

**Administration communale**  
**Watermael-Boitsfort**  
**Service Urbanisme**  
Place Antoine Gilson, 1

**B – 1170 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 2553 (M. Th. Steinfort)  
N/Réf : AVL/KD/WMB-4.1/s.519  
Annexe : /

Madame, Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. PPAS Zone 2 « Coin du Balai ».  
Modification du plan et adaptation des prescriptions urbanistiques.

En réponse à votre lettre du 13 avril 2012, en référence, reçue le 18 avril, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 9 mai 2012.

***Ces remarques portent en particulier sur les prescriptions concernant les zones A1 (extrémité de la chaussée de la Hulpe, à l'entrée de la ville), D2 (avenue de la Foresterie), D1 (manège), B2 (chapelle Notre-Dame Reine des Cieux).***

***La Commission formule également des remarques sur l'utilisation de dispositifs chauffe-eau solaires et photovoltaïques.***

Le quartier du Coin du Balai se situe à proximité du site classé de la Forêt de Soignes et est repris en Zichée au PRAS. Caractérisé par un habitat pré-urbain du XIXe siècle, il comprend aussi la maison et atelier du peintre-sculpteur Rik Wouters, inscrit sur la liste de sauvegarde (place Rik Wouters, 7).

La surface couverte par le PPAS (+/- 20,5 hectare et 18 îlots) est délimitée au nord par la chaussée de la Hulpe et la rue du Buis, à l'est et au sud par la Forêt de Soignes et à l'ouest par l'avenue de la Foresterie qui date du début des années 60. Le quartier s'est développé en partie dans la forêt, en décaissé par rapport à l'avenue actuelle, et en partie sur une ancienne chaîne d'étangs asséchés encore lisible sur le territoire et qui correspond aux arrières des n° impairs de la chaussée de la Hulpe.

Pour rappel, le PPA initial « n°2 bis - Coin du Balai » a été élaboré entre 1975 et 1988 avec l'objectif de conserver au mieux la structure bâtie existante (AR du 08/02/89). Interrogée en août 1988 sur le plan, la CRMS avait estimé que « la construction de bâtiments isolés de qualité devait être envisagée sur le terrain sis à l'angle formé par les avenues de la Foresterie et la chaussée de la Hulpe, côté Foresterie, pour recréer un ensemble homogène et esthétique face aux étangs de Boitsfort et de la Forêt de Soignes ».

En 2004, la Commune a décidé de revoir les prescriptions générales et particulières du PPA initial et d'y apporter une série de modifications. Celles-ci visent notamment à renforcer le maintien du parcellaire et du logement unifamilial comme affectation principale, tout en étudiant la possibilité d'implanter d'autres activités (commerces et horeca sur les axes de la chaussée de la Hulpe et de l'avenue de la Foresterie). Certaines modifications d'ordre général portent également sur le choix des matériaux (ex : abandon du PVC) et l'utilisation de dispositifs chauffe-eau solaires et photovoltaïques.

Par ailleurs, le PPAS modifié comprend des prescriptions qui visent spécifiquement la conservation des bâtiments ou ensembles à valeur patrimoniale (cfr. pp. 24-25/33) et porte aussi sur des prescriptions particulières pour certaines zones.

De manière générale, la Commission constate que, tout en permettant une plus grande flexibilité sur certains aspects (notamment le caractère mixte du quartier), les principes généraux du PPAS modifié respectent les intentions originelles en matière de protection du patrimoine vernaculaire non classé, ce qui est positif.

Elle formule toutefois des remarques sur les quatre zones particulières suivantes (zones A1, D2, D1 et B2) et sur la pose de dispositifs chauffe-eau solaires et photovoltaïques.

**- Zone A1 : extrémité de la chaussée de la Hulpe (îlot 18)**

Le projet prévoit la construction d'un ensemble de logements (R+3+dernier étage en recul sous toit plat) pour achever la chaussée de la Hulpe et le lotissement du quartier Rembucher, en face du rond-point où se situe l'œuvre de Staccioli.

Une partie du bâti suivrait en ordre continu le front de bâtisse actuel de la chaussée de la Hulpe alors qu'une autre, de forme circulaire, s'implanterait le long du rond-point de l'avenue de la Foresterie.

Une servitude publique de passage serait maintenue pour permettre le passage uniquement aux piétons et aux cyclistes.

***La CRMS ne s'oppose pas au lotissement du terrain situé à l'angle de la chaussée de la Hulpe et de l'avenue de la Foresterie car il compléterait le front bâti à l'entrée de la ville.***

***Toutefois, le front de bâtisse n'est pas déterminé avec précision sur le schéma des affectations du plan modifié (cfr. plan WABO-400 du 03/02/12). La CRMS signale que l'implantation projetée face au rond-point était plus appropriée dans le PPA d'origine. Elle demande de veiller à ce que l'implantation projetée n'hypothèque pas les vues sur la sculpture de Staccioli et préserve la couronne d'arbres qui s'est développée autour du rond-point et qui lui sert d'écrin.***

***La Commission insiste sur l'intégration de ces futurs logements dans ce quartier de Watermael-Boitsfort, enclavé dans la forêt de Soignes, qui constitue, de fait, une des portes de la Ville (typologie de toiture, implantation, gabarit adapté compte tenu des arrières de la chaussée de la Hulpe, expression architecturale, etc.).***

**- Zone D2 : constructions prévues le long de l'avenue de la Foresterie entre Heiligenborre et Kattenberg (îlot 2)**

Comme dans le PPA initial, le plan modifié prévoit de nouvelles constructions à front de l'avenue de la Foresterie, sous forme d'immeubles isolés (R+2+toit plat). Affectée à du logement, cette zone exposée aux nuisances provoquées par le trafic automobile de l'avenue comprendrait également des bureaux, des équipements d'intérêt collectif et/ou commerce et horecas éventuels (zone mixte).

***La CRMS rappelle que les terrains compris dans la zone D2 se situent sur une ancienne chaîne d'étangs asséchés et remblayés dans le bassin du Zwaneweidebeek. Le quartier du Coin du Balai se situe en effet sur les deux rives du Zwaneweidebeek dont une bonne partie traverse l'intérieur des îlots concernés. Des deux côtés du ruisseau, le terrain est vallonné. Du côté ouest, la pente de la vallée est marquée par le remblai de l'avenue de la Foresterie, créant de nombreuses perspectives ouvertes sur le quartier.***

***La Commission attire l'attention de la Commune sur les risques que présenterait le lotissement des parcelles situées dans le bassin du Zwaneweidebeek. Elle demande de respecter l'équilibre hydrique du terrain et de veiller à ne pas reporter les poussées éventuelles de la nappe phréatique sur les parcelles voisines.***

***Aucun rapport d'incidences n'étant joint au dossier, la Commission demande si cet aspect avait bien été étudié et documenté dans le PPA et s'il ne serait pas nécessaire de réévaluer cette question.***

- Zone D1 : manège de l'Heiligenborre (îlot 2)

Le PPAS prévoit la rénovation des bâtiments existants et le maintien du manège. Toutefois, au cas où celui-ci ne serait plus exploitable, la Commune envisage de le démolir (en partie ou en totalité) et de le remplacer par des logements construits à front de rue (R+2+toiture à versants). Des garages pourraient être construits dans une partie des constructions du manège ou en fond de parcelle (car-port).

***La Commission constate que le manège, constitué de trois ailes en briques (boxes, etc.) et d'un hangar en bois, occupe une place importante dans le quartier malgré les difficultés qu'il rencontre. Elle encourage vivement la Commune à tout mettre en œuvre pour conserver cet équipement (au minimum les constructions en briques) dont la présence à proximité de la forêt se justifie encore pleinement.***

- Zone B2 : chapelle Notre-Dame Reine des Cieux (îlot 12)

Le PPAS suggère la démolition de la chapelle et prévoit sa reconstruction éventuelle ou celle d'un équipement d'intérêt collectif et le réaménagement du site.

Bien qu'il s'agisse d'un édifice atypique au cœur de cet ancien quartier ouvrier de Watermael-Boitsfort, la CRMS estime que la chapelle a acquis avec le temps un intérêt patrimonial qui lui vaudrait d'être conservée. Construite en 1956 par les Ateliers d'Art De Coene Frères (Courtrai) sur les plans de l'architecte Jan Windels, l'édifice témoigne en effet des premières constructions préfabriquées apparues dans les années 50.

***La CRMS encourage dès lors la Commune à conserver ce petit édifice qui fait aujourd'hui pleinement partie du paysage et auquel les habitants sont attachés. Il pourrait utilement être reconverti s'il devait perdre sa vocation originelle.***

- Enfin, le PPAS modifié prévoit la pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques dans toutes les zones et pour toutes les affectations, que ce soit sur un toit plat ou incliné, ou en façade arrière, à condition toutefois de se limiter à un seul pan en cas de toiture à deux pans inclinés. Le PPAS autorise aussi la pose (non limitée) de panneaux capteurs qui ont un aspect similaire à celui des tuiles en terre cuite caractéristiques des toitures du quartier.

***La CRMS estime que ces derniers seraient plus discrets dans ce contexte paysager particulier et qu'ils devraient être privilégiés dans le bâti ancien ainsi que pour les versants de toiture vus depuis l'espace public. Pour les autres versants, elle demande de limiter le nombre et la dimension des panneaux solaires et photovoltaïques afin qu'ils soient le moins préjudiciables pour la cohérence paysagère et pour les riverains. Pour ce qui concerne les constructions neuves, ces dispositifs seront dès l'origine intégrés de la manière la plus discrète à la conception architecturale.***

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz) ; A.A.T.L. – D.U. (Mme S. Buelinckx).