

Commune de Watermael-Boitsfort
Monsieur Tristan ROBERTI
Echevin de l'Urbanisme
Place Antoine Gilson, 1
B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : 4844
N/Réf : AVL/KD//WMB-4.1/s.559
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. PPAS Zone 2 Coin du Balai.
Avis de la CRMS.
(Dossier traité par M. Th. Steinfort)

En réponse à votre lettre du 29 août 2014, en référence, reçue le 4 septembre, nous vous communiquons **les remarques** émises par la CRMS en sa séance du 1^{er} octobre 2014 sur le projet de PPAS mentionné sous rubrique.

Le projet a continué à évoluer depuis son examen par la CRMS en 2012.

A cette occasion, la Commission avait émis quelques remarques, dont certaines ont été prises en compte, en particulier la conservation du manège - rénové par la Commune.
La CRMS félicite la Commune pour ces améliorations.

Elle formule dès lors un avis favorable sur le plan sous les réserves suivantes :

1) Zone A1 (rond-point du Staccioli) : 4 niveaux sont prévus avec front de bâtisse obligatoire sur les 2 voiries mais avec une diminution de gabarit aux extrémités par rapport à la proposition de 2012. Un dégagement est également imposé en intérieur d'îlot à cet endroit (voir prescription p. 26/34), ce qui est positif. La CRMS demande toutefois que l'implantation projetée n'hypothèque pas le rideau d'arbres qui sert d'écrin à la sculpture. ***Elle se demande si le recul entre l'about de l'immeuble courbe et la voirie est suffisant à cet égard et propose de l'augmenter dans la mesure du possible.***

2) Le bâti prévu à front de l'avenue de la Foresterie est d'une hauteur de 2 niveaux (au lieu de 3 en 2012, rez-de-chaussée inclus) + toiture plate. Ce gabarit est plus cohérent au vu de ceux existants dans cette voirie de transit. La CRMS rappelle toutefois que les terrains compris dans cette zone se situent sur une ancienne chaîne d'étangs asséchés. ***Elle réitère sa remarque sur le risque que pourrait présenter ce lotissement en l'absence d'une étude de l'équilibre hydrique du terrain.***

3) La chapelle Notre-Dame Reine des Cieux, située en face du manège (voir prescription « B2 » page 28/34). Cet édifice, qui était considéré dans le PPA d'origine comme un élément étranger, doit aujourd'hui être considéré, à son tour, comme un élément de patrimoine méritant une protection

comparable à ce qui est prévu en 4.4.1. Or, les prescriptions laissent encore la porte ouverte à une démolition – reconstruction.

La CRMS émet de nettes réserves à cet égard. En effet, la chapelle fait aujourd'hui intrinsèquement partie du paysage et les habitants y sont attachés. Par ailleurs, le bâtiment pourrait être aisément reconverti s'il devait perdre sa vocation originelle.

4) En ce qui concerne les panneaux solaires et autres, la prescription 1.3.8 prévoit : « *La pose de ces systèmes est permise dans toutes les zones et pour toutes les affectations nonobstant toute autre réglementation y afférente. (...)* »

La CRMS demande que leur usage soit plus strictement limité, du moins pour la partie visible de la voie publique.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, 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 K. Franssens).