPAS portera une attention particulière à la préservation de ce patrimoine.

Une recherche complémentaire sera effectuée afin de vérifier l'année de construction du bâti et d'en discerner leur valeur patrimoniale, énergétique, etc. via la consultation des archives de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), de la Direction du Patrimoine culturel (DPC) et des anciennes orthophotographies du quartier.





Le quartier est également contigu aux zones de protection suivantes :

- une zone de protection de Site : Val Duchesse ;
- une zone de protection de Monument + Site archéo : Site du village primitif d'Auderghem (Val Duchesse) ;
- une zone de protection d'Ensemble + Site archéologique : Val Duchesse – château, prieuré, pavillon d'entrée, orangerie, chalet norvégien, réseau hydrographique ancien, ancien cimetière ;
- des sites potentiels – atlas archéologique : jardin latéral de la maison situé au Chemin du Putdael 21, jardin avant de la villa Avenue Saint-Jean 9.

### Le patrimoine naturel à protéger et à renforcer

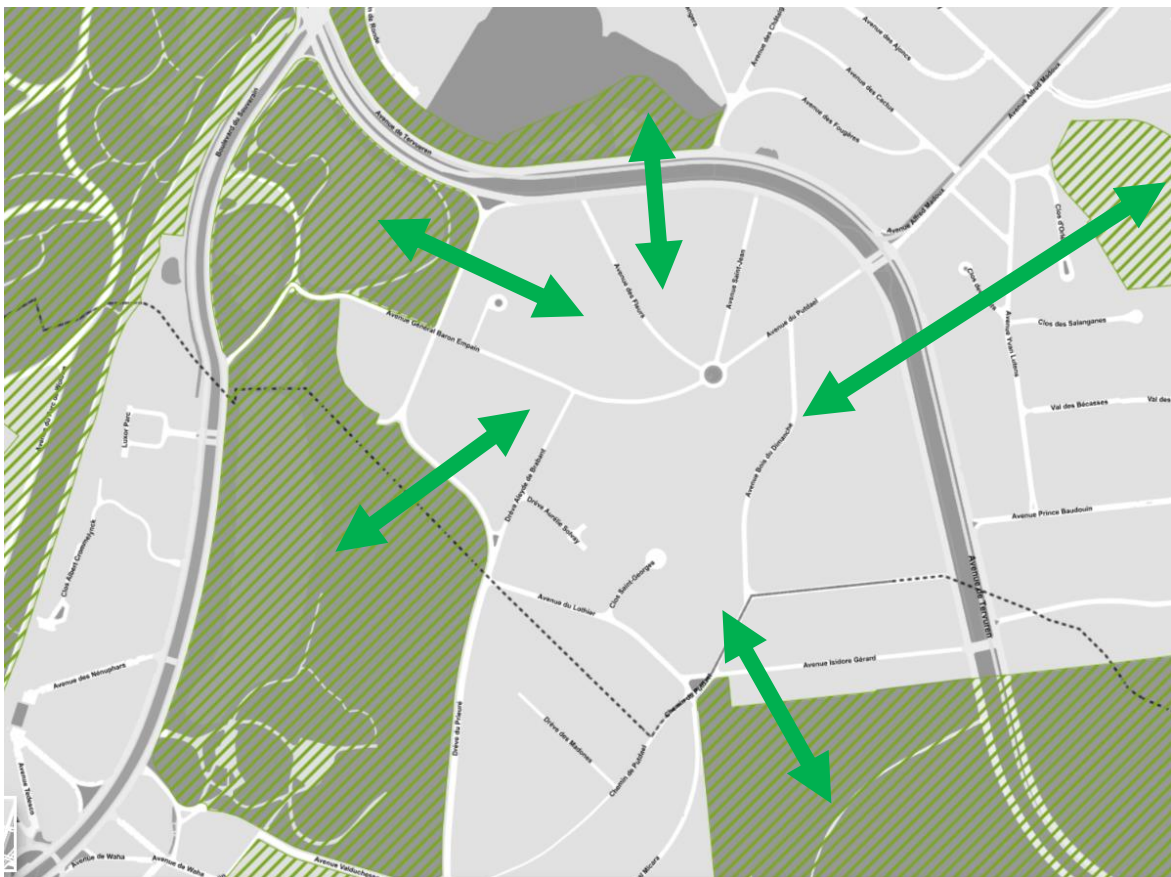


Figure 12 : Patrimoine naturel : Sites Natura 2000 | Brugis | Fev 2021

Le quartier Putdael est entouré de plusieurs sites de la zone NATURA 2000 « *La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* » comprenant le Domaine Manoir D'Anjou, les Étangs Mellaerts, le Domaine Château Sainte-Anne, la Forêt de Soignes, le Domaine Val Duchesse et le Parc Parmentier. Ceux-ci touchent directement le périmètre étudié en raison des liaisons potentielles et de leur zone d'incidence sur 60 mètres.

Le projet de PPAS devra renforcer les liaisons écologiques avec ces sites et assurer aussi le maillage vert. L'identification de ces liaisons écologiques à l'échelle du quartier contribuera à évaluer et à rétablir la biodiversité et les services écosystémiques. Il pourra identifier 3 types de



liaisons écologiques afin de mettre en réseau les milieux naturels caractéristiques de grande valeur biologique :

1. les massifs feuillus ;
2. les pelouses et les milieux associés ;
3. le réseau hydrographique.

À cette occasion, il sera aussi réalisé quelques analyses phytosanitaires générales et globales des massifs d'arbres. Un diagnostic visuel sera réalisé sur chaque massif d'arbres inscrit dans le domaine public, afin de connaître précisément leur situation, leur état (physiologique, sanitaire, mécanique) et d'identifier les interventions et éventuelles analyses complémentaires qu'il conviendrait de réaliser afin d'assurer une bonne gestion de ce patrimoine. L'ensemble des résultats de chaque diagnostic sera compilé dans une base de données et disponible sous forme de fiches individuelles pour chaque sujet.

Le bon aménagement des zones intermédiaires, entre les différents biotopes existants (forêt, lisière forestière, étangs, plans d'eau), est essentiel pour protéger les différentes espèces présentes sur le site et pour assurer un maillage écologique cohérent à l'échelle régionale.

La liaison écologique entre la forêt de Soignes et le Domaine Val Duchesse, située dans le périmètre d'étude, devra alors être assurée. Cette dernière est mise en avant par le Plan Nature de 2016 en tant que zone de développement<sup>1</sup>.

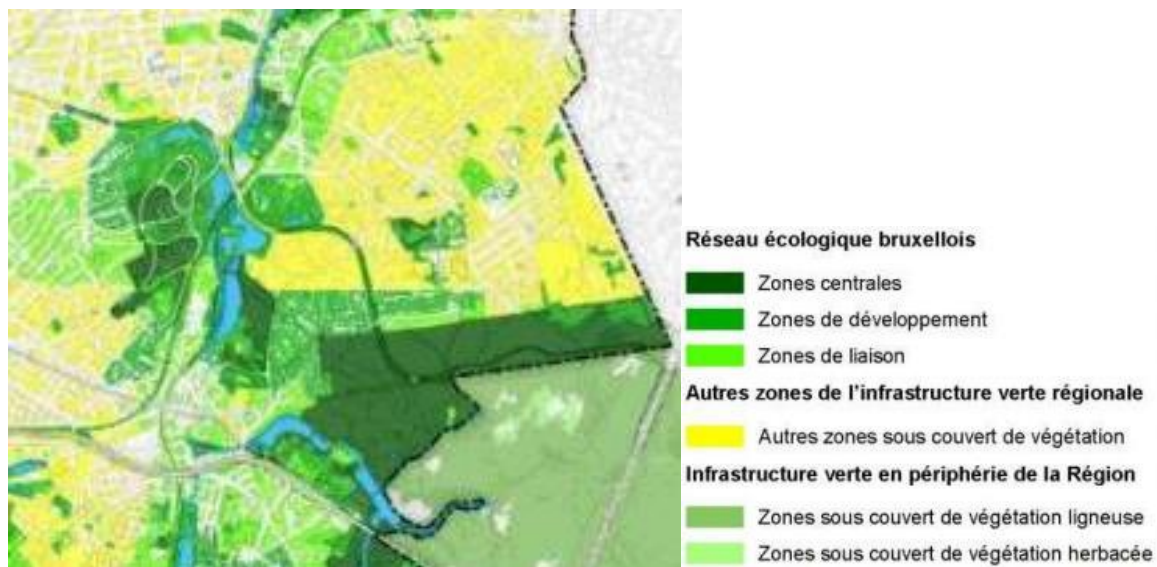


Figure 13 : Réseau écologique bruxellois | Bruxelles Environnement - IBGE – sur base de Van den Balck (2011) | PRN | Avr 2016

Le PRDD insiste, également, sur la préservation du maillage vert à travers la création de « zones de verdoiment ». Le périmètre étudié se situe en zone C : « protection de la ville verte de seconde couronne ». Cette zone tend à donner la priorité au maintien du « caractère vert et la qualité de l'environnement du tissu bâti et ce, malgré les processus de densification » (Rapports sur l'État de l'Environnement - environnement.brussels, décembre 2015). Un autre élément constitutif du maillage vert a été l'identification de zones de « renforcement de la connectivité écologique », essentiellement localisées entre les zones Natura 2000.

<sup>1</sup> « Zone de développement : site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue ou est susceptible de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional » PRN, Avril 2016





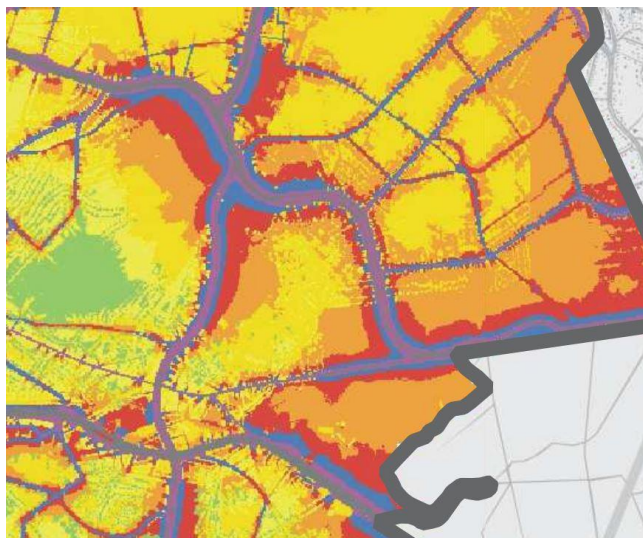
-  Zone de verdoisement
-  Renforcement de la connectivité écologique

Figure 14 : Maillages Vert et Bleu : Zone de verdoisement et renforcement de la connectivité du réseau écologique |PRDD | 2018

Divers documents ont été réalisés pour insister sur l'importance de préserver et renforcer le maillage vert qui a de nombreux bienfaits tant pour les hommes que pour les espèces indigènes. Ces dernières sont, trop souvent, menacées pour différentes raisons, aussi bien par le bruit (circulation automobile) que la lumière (pollution lumineuse des routes).

Ainsi, le projet de PPAS prêterait attention à respecter les liaisons écologiques en densifiant le bâti sur des zones propices à l'habitation et éloignées de ces zones de liaison.










- Niveau moyen annuel / Gemiddeld jaarniveau**  
 Selon l'indicateur - Volgens indicator Lden (Day / Evening / Night)
- Lden**
-  < 45 dB(A) Très calme / Heel Stil
  -  45 - 50 dB(A) Calme / Stil
  -  50 - 55 dB(A) Calme / Stil
  -  55 - 60 dB(A) Bruyant / Lawaaiig
  -  60 - 65 dB(A) Bruyant / Lawaaiig
  -  65 - 70 dB(A) Très bruyant / Heel lawaaiig
  -  > 75 dB(A) Très bruyant / Heel lawaaiig

Figure 15 : Cartographie du bruit (multi-exposition) |Bruxelles Environnement | 2016

Afin de répondre à la Directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, Bruxelles Environnement a mené une étude, en 2010, visant à déterminer des critères acoustiques et urbanistiques afin de définir des « zones calmes » en Région de Bruxelles-Capitale. Les stratégies d'actions de Bruxelles Environnement sont de valoriser, de promouvoir et de protéger ces zones (espaces publics, intérieurs d'îlots, etc.) et de maintenir un niveau sonore de qualité à travers les aménagements urbains (zone tampon, localisation et conception des voiries, barrière naturelle, etc.) (Bruxelles Environnement – IBGE, Collection fiches documentées, thématique bruit – 54. Zones calmes et zones de confort acoustique en région de Bruxelles-Capitale).





Eloigné de l'avenue de Tervuren et entre les zones Natura 2000, une zone de confort à protéger a été déterminée représentant la majorité du périmètre du projet de PPAS (voir figure 16).

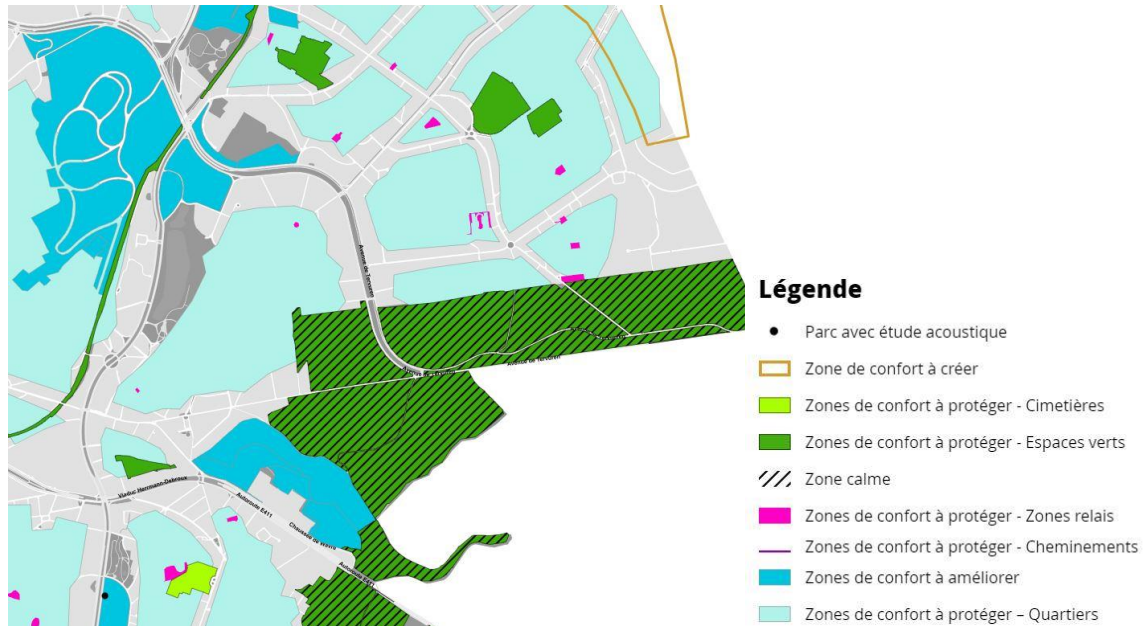


Figure 16 : Stratégie zones de confort acoustique : zone de confort à protéger |BRAT, 2010 pour Bruxelles Environnement | Mis à jour : Sep 2020

Le projet de PPAS mentionnera l'importance de réduire autant que possible l'abattage des arbres qui constituent des habitats naturels et participent au paysage du quartier. Il précisera, notamment, l'interdiction d'abattre les arbres répertoriés et de planter des espèces invasives.

Arbres remarquables répertoriés dans la zone d'étude :

- 5 arbres à l'avenue de Tervuren 361 (Chêne de Hongrie, Platane à feuille d'érable, Hêtre pourpre, Marronnier commun, Chêne pédonculé) ;
- 1 arbre avenue de Putdael 2 (Chêne rouge d'Amérique) ;
- 2 arbres avenue de Tervuren 429 (Erable à feuilles de frêne, Hêtre d'Europe) ;
- 1 arbre avenue de Tervuren 427 (Cèdre bleu de l'Atlas) ;
- 1 arbre avenue Bois du Dimanche 10 (Peuplier d'Italie) ;
- 2 arbres parcelle à côté drève Aleyde de Brabant, 5 (Platane à feuille d'érable, Chêne pédonculé) ;
- 1 arbre avenue Marquis de Villalobar 86 (Sequoia géant) ;
- 1 arbre Avenue des Fleurs 28 (Cyprès de l'Arizona) ;
- 1 arbre Avenue des Fleurs 14 (Cèdre du Liban).

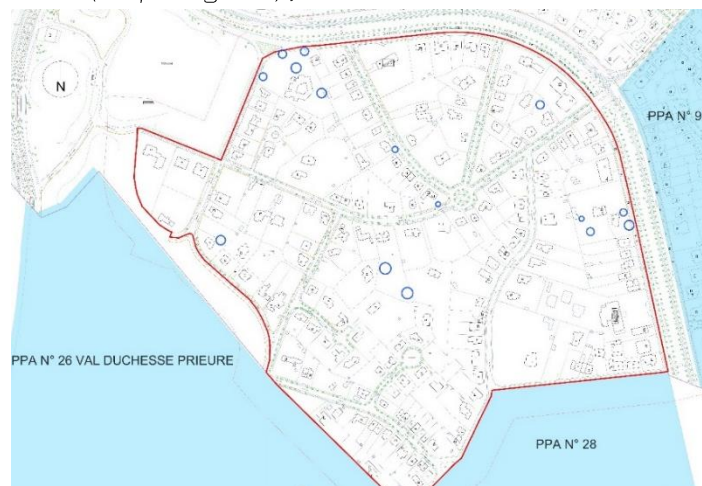


Figure 17 : Implantation des arbres remarquables | Brugis | Mars 2021



## Les éléments de la situation existante que le projet entend modifier

Le projet de PPAS, comme exposé à travers la rédaction de ces lignes directrices, entend préserver et renforcer les qualités du quartier étudié tout en respectant les plans et règlements d'urbanisme en vigueur. L'analyse de ces derniers a permis de préciser les orientations et objectifs du projet de PPAS. La rédaction d'un RIE permettra de définir un niveau de priorités entre les différents enjeux urbains rencontrés (biodiversité, densité, etc.) selon les différentes zones du périmètre (Avenue de Tervuren : axe structurant // Avenue de Lothier : liaison écologique).

Une première analyse du quartier permet de motiver l'élaboration d'un PPAS, afin de maîtriser, de manière prospective, son évolution. Son élaboration est motivée par les différents enjeux communaux et régionaux et les qualités existantes à préserver. Le projet de PPAS devra permettre une certaine souplesse pour les adaptations futures et ce sans figer l'existant.

De manière synthétique, l'élaboration du projet de PPAS étudiera les thématiques suivantes :

- maîtriser l'extension des bâtiments existants ;
- maîtriser l'affectation de bureau (type d'occupation et superficie) et du commerce ;
- réhabiliter et rénover l'habitat existant ;
- faire évoluer raisonnablement la typo-morphologie du bâti et identifier les zones à potentielle densification ;
- analyser l'affectation des parcelles occupées par des ambassades et consulats ;
- quantifier le pourcentage minimum des zones perméables en zone de cours et jardins ;
- quantifier la profondeur maximum pour les zones bâtissables ;
- quantifier le pourcentage minimum des zones de plantation sur les parcelles d'habitation ;
- dimensionner les zones de recul et de retrait latéral ;
- interdire l'abattage d'arbres à hautes tiges répertoriés sauf si la sécurité l'exige ;
- interdire la publicité à l'exclusion de celle concernant la vente de terrains et immeubles ou de la présence de profession libérale ;
- encadrer la réalisation des carports non intégrés au cadre bâti existant ;
- encadrer la division du bâti existant et les nouvelles formes d'habitat.