

# Rapport d'Analyse

## Commune de Watermael-Boitsfort Plan Particulier d'Affectation du Sol "Zone 2 Coin du Balai – Modification"

version: 4

date: Juin 2014

**dossier:** 129506

**maître d'ouvrage:** Commune de Watermael-Boitsfort

**contract manager:** Jan Parys

**auteur-responsable du projet:** Roland Vanmuysen, architecte-urbaniste

**collaborateurs:** Miguel Vanleene



**Antea Group nv** Bureau Genk  
Jaarbeerslaan 25  
3600 Genk

## CONTENU

<b>1</b>	<b>ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>NOTE D'OBJECTIFS</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>NOTE EXPOSANT LES RELATIONS DU PPAS AVEC LES AUTRES PLANS</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>RAPPORT DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE L'AMÉNAGEMENT PROJETÉ SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>31</b>

## 1 Analyse de la situation existante de droit

La feuille 2 indique la situation existante de droit ainsi que tous les permis et certificats d'urbanisme (sans tenir compte de la superficie du bâtiment) délivrés au moins 60 jours avant l'approbation provisoire du dossier de base par le Conseil communal.

### 1.1 LE PÉRIMÈTRE DU PLAN

Le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "Coin du Balai" figure sur le plan de localisation (**voir plan n° 1**). Il est situé à la limite de la forêt de Soignes au Sud du centre communal. Il contient une surface d'environ 20,5 ha.

La surface couverte par le PPAS 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 en fait partie intégrante.

Le périmètre comprend les rues ou parties de rues reprises dans le tableau ci-joint.

*Table 1: Les rues dans le périmètre du PPAS Coin du Balai*

Nom de rue	Naam van de straat/plein	Numéros de police/Huisnummers
Chaussée de la Hulpe	Terhulpe Steenweg	255-603
Drève du Rembucher	Terugdriftdreef	2-97
Drève des Equipages	Jachtstoetdreef	2-67
Avenue de la Foresterie	Vorsterielaan	10-40
Heiligenborre	Heiligenborre	1-208
Rue du Triage	Kapbosstraat	1-14
Rue de la Sapinière	Dennebosstraat	1-117
Rue du Rouge Gorge	Roodborstdreef	3-32
Rue A. Beernaert	A. Beernaertstraat	1-45
Rue Eigenhuis	Eigenhuisstraat	1-20
Place Rik Wouters	Rik Woutersplein	1-12
Kattenberg	Kattenberg	1-6
Rue du Buis	Buksboomstraat	1-53

Le périmètre comprend 18 îlots.

### 1.2 L'HISTORIQUE DU DOSSIER

- Le plan particulier d'aménagement <sup>1</sup> dit "Coin du Balai" de la commune de Watermael Boitsfort comportant un plan de destination et un plan d'expropriation est adopté définitivement par le Conseil communal du **14 juin 1988**. Son périmètre est identique à celui décrit ci-dessus (1.1).
- Le plan particulier d'aménagement dit "Coin du Balai" de la commune de Watermael Boitsfort comportant un plan de destination et un plan d'expropriation est approuvé par arrêté royal le **8 février 1989**. La procédure d'expropriation d'extrême urgence doit être appliquée (art. 3 de l'arrêté).
- Le **3 mai 2001** le Plan Régional d'Affectation du Sol est approuvé définitivement en remplacement du Plan de Secteur de 1979.
- Le **12 septembre 2002** (MB. 15/10/02) le Plan Régional de Développement a été approuvé par arrêté du gouvernement bruxellois.
- Suivant la présentation d'un projet immobilier sur le terrain cadastrée section E/903g, la commune a voulu abroger en partie du PPAS dénommé zone 2 "coin du Balai". Consultation des articles de loi concernant

<sup>1</sup> Jusqu'à l'adoption de l'Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme on parlait encore de plan particulier d'aménagement en lieu et place de l'actuel dénomination de plan particulier d'affectation du sol.

cette abrogation, et consultation des administrations compétentes, a révélé qu'une abrogation de cette envergure était impossible.

- L'administration communale a aussi constaté qu'il manque certains aspects de l'urbanisme contemporain et durable (panneaux photovoltaïques, rénovations modernes, ...) dans les prescriptions, ainsi que des garanties que le patrimoine architecturale soit sauvegardé le plus possible.
- En séance du **16 mars 2004** le Conseil communal a décidé de revoir le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) zone 2 secteur Coin du Balai et de recourir aux services d'un bureau spécialisé en urbanisme.
- Le Collège charge **en date du 9 novembre 2004** le bureau *iris consulting* de l'établissement de ce PPAS. L'ordre de mission débute le 6 décembre 2004.
- Ce bureau d'études a terminé ses activités en 2006, le projet a été repris par le bureau A+D Engels, qui a son tour a changé de nom deux fois: A+D Engels > Soresma > Antea Group. L'urbaniste Roland Vanmuysen, qui a toujours suivi le dossier et travaillé au différents documents, est resté le même.

### 1.3 LE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (PRD)

Le Plan Régional de Développement a été approuvé le 12 septembre 2002 (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant le plan régional de développement-Moniteur belge du 15 octobre 2002).

On y discerne entre autres 6 cartes surtout à caractère opérationnel:

**Carte 1: Projet de ville.** Le périmètre est bordé d'espaces verts (PRAS 03/05/2001, modifié 02/05/13); il jouxte au sud une porte de ville existante qui se prolonge dans l'avenue de la Foresterie et au nord une promenade verte qui parcourt la chaussée de la Hulpe pour tourner dans la rue du Buis.

**Figure 1: Le Coin du Balai dans le projet de ville du PRD**

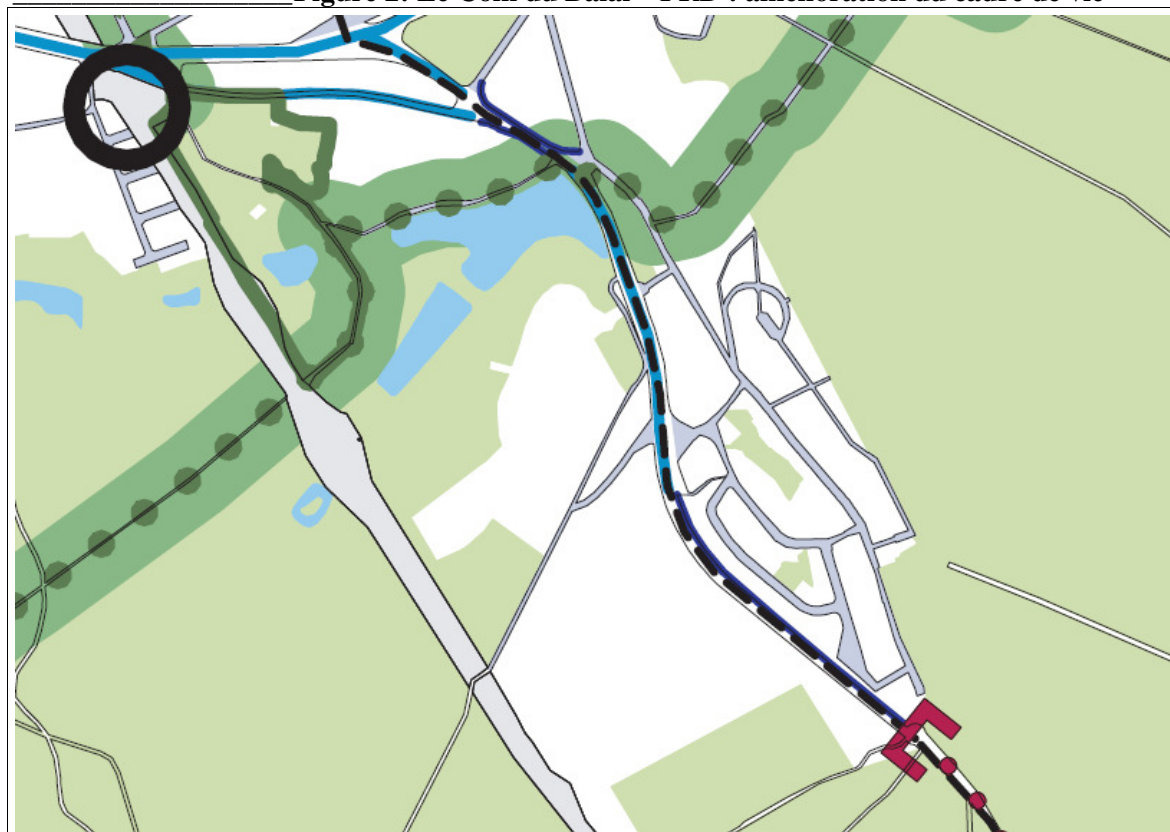


**Carte 2: Définition des zones leviers.** Le périmètre du PPAS n'est pas repris dans une "zone levier".

**Carte 3: Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation.** Le périmètre du PPAS n'est pas repris dans un "espace de développement renforcé du logement".

**Carte 4: Amélioration du cadre de vie.** Au sud du périmètre du PPAS il y a une entrée de ville; au nord il y a la promenade verte. Le périmètre est entouré à l'est, au sud et à l'ouest par un espace vert (la forêt de Soignes).

**Figure 2: Le Coin du Balai – PRD : amélioration du cadre de vie**



**Carte 5: Voiries.** L'avenue de la Foresterie est une "voie principale" (entre la limite avec la Région flamande et le boulevard du Souverain). Les rues dans le périmètre appartiennent au réseau de quartier comme zone 30.

**Carte 6: Transports en commun.** Situé tout près du périmètre de ce PPAS, le boulevard du Souverain contient un tronçon de ligne de tram en direction sud-nord sur ce Boulevard, tandis que la gare de Boitsfort est une gare de chemin de fer faisant partie du futur réseau RER., rejoignant la gare Léopold et Schuman vers Josaphat, et reliant les villages autour au centre de Bruxelles.

#### 1.4 LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) a été arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 (publication du M.B. du 14 juin 2001). Il remplace le plan de secteur de 1979. Le PRAS de 2001 a été modifié en 2013, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 2 mai 2013.

*Figure 3: Le Coin du Balai dans le PRAS*



L'ensemble des îlots du périmètre est repris en **"zone d'habitat"**(chapitre B. 2) et en **"zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement"**(chapitre H, 21). Plus particulièrement les îlots 1, 2, 3 et 18 sont des **"zones d'habitation"** et les autres îlots du périmètre **"zone d'habitation à prédominance résidentielle"**. A l'est et au sud le périmètre est bordé par une **"zone de servitude au pourtour des bois et forêt"**(prescription 16), à l'exception de la "zone de cimetière".

L'avenue de la Foresterie est un **"espace structurant"**(chapitre H, 24). Elle est bordée à l'est par une "zone de réserve foncière" et une "zone forestière".

Le début de la chaussée de la Hulpe est **"un liseré de noyau commercial"**. Les équipements de l'enseignement communal sont repris comme **"zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public"**(chapitre E, 8) mais pas l'église.

Le site de la Donation Royale et en intérieur d'îlot entre les avenue de l'Equipage et Heiligenborre sont des **"zones de parc"**, tandis que l'intérieur de l'îlot 12 derrière l'église est une **"zone forestière"**.

La **carte 4** reprend le solde de bureaux admissibles par maille et par type de zone à la date d'approbation du PRAS. Le quartier est repris dans la maille WAT 02. A la date d'approbation du PRAS, il y aurait un solde négatif de 982 m<sup>2</sup> dans les zones d'habitat. Pour cette carte il faut se référer à la prescription générale 0.14.

Le PRAS précise en outre (carte 5: Voies de communication: voiries) que l'avenue de la Foresterie est voirie principale et itinéraire cyclable. La carte 6 des voies de communication en matière de transports en commun, mentionne la Gare de Boitsfort toute proche comme une gare ou point d'arrêt existant.



## 1.5 LE PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT (PCD)

Le Plan Communal de Développement a été élaboré et approuvé par une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date de 25 janvier 2007. Ce PCD a été publié dans le Moniteur le 28 mars 2007.

Dans ce plan, les objectifs suivants sont repris pour le Coin du Balai (p. 17 et 36) :

- préserver le caractère du quartier et maintenir son ambiance résidentielle : caractère typique des ruelles, placettes, pentes et bâti bas ;
- maintenir le parcellaire et l'aspect dominant de l'unifamilial ;
- prendre en compte le profil nouveau de l'avenue de la Foresterie et y étudier l'implantation d'activités commerciales ainsi qu'à la chaussée de La Hulpe ;
- mettre en valeur ses caractéristiques par un éclairage adapté.
- Le maintien d'un bus qui assure la desserte de « Coin du Balai » en le reliant au métro.

Dans le chapitre du PCD qui traite les PPAS à modifier, celui du « Coin du Balai » est repris sur la liste avec la motivation suivante (p. 59) :

*« Le PRAS confirme les grandes lignes des intentions du PPAS. La pratique du plan a montré que certaines dispositions sont soit obsolètes soit constituent un frein à la mixité des fonctions.*

*En ce qui concerne l'extrémité sud, là où la réalisation d'un hôtel est possible, une ouverture vers d'autres fonctions et une plus grande liberté en matière d'implantation et de gabarits sont nécessaires, eu égard aux aménagements réalisés en voirie pour l'entrée de ville.*

*Concernant la mixité, les prescriptions pourraient être modifiées en partie pour permettre une plus large ouverture vers la mixité du quartier (commerce, artisanat), notamment par la réutilisation des bâtiments existant en intérieur d'îlot.*

*Le front de bâtisse prévu avenue de la Foresterie, entre Heiligenborre et Middelbourg (côté chaussée de La Hulpe) pourrait par la même occasion être revu, à la lumière des aménagements de voirie réalisés et dévolu prioritairement aux activités commerciales. »*

A remarquer aussi qu'à plusieurs endroits dans ce PCD, le nombre et la valeur des éléments de patrimoine dans le Coin du Balai est mentionné. L'objectif est de sauvegarder le plus possible ce patrimoine, ainsi sauvegardant le caractère typique de ce quartier.

## 1.6 LE PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL (PPAS) DU 8 FÉVRIER 1989

### 1.6.1 LE PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL D'ORIGINE

La protection des caractéristiques urbanistiques, architecturales et sociales du Coin du Balai (voir chapitre 2) en tant que site historique, fut décidée dès 1975 par la commune qui décida d'élaborer un plan particulier d'aménagement. Celui-ci ne sera adopté qu'en 1989. Cette politique s'inscrivait dans le cadre d'une prise de conscience croissante de l'importance de la sauvegarde du patrimoine qui devait beaucoup à l'action des comités de quartier.

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) "Zone 2 bis - Coin du Balai" a été approuvé par arrêté royal le **8 février 1989** (réf. PRAS WAT 025 001).

Le projet urbanistique **dans les zones bâties** visait comme objectif général la protection des caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier en favorisant prioritairement la réhabilitation ou à défaut la reconstruction intégrée.

Cela se traduit dans les prescriptions par:

- Le maintien des affectations et des gabarits existants,
- La possibilité d'adapter les logements anciens aux conditions de vie actuelle (besoins plus importants en surface habitable, amélioration des équipements sanitaires,...) en permettant l'aménagement des combles

et l'adjonction d'annexes, admises dans les limites compatibles avec l'aspect architectural des immeubles et la protection des zones de cours et jardins <sup>2</sup>.

- L'obligation d'utiliser des matériaux répandus dans les constructions existantes tant en façade qu'en toiture et de conserver l'aspect général des constructions (composition des façades rappelant le type de façades anciennes, toitures à versants) <sup>3</sup>.
- Le maintien ou éventuellement l'extension limitée d'autres fonctions telles que les petits fronts commerciaux et les activités artisanales liées au cimetière.
- Le maintien des équipements d'intérêt collectif caractéristiques du quartier: l'école et la crèche de la Sapinière dont les constructions principales doivent être conservées et dont l'extension est prévue au plan; l'église qui pourrait faire l'objet d'une reconstruction mieux intégrée au voisinage; le manège de l'Heiligenborne. Toutefois, au cas où ce dernier ne serait pas rénovable ou ne serait plus exploitable, la construction de logements à front de rue serait autorisée.
- L'inscription au plan de destination d'une zone de rénovation urbaine confirmant la primauté de la réhabilitation.
- Dans les zones non bâties, le plan confirme le caractère résidentiel du quartier et s'efforce de prolonger le tissu urbain dans le respect de ses caractéristiques.
- Cela se traduit par les dispositions suivantes:
- Pour les terrains libres entre mitoyens et ceux situés dans l'habitat existant, le plan prévoit de manière précise des constructions s'harmonisant avec la typologie du quartier, refermant les îlots et réservées au logement.
- Pour les parcelles importantes, le plan prévoit des ensemble de logements unifamiliaux dont la typologie rappellera celles des immeubles existants, tout en offrant des surfaces habitables plus compatibles avec les besoins d'aujourd'hui et en permettant la réalisation éventuelle de garages inclus dans le volume des constructions ou y attenant (cfr. Extrémité de la chaussée de la Hulpe, drève du Rembûcher, voirie de liaison à créer entre la placette du Rembûcher et la chaussée de la Hulpe).
- Toutefois à l'extrémité de la chaussée de la Hulpe (à la sortie de la forêt) et le long de l'avenue de la Foresterie (entre l'Heiligenborne et le Kattenberg), la destinations des constructions doit s'accommoder des nuisances provoquées par le trafic automobile. Aussi les affectations mixtes y sont autorisées:
  - Logement-bureau-équipement d'intérêt collectif et/ou artisanat, commerces et stations de distribution de carburant le long de l'avenue de la Foresterie,
  - Logement-équipement d'intérêt collectif et/ou horeca, avec possibilité d'activité artisanale compatible avec le voisinage, à l'extrémité de la chaussée de la Hulpe.
- La réalisation de ces constructions vise à protéger les conditions de vie des habitants du Coin du Balai vis-à-vis du trafic. Cependant le long de l'avenue de la Foresterie, des gabarits faibles ont prévus afin de préserver autant que possible les vues des riverains vers les espaces boisés.
- A l'arrière de la zone mixte prévue le long de l'avenue de la Foresterie, en intérieur d'îlot, le plan offre également la possibilité de réaliser des annexes-garages dans les fonds de parcelles des immeubles de la chaussée de la Hulpe, ce qui permettrait de résoudre le problème aigu du parcage des véhicules au pourtour de l'îlot.
- Le plan impose le recours à une enquête publique communale pour les permis de bâtir (ou de lotir) qui concernent certaines constructions à réaliser dans le quartier (l'extension de l'école de la Sapinière, la reconstruction de l'église, la construction prévue à l'extrémité de la chaussée de la Hulpe, les constructions prévues le long de l'avenue de la Foresterie). Cette enquête publique permettra donc aux riverains de se prononcer sur des projets concernant des bâtiments qui ont une valeur représentative dans le quartier.
- Le plan exprime aussi la volonté de réduire les nuisances (bruit, dangers) créées par l'aménagement actuel de l'avenue de la Foresterie en prévoyant son adaptation et des feux tricolores et/ou rond-points aux

---

<sup>2</sup> En cette matière, la mise à l'expérience pendant plusieurs années de la philosophie de l'avant-projet du plan, les discussions sur des cas concrets en Commission de Concertation et les contacts avec l'Administration Régionale de l'Urbanisme ont permis d'affiner progressivement les prescriptions de manière à rencontrer au mieux la diversité des cas.

<sup>3</sup> Cette orientation déjà présente dans l'avant-projet confirmait le Plan de Secteur de l'Agglomération bruxelloise (AR. 29/11/1979) qui prévoit à cet endroit « une zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique » (les zones dites « ZICHE »).



différents carrefours. Ces améliorations devraient assurer une meilleure sécurité de tous les usagers de cette voirie.

- Début des années '90, deux lotissements et une nouvelle voirie ont été réalisés et terminent la zone de logements des îlots 17 et 18.

### 1.6.2 LE PLAN D'EXPROPRIATION

Le plan particulier d'aménagement n'était pas accompagné d'un plan d'expropriation.

## 1.7 LE TISSU ENVIRONNANT DANS UN RAYON DE 500 M

Le tissu environnant dans un rayon de 500 m figure sur le **plan n°1 de localisation**, tandis que le tableau suivant reprend l'ensemble des PPAS dans un périmètre de 500 m.

*Table 2: Les PPAS dans un périmètre de 500m du PPAS Coin du Balai*

Code plan (GBP/PRAS)	Arrêté/Besluit plan	N°	Dénomination/Naam
WAT 023 001	18/03/1993	1	PPAS"Zone 1-Souverain Est (partie Sud)"
WAT 026 001	21/02/1989	2	PPAS"Zone 2 ter – Etangs de Boitsfort"
WAT 026 003	29/04/1999		PPAS"Zone 2 ter – Etangs de Boitsfort" – Modification partielle pour utilité publique

*Source/Bron: Plan Régional d'Affectation du Sol/Gewestelijk Bestemmingsplan (MB-BS 14/06/2001)*

Le périmètre du PPAS du Coin du Balai à Watermael Boitsfort jouxte directement les PPAS suivants:

- au nord, le PPAS"Souverain Est"(23), approuvé par arrêté du 18 mars 1993;
- à l'ouest, le PPAS"Etangs de Boitsfort"(26) approuvé par arrêté du 21 février 1989 et modifié par l'arrêté du 29 avril 1999.

## 1.8 LES PLANS DE LOTISSEMENT

Les plans de lotissement approuvés sont repris sur la carte 2 de la situation existante de droit et dans le tableau suivant.

Au total huit plans de lotissement ont été approuvés dans le périmètre.

*Table 3: Les permis de lotir dans le périmètre sur la commune de Watermael Boitsfort*

N° PRAS	N° commune	Localisation	Date d'approbation	Demandeur
2	2	Drève de l'Equipage	14/03/1956	Administration communale de Watermael Boitsfort
			09/02/1981 modif	S.A. Liberty Home
26	26	Place Rik Wouters	12/05/1967	Caron
61	61	Heiligenborre	01/08/1988	Denuyer
70	70		20/05/1994	Administration communale de Watermael Boitsfort
72	72		22/05/1994	Ets. H. Ruttiens et fils
74	74		09/11/1994	Possoz
75	L80		10/05/1991	Grimard
76	L91		12/03/1996	Dereymaeker-Bodart

*Source: Plan Régional d'Affectation du Sol - carte 2 (MB 14/06/2001) et données de la Commune*

## 1.9 LE PLAN D'ALIGNEMENT

Les plans d'alignement des rues de 1906-1908 sont repris dans le PPAS.

Ces alignements n'ont plus de valeur juridique puisque le PPAS a soit confirmé ces alignements soit reconsidéré la configuration des rues. L'alignement de toutes les rues est donc repris dans le PPAS.

## 1.10 LE STATUT DES VOIRIES

A l'exception de l'avenue de la Foresterie qui est une voirie régionale, les autres voiries dans le périmètre du PPAS sont communales.

De Heiligenborne jusqu'à l'extrémité de la chaussée de la Hulpe, l'avenue de la Foresterie est reconnue comme **un liseré d'intervention acoustique par arrêté du 2 mai 2002** (voir constat introductif du PRD figure 113).

## 1.11 VOIES DE COMMUNICATION ET SITES SOUMIS À LA RÉGLEMENTATION DE L'AFFICHAGE ET DE LA PUBLICITÉ

Selon le PCD (p. 55) le site de la forêt de Soignes et ses abords, à l'est d'une ligne formée par la limite d'Uccle, la drève des Tumuli, le chemin des Silex, la chaussée de la Hulpe, la rue du Buis, la rue Nisard, le Boulevard du Souverain, Tenreuken et la limite avec Auderghem sont soumis à la réglementation de l'affichage et de la publicité. Le volet réglementaire du PRD situe l'ensemble en PICHEE ou en espaces structurants (à l'exception du Plateau de la Foresterie), ce qui revient au même du point de vue réglementaire.

## 1.12 L'ATLAS DES COURS D'EAU NAVIGABLES

D'après le PCD (p. 55) seuls le Vuylbeek, affluent de la Woluwe, et la Woluwe même sont classés en deuxième catégorie sur presque l'entièreté de leur passage sur la Commune. Les autres cours d'eau (et donc le Zwaaneweidebeek qui concerne le site) ne sont pas classés.

## 1.13 LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION D'ÎLOT

La volonté communale de rénover le quartier présente dès le stade de l'avant-projet du PPAS "Coin du Balai" s'est exprimée par une opération de rénovation d'îlot, approuvée par l'arrêté ministériel du 15 mars 1979 et en cours de réalisation. Elle est également appuyée par la carte des "zones à protéger et à rénover" établie par la Région bruxelloise (A.R. du 07/09/84).

Depuis il n'y a eu ni contrats de quartiers ni contrats d'initiatives (figure 86 du PRD, constat introductif).

La rénovation et le lotissement du Coin du Balai arrive à terme au moment de la rédaction du PCD (novembre 1999), puisque seule la construction à l'angle de la chaussée de la Hulpe et de l'avenue de la Foresterie, où un projet d'hôtel a été abandonné, demeure constructible.

## 1.14 LES MONUMENTS ET SITES

Le seul bien ayant fait l'objet d'un arrêté de classement comme monument est l'atelier et l'habitation du peintre-sculpteur Rik Wouters, situé place Rik Wouters, 7. L'arrêté de protection date du **15 janvier 1998** (n° de dossier 2328-036-0).

**La Forêt de Soignes** voisine est un site classé par arrêté royal du **2 décembre 1959**.

## 1.15 LES PERMIS OU CERTIFICATS D'URBANISME DÉLIVRÉS RÉCEMMENT

La liste des permis et certificats d'urbanisme délivrés, relatifs à la construction, la reconstruction, la transformation ou la modification de l'affectation d'immeubles entre 2000 et juin 2011, est repris en détail sur la carte de la situation existante de droit.

Pour le dossier dont il est fait mention dans le point 1.2. Historique du dossier, les détails suivants sont à retenir pour ce dossier:

- Une demande mixte d'environnement (classe 1B) et d'urbanisme tendant à construire un immeuble mixte de logements et d'intérêt collectif ou artisanant et profession libérale et exploiter 27 emplacements de véhicules couverts sis avenue de la Foresterie 2/E/903 est introduite par Thomas&Piron s.a.
- Le 24/09/2002 le Collège des Bourgmestre et Echevins décide de soumettre la demande à l'avis de la commission de concertation.
- En date du 30/05/2000 le Collège a délivré un refus de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble mixte de 40 logements et petite entreprise, comportant 25 emplacements couverts et 18 emplacements à l'air libre.
- Les motifs principaux étaient: Le non-respect des prescriptions particulières du PPAS en matière d'accès carrossable, d'affectation de la zone de cours et jardins, du nombre d'emplacement de stationnement par unité de logement et de superficie des activités

#### **1.16 LES DÉCLARATIONS D'INSALUBRITÉ**

Il y a lieu de signaler qu'il y a aucune décision du bourgmestre interdisant l'accès d'un logement ou d'une construction pour raison d'insalubrité ou de surpopulation, qui a été signalé par les services compétents de la Commune.

## 2 Analyse de la situation existante de fait

La feuille 3 indique la situation existante de fait au moins 90 jours avant l'approbation provisoire du dossier de base par le Conseil communal.

### 2.1 L'ÉVOLUTION ET LES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

#### 2.1.1 UN NOYAU VILLAGEOIS DE LA BANLIEUE DE BRUXELLES

Le quartier du Coin du Balai qui s'est développé très tôt le long de la route menant à Groenendael et à La Hulpe constitue une excroissance de la ville, enserrée dans la forêt de Soignes.

Ce quartier dont l'essor remonte à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle est caractéristique des noyaux villageois de la banlieue de Bruxelles, à savoir:

- Des rangées de maisons principalement unifamiliales de faible gabarit implantées en ordre continu le long de rue étroites et délimitant des îlots ou parties d'îlots dont le centre est formé de vastes zones de cours et jardins. Seuls les aménagements des années soixante (création de l'avenue de la Foresterie et du lotissement de la drève des Equipages et du Rembucher) ont modifié ces caractéristiques en périphérie du quartier.
- De petites habitations pour la plupart anciennes (près de 50% des logements ont été construits avant 1919) et d'une architecture simple et traditionnelle qui reflète le passé semi-rural de cet habitat (lié autrefois à l'utilisation des ressources de la forêt).

Outre le logement, on note la présence d'une église construite en 1956 de style futuriste, du complexe scolaire de la Sapinière située chaussée de la Hulpe qui a fait l'objet récemment d'une extension, d'un manège rénové vers 1992 et de quelques commerces avec une concentration plus marquée à l'entrée de la Chaussée de La Hulpe.

La végétation prend une part relativement faible de la superficie du secteur. Une végétation dite "herbeuse spontanée" occupe l'intérieur d'îlot longé par l'Heiligenborre (îlot 12) de même que celui au bout de la chaussée de La Hulpe.

L'aspect de l'ensemble du quartier depuis l'avenue de la Foresterie se présente comme une zone "résidentielle verdurée" se profilant en étagements et couronnée en son sommet par la forêt de Soignes.

#### 2.1.2 L'ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE DE LA RÉGION DE BRUXELLES

L'atlas du sous-sol l'archéologique de la région de Bruxelles consacré à Watermael Boitsfort (N° 9 Bruxelles 1994) réalisé par les Musées royaux d'Art et d'Histoire mentionne sur la carte 2 **des ensembles construits avec un ou deux niveaux de sous-sol le long d'axes de voiries comme l'avenue de la Foresterie, la chaussée de la Hulpe et la vallée du Zwaneweidebeek derrière l'église comme une "zone où le sous-sol archéologique est irrémédiablement perdu" par les travaux d'infrastructures e.a. la pose du réseau d'égout dans la vallée du Zwaneweidebeek.**

Ce document décrit également deux lieux de découvertes séparées et sans précision du site:

- 7: trouvaille d'une hache néolithique dans un jardin d'une des maisons de la Place Rik Wouters en 1975
- 8: trouvaille du manche d'une hache néolithique dans le quartier du Balai confirmant l'établissement d'un site néolithique dans ce quartier

La carte 1 décrit les jardins des maisons de la chaussée de la Hulpe et des rues entre cette chaussée et la forêt comme des sites non construits avec un sous-sol qui n'a pas été affouillé.

La carte n° 3 de la situation existante de fait reprend ce périmètre.

#### 2.1.3 LES CHANGEMENTS DANS LA CHAUSSÉE DE LA HULPE ET DE LA FORESTERIE

En raison de l'intensité croissante du trafic automobile, on décida dans les années cinquante de dédoubler la chaussée de La Hulpe par une rocade qui contournait le Coin du Balai: ainsi naquit l'avenue de la Foresterie dont les travaux débutèrent en 1957. Cette percée se fera dans une logique exclusivement routière sans réflexion sur

le réaménagement des rives. L'influence sur la topographie des environs est visible de nos jours. Certains endroits du Coin du Balai se situent plusieurs mètres plus bas que le niveau de cette route.

## 2.2 LA TOPOGRAPHIE DU SITE ET L'ÉGOUTTAGE

Le quartier du Coin du Balai se situe sur les deux rives de la Zwaneweidebeek, dont la vallée se situe dans une direction générale sud-nord. De nos jours, on ne peut pas distinguer facilement son cours, car le Zwaneweidebeek se trouve dans l'intérieur des îlots pour une grande partie de son cours.

Elle marque cependant le relief du site: des deux côtés du ruisseau, le terrain est vallonné. Du côté est, les pentes montent jusqu'aux premiers plateaux de la Forêt de Soignes. Du côté ouest, la pente de cette vallée est interrompue/marquée par les talus et remblais de l'avenue de la Foresterie. Cette chaussée coupe le relief naturel de cette petite vallée dans certains endroits.

En tout, ceci a des conséquences importantes pour le site. Les différences de niveau dans certaines rues sont vraiment impressionnantes, et même la différence de niveau sur les parcelles mêmes sont remarquables: certaines maisons ont un rez de chaussée qui devient sous-sol au jardin, et vice-versa. Et certaines maisons ont un avant-jardin côté rue qui est surélevé par rapport à cette rue. Grâce au relief il existe des perspectives et points de vue assez remarquables vers les maisons et les toitures rouges du Coin du Balai, depuis le côté ouest de l'avenue de la Foresterie.

Ceci marque évidemment le réseau d'égouttage. L'égouttage suit nécessairement la vallée naturelle du ruisseau au centre de ce quartier. En plus, des travaux ont été faits pour assurer l'écoulement des eaux usées après l'aménagement de l'avenue de la Foresterie.

## 2.3 LE CONSTAT INTRODUCTIF DU PRD

Le périmètre du PPAS appartient à deux secteurs statistiques: l'A01 au nord et l'A02 au sud. Les secteurs statistiques ont été définis par l'Institut National des Statistiques (INS) vers 1980 comme des quartiers avec des caractéristiques homogènes afin de pouvoir comparer l'évolution des divers quartiers d'une ville ou commune et ceci de dix ans en dix ans. Le suivant peut être conclu après consultation des données:

- ✦ Le quartier statistique dans lequel est situé Le PPAS en question connaît **un taux d'accroissement de la population** entre 1991 et 1997 de plus de 4,91%.
- ✦ **Le revenu moyen par habitant** en 1997 serait situé entre € 10.130 et € 10.950, sauf pour la zone le long de l'avenue de la Foresterie où il est supérieur à € 12.335. Ce revenu est donc supérieur à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale qui est de € 9.021,85, comme l'ensemble de la commune d'ailleurs.
- ✦ En termes de **typologie des emplois** le quartier représente moins de cent emplois.
- ✦ Le quartier compte **de 4 à 11% d'étrangers UE** qui y résident et de 0 à 0,6 % d'étrangers hors UE.
- ✦ La figure 49 mentionne **un haut pourcentage de rénovation** menée par des ménages privés sur base de subsides publics entre 1989 et 1996.
- ✦ En terme de **revitalisation résidentielle** le site est caractérisé par un "upgrading".
- ✦ Le **pourcentage de verdurisation** des îlots est situé entre 73 et 88%.
- ✦ **Le temps moyen d'accès en transport en commun** aux autres secteurs est faible car situé entre 49 et 55 minutes.
- ✦ Le site comprend entre 21 et 37% de **logements sociaux** par rapport au parc locatif de la commune et de 14 à 19% de logements sociaux par rapport au total des logements par commune. Ce qui est le plus haut score et indiquerait avec la figure.8 et 14 concernant les revenus, une bonne mixité sociale.
- ✦ La région aurait réalisé un investissement de **rénovation à un immeuble isolé** entre 1985 et 2001 inférieur ou égale à € 25.000.
- ✦ La surface des **immeubles vides ou délabrés** est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- ✦ La figure 96 mentionne **la crèche francophone** dans le quartier et la figure 98 une structure néerlandophone d'accompagnement et d'aide précoce aux **personnes handicapées**.

- ⤴ Selon la figure 104 **un itinéraire cyclable** devrait être réalisé en 2002-2005 sur l'avenue de la Foresterie.
- ⤴ Le site est un quartier où **la zone 30** doit être d'application et l'avenue de la Foresterie est reconnue comme une voirie où la zone 30 n'est pas d'application sauf circonstances spéciales telles que abords d'écoles.
- ⤴ La figure 108 reprend **le projet de réseau express régional** tel que proposé par la SCNB le 14/03/2001 et défini par les autorités fédérales et soumis à l'avis des régions. La gare de Boitsfort sur la ligne 161 reliera par l'axe R2 Nivelles à Louvain-la-Neuve (Villers la Ville) et par l'axe R9 Alost à Wavre. Ces deux axes passent par Schuman et Luxembourg.
- ⤴ Selon la figure 109 des itinéraires poids lourds, l'avenue de la Foresterie est **une voirie accessible à tout camion**.
- ⤴ La figure 116 du PRD concernant **le maillage écologique** reprend le site couvert par les PPAS comme un site à valeur écologique moindre et une zone de liaison entourée d'un site de haute et de très haute valeur écologique - zone noyau.
- ⤴ La vallée du Bezemweidebeek n'est pas repris à la figure 117 comme un lieu où **maillage bleu** doit être mise en œuvre de façon prioritaire.

## 2.4 LE CONSTAT INTRODUCTIF DU PCD

D'après le PCD le Coin du Balai peut être typé comme un quartier à dominante socio-économique moyen-famille. Les revenus moyens se situent par déclaration entre € 18.375 et € 25.750. Le pourcentage de population étrangère est inférieure à la moyenne communale (14,4% en 1997 dont 67% UE). La population est relativement jeune. Le taux de propriété dépasse largement 40%. Le pourcentage de maisons unifamiliales est supérieur à 60%. Le pourcentage de logements transformés entre 1981 et 1991 est fort dans le Quartier du Balai (16,2%). Récemment le CPAS a permis la construction de 33 logements adaptés au Coin du Balai (Heiligenborre) quartier jouissant d'une solidarité importante, et l'animation de l'ensemble à été confiée à une association. La chaussée de la Hulpe se poursuit dans la forêt tout en suivant le cours du Zwaaneweydebeek, avec une urbanisation en ruban dans le Coin du Balai.

Le PCD reconnaît deux potentialités importantes au Coin du Balai:

- quartier d'entrée de la forêt,
- paysage caractéristique à renforcer: structure étirée et en pente, rues étroites, en lisière de la forêt

### LE PATRIMOINE REMARQUABLE (1.1.9)

Le PCD (p. 41-42) reconnaît la partie sud de la commune dont l'axe est l'ensemble chaussée de la Hulpe/avenue de la Foresterie qui structure le Coin du Balai, comme un des quatre lieux où se concentre un important patrimoine immobilier. Les ensembles patrimoniaux sont présents sous forme d'un habitat vernaculaire dans l'ensemble que constitue le Coin du Balai. Grâce au relief il existe des perspectives et points de vue remarquables vers les maisons et les toitures rouges du Coin du Balai, depuis le côté ouest de l'avenue de la Foresterie.

### LES SOLS (1.1.10.4)

Une étude de l'IBGE, non totalement exhaustive, (projet de rapport final de l'inventaire des points noirs dans la région bruxelloise, par le GEVERU en avril 1992), renseigne sur une liste des anciennes sablières et des décharges et autres lieux de dépôts, spécifiant les types de déchets, mentionne entre autres l'ancienne usine d'incinération à la chaussée de la Hulpe à la jonction avec l'avenue de la Foresterie (PCD p. 43)

### LE BRUIT (1.1.10.6)

Selon le cadastre du bruit dans la RBC l'avenue de la Foresterie constitue sur toute la longueur du Coin du Balai, une des voiries les plus bruyantes de 70 à 81 dB(A).

### LES DEPLACEMENTS A PIED (1.1.11.3)

L'avenue régionale de l'avenue de la Foresterie est difficile à franchir à pied. Bien que les carrefours soient équipés de signaux lumineux, les traversées restent insécurisantes du fait de la largeur de la voirie et des vitesses pratiquées.

### DIAGNOSTIC (1.1.11.10)

Des projets existent pour remédier à:

- chaussée et trottoirs en mauvais état pour cyclistes et piétons
- envahissement progressif par la circulation et le stationnement; voirie pour voitures en très mauvais état

## 2.5 LES DEMANDES DU COMITÉ DU COIN DU BALAI

### Selon le PCD (p. 64)

- Le trafic de l'avenue de la Foresterie est source de nuisances (bruit). Il est proposé
  - de réaménager l'avenue en 2x1 bande avec un revêtement anti-bruit. Ceci a été fait: l'avenue a été aménagée en 2x1 bande, et des emplacements de stationnement ont été aménagés le long d'une grande partie de cette avenue.
  - de créer un couloir pour le bus 95.
- Il y a un accroissement du trafic de transit, le matin par la rue du Buis, le soir par la chaussée de la Hulpe et le premier bras d'Heiligenborre, provoquant des problèmes d'accès au Coin du Balai par les encombrements à l'entrée de la chaussée de la Hulpe. Il est proposé de:
  - réaménager le carrefour d'entrée du quartier Foresterie/Hulpe, en faveur des habitants.
  - aménager un couloir cycliste chaussée de La Hulpe à contresens.
  - prévoir la capacité de la crèche Gilson et de l'école de la Sapinière en fonction des besoins du quartier et pas de toute la commune.
- Le Coin du Balai est caractérisé par une mauvaise conception du mobilier urbain, trop banal, notamment des nouveaux luminaires de type autoroutier. Il est proposé de:
  - supprimer le récent éclairage autoroutier de la chaussée de la Hulpe (pour un éclairage adapté au gabarit des rues).
  - adapter le mobilier urbain aux caractéristiques du quartier.
- Le CPAS projette de démolir deux petites maisons couplées typiques de l'architecture vernaculaire du Coin du Balai. Le Comité s'oppose à cette perte du patrimoine et propose d'y installer une maison de jeunes ou des annexes à l'école (potager, bibliothèque....).
- Dans les intérieurs d'îlot, il y a un risque de perte du patrimoine naturel et une dégradation de l'environnement. Un projet soumis à la Fondation Roi Baudouin visait la mise en valeur de la faune et de la flore des intérieurs d'îlots par l'aménagement d'une zone humide sur une propriété de la Fabrique d'Eglise.

## 2.6 LA DENSITÉ DE LOGEMENTS ET D'HABITANTS

Avec 1.055 personnes sur une surface totale du périmètre du PPAS de 99.772 m<sup>2</sup>, on comptabilise 105,7 habitants/ha et avec 569 logements sur cette même surface, on obtient une densité de 57 logements/ha. Selon certaines recherches sur la durabilité des quartiers et des villages/villes, un quartier est considéré comme un quartier durable à partir de 150 habitants/ha.

*L'occupation moyenne des logements est de 1,85.*



## 2.7 LES AFFECTATIONS PAR ÎLOT

Le plan n° 3 de ce dossier de base reprend la situation existante de fait et mentionne les diverses affectations des immeubles et terrains.

La carte 1 (planche 4/6) de la situation existante de fait du PRAS donne des indications de l'usage du sol actuel et des affectations des immeubles existants.

*Figure 4: La situation existante de fait selon le PRAS (AG 02/05/2013)*



Source: PRAS (AG 02/05/2013)

## 2.8 LES GABARITS EXISTANTS

Le plan n° 3 de ce dossier de base reprend la situation existante de fait et mentionne également le nombre de niveaux sous corniche et le type de toiture.

La majorité des immeubles comprennent 3 niveaux sous corniche et une toiture à versants ou Mansard (**voir plan n° 3 de la situation existante de fait**). Le nombre de niveaux ne donne toutefois pas une indication correcte des gabarits généraux, vu que la hauteur sous plafond d'anciens immeubles est plus élevé.

## 2.9 LES ZONES NON-BÂTIES

### 2.9.1 LE PLAN DE GESTION DE LA FORÊT DE SOIGNES

Au sud et sud-est le territoire communal est occupée par la Forêt de Soignes, la plus grande zone non-urbanisée de la région (qui continue en Flandre et en Wallonie), un espace écologique et de détente de valeur exceptionnelle (PCD, p. 35).

Les promeneurs nombreux de la forêt de Soignes ne trouvent pas de véritable entrée: le centre de Boitsfort et le Coin du Balai ont néanmoins le potentiel d'une antichambre de la forêt (PCD, p. 37).

## 2.9.2 LES ARBRES REMARQUABLES

Dans le périmètre du PPAS, on peut trouver certaines zones ou certains ensembles de jardins privés ou l'ensemble de la verdure est remarquable par sa masse. Cependant, il n'y a aucun arbre remarquable (en solitaire) à retenir.

Il faut ajouter qu'à l'est, la bordure du périmètre est formé par les ensembles d'arbres du Forêt de Soignes. Comme ses arbres se situent sur les hauteurs, la masse de verdure est visible de plusieurs endroits dans le Coin du Balai.

## 2.10 EVOLUTIONS RÉCENTES ET PRÉVISIONS

### 2.10.1 CONSTRUCTION LE LONG DE L'AVENUE DE LA FORESTERIE

Dans l'ancien PPAS, il était prévu de construire une série de bâtiments le long de l'avenue de la Foresterie. Les volumes seraient d'ordre discontinue, avec une hauteur de trois étages. Les bâtiments seraient destinés au commerces, bureaux et à l'habitation. Le projet total s'implantait sur plusieurs parcelles cadastrales.

Aucune initiative a été entamée pour réaliser cette rangée de bâtiments. Ceci est surtout dû à la situation existante assez compliquée, avec plusieurs propriétaires, dont la commune. Une expropriation n'est pas voulue par la commune, mais les critères urbanistiques peuvent être rendus plus pratiques et plus accessibles.

## 2.11 DIAGNOSTIC: LES PROBLÈMES (FAIBLESSES, DÉFAUTS), LES QUALITÉS, LES MENACES ET LES POTENTIALITÉS

### 2.11.1 LES QUALITÉS (OU ATOUTS) DU SITES

Concernant **la situation et l'identification dans la commune/région**:

- le quartier est clairement identifiable dans un écrin de forêt qui l'entoure – un ensemble d'îlots dans la verdure;
- le paysage du site est caractéristique par sa structure étirée et en pente, ses rues étroites en lisière de la forêt;
- le caractère d'impasse: mis à part la forêt (fonction récréative) il n'y a aucune raison d'y venir si on n'y habite pas, ni de le traverser (il y a une entrée qui est aussi la sortie);
- ce caractère renforce le contrôle social dans le quartier; le sentiment d'appartenance au quartier est très puissant (mais différent selon qu'on habite le quartier ancien ou neuf);
- le relief offre des vues sur le fonds boisé et sur la vallée;
- c'est un lieu recherché pour son ambiance propre et son caractère champêtre, charmant, semi-communautaire;
- la bonne accessibilité du quartier en voiture (le ring est tout proche) et en transport public (proximité gare de Boitsfort) RER – potentialité (voir PRD);
- une entrée de ville clairement identifiable (rond-point/œuvre d'art).

Concernant **le domaine public**

- le bus ne traverse plus le quartier (chaussée de La Hulpe) comme dans les années '80;
- une circulation locale bien organisée;
- la proximité sécurisée des écoles et crèches;
- une zone piétonne, cycliste (et équestre) sécurisée et accessible, offrant une bonne accessibilité à la forêt de Soignes par l'avenue de la Foresterie;

Concernant **la population**

- une mixité sociale, générationnelle et culturelle grâce à l'arrivée progressive d'une nouvelle population suite au renouvellement des logements;
- une vie associative riche et importance de l'école comme espace communautaire;
- une grande part de propriétaires occupants;
- la présence de logements publics communaux (locatifs) et de CPAS contribuant à la mixité sociale.

Concernant **les fonctions présentes et leur mixité**

- la présence d'espaces verts de qualité dans et aux abords du site; ceux-ci constituent un maillage écologique ("steps stones") dans le site;
- des équipements récréatifs (bloc 16) corrects mais limités;

- la proximité de magasins et d'équipements (école, crèche, place de jeux, église...); bonne répartition d'abord à l'entrée du quartier et puis sur chaussée de la Hulpe qui est l'axe historique du quartier;
- une bonne mixité sociale entr'autres grâce à la présence de logements sociaux ou des logements du CPAS;
- le manège renforce le caractère champêtre du lieu, proche de la forêt et est fonctionnellement intégré.

#### Concernant les caractéristiques urbanistiques du quartier

- le maintien du caractère original/vernaculaire du quartier (tant d'un point de vue morphologique que typologique);
- une gradation de densité habitée de la périphérie (le bout du quartier) vers le centre de la commune – un sentiment de s'approcher du centre par la différenciation en densité et par la présence de fonctions commerciales, religieuses ou scolaires;
- le caractère irrégulier et varié des rues (largeur, courbes, pentes, avec ou sans zones de recul...);
- la grande diversité architecturale avec une prédominance de constructions de petite échelle contribue au charme du quartier; il y a peu de ruptures d'échelle;
- une grande diversité d'îlots en taille, occupation du sol, ensoleillement, profondeurs, relief;
- une architecture contemporaine et colorée remarquable côtoyant une architecture plus ancienne du début du siècle (étalé de 1910 à 1940);
- quelques immeubles marquants dans axes visuels, dont l'école et la crèche p.e. avec son caractère champêtre;
- les équipements sont bien intégrés dans le quartier (en termes d'échelle, implantation etc.);
- références historiques: lieu de vie de Rik Wouters, lieu de vie d'anciens Marolliens, 'balayés' de leur quartier d'origine, lieu de production de balais en lien avec la forêt;
- les habitants donnent un cachet propre à leur environnement;
- peu d'abandon – bâti ancien, mais généralement bien entretenu avec des cours et jardins à grandeur variable;
- un haut taux de rénovation menée par des ménages privés sur base de subsides publics entre 1989 et 1996.

#### Concernant le PPAS d'origine

- le PPAS joue son rôle de protection du parcellaire, d'un état d'urbanisme et d'architecture qui donne satisfaction.

### 2.11.2 LES DÉFAUTS (OU FAIBLESSES) DU SITE

#### Concernant la situation dans la commune

- l'avenue de la Foresterie est une barrière infranchissable pour les habitants, pour la faune et pour la flore; elle constitue une discontinuité/fracture écologique (biotope);
- le temps moyen d'accès en transport public aux autres secteurs de la Région bruxelloise est trop longue; ainsi les habitants du quartier ne sont pas incités à prendre les transports publics, et continuent à utiliser leur voiture comme moyen de transport.

#### Concernant le domaine public

- l'avenue de la Foresterie constitue une source de nuisance sonore, olfactive, visuelle et atmosphérique sur toute la longueur du Coin du Balai;
- les façades arrières de la chaussée de la Hulpe donnant sur l'avenue de la Foresterie: problème de tampon acoustique d'une part et de vue à partir de et vers ces façades d'autre part;
- peu/pas assez d'espace pour le parking en voirie des riverains/difficulté de parking
- caractère inachevé et hétéroclite de l'espace public surtout à l'entrée par l'avenue de la Foresterie, espace entonnoir, vide;
- contrôle social derrière la chapelle semble faire défaut
- sentiment d'abandon (déchets) sur le sentier de l'îlot 12.

#### Concernant la mixité des fonctions

- une trop grande emprise de la voiture particulière en terme de stationnement dans l'espace public; ceci contribue à la fragmentation de l'espace;
- un seul pôle d'emploi (immeuble bureaux et commerces) à l'entrée du quartier;
- conflit de voisinage avec le manège, qui manque de surface et doit recourir à des solutions provisoires (container);

- il y a des difficultés avec l'entreprise de pompes funèbres: l'implantation ne correspondrait plus aux besoins actuels et il y aurait lieu de réévaluer les besoins; suivant des problèmes avec l'exploitation selon le cadre légal, la commune n'est plus favorable à garder cette fonction comme zone spéciale dans le PPAS;
- pour l'instant il est impossible pour les petites et moyennes entreprises insérées dans le tissu actuel d'obtenir un permis d'environnement;
- c'est un quartier majoritairement résidentiel avec danger d'évoluer vers un quartier de type "cité dortoir" habité par des "nomades" (qui font la navette).

#### Concernant les caractéristiques urbanistiques du quartier

- la rupture typologique entre quartier ancien et quartier neuf: certains immeubles neufs (bel étage ou à appartements) contrastant avec le caractère vernaculaire du reste du quartier;
- la typologie de la chapelle ne correspond pas à un bâtiment religieux ni au caractère du quartier: elle est implantée à un point bas;
- quelques façades mal entretenues;
- logements anciens unifamiliaux au départ peu équipés et mal entretenus.

#### Concernant le PPAS d'origine

- le PPAS n'empêche pas que l'architecture produite contribue à une certaine promiscuité (les gens voient les uns chez les autres, due e.a. à l'exiguïté du parcellaire et aux vues droites à partir de terrasses);
- les prescriptions des constructions existantes sont calquées sur les nouvelles; par exemple: la corniche d'une maison existante de 5m sous corniche peut être rapportée à 8 m, provoquant ainsi des disproportions choquantes dans la façade;
- à force de vouloir protéger l'existant, le PPAS ne soutiens ni rend possible l'architecture contemporaine et ne permet pas d'interventions de caractère durable;
- vu le parcellaire très étroit, il y a beaucoup de voitures et le PPAS interdit de créer des garages; ceci n'est pas un défaut au point de l'architecture, mais est plutôt un défaut « pratique »: les habitants sont obligés de stationner devant leur maison, sur le domaine public, et comme il y a de plus en plus de familles à deux voitures, ceci continuera d'être un problème;
- le PPAS n'autorise pas suffisamment un développement micro-économique et une mixité réelle entre logements et petites entreprises.

### 2.11.3 LES POTENTIALITÉS DU SITE

- l'espace central derrière la chapelle constitue un élément du maillage vert ("step-stone" écologique) important entre le quartier et la forêt et un lieu d'agriculture urbaine (jardins maraîchers);
- les passages vers certains intérieurs d'îlots pourraient renforcer le maillage de cheminements piétonniers (récréatifs et fonctionnels) dans le quartier;
- l'égout qui traverse le bas du site est à deux étages (eaux usagères et eaux pluviales) constitue une potentialité: si les eaux pluviales sont au-dessus, on pourrait imaginer la création d'un fossé/plan d'eau à ciel ouvert;
- la mise en valeur de la faune et de la flore par l'aménagement de la zone humide du Zwaneweidebeek;
- le site est l'antichambre de la forêt de Soignes;
- les développements du côté de la gare de Boitsfort comme gare RER (e.a. l'augmentation des fréquences) rend le quartier plus proche du centre;
- des possibilités d'usage mixte d'espaces parking (magasins/bureau – manège/église)
- le caractère (historiquement) artisanal du quartier est un atout pour développer un artisanat en relation avec l'environnement et la petite échelle (entreprises liées à l'environnement et entreprises/services de proximité);
- les terrains communaux (dispersés) constituent une solution éventuelle pour le stationnement de voitures, car il y a possibilité de créer des petits parkings de proximité pour les habitants;
- les terrains vagues en périphérie du périmètre peuvent avoir une affectation qui ferait défaut dans le quartier ou la commune.

### 2.11.4 LES RISQUES (MENACES)

- le danger de voir quitter les activités économiques hors du quartier,
- nivellement vers le haut du niveau social de la population,
- la pression spéculative,

- l'envahissement croissant par la voiture (tant en stationnement qu'en circulation) des habitants mais aussi des visiteurs aux activités externes au périmètre (forêt, cimetière, théâtre du Méridien) et des navetteurs (trafic de transit),
- la pression récréative de la forêt (et la mobilité exogène engendrée),
- la volonté de la Fabrique d'Eglise de vendre le terrain derrière la chapelle,
- si le PPAS interdit le regroupement de logements par l'achat de 3 ou 4 parcelles qui seraient démolis et transformés en un immeuble, il n'a pas prévu de mesures en cas de la division d'immeubles en plusieurs logements (évolution due à l'augmentation du prix du foncier);
- le projet du CPAS de démolir deux petites maisons couplées typiques de l'architecture vernaculaire du site;
- la poursuite de la 'colonisation' de la forêt de Soignes (extension jardins et cabanes);
- la perte du patrimoine naturel et la dégradation de l'environnement dans les intérieurs d'îlots;
- le lieu de l'ancien incinérateur constitue un hypothétique point noir (voir: sondages pour l'IBGE).
- la difficulté d'inscrire l'entrée de la ville dans le bâti.

## 2.12 LES ENJEUX

Les enjeux se situent à 5 niveaux:

1. le caractère particulier et la qualité résidentielle du quartier est à respecter et à mettre en valeur tout en ne fossilisant pas l'architecture ou n'empêchant pas toute évolution économique et sociale, mais en acceptant l'innovation qualitative bien maîtrisée; le PPAS devra donc fixer les ensembles historiques qui nécessitent une attention particulière (e.a. règle des 8 m sous corniche) et ceux permettant une architecture contemporaine;
2. la mixité réelle entre logements et petites entreprises est à gérer correctement: certains bâtiments en intérieur d'îlot sont source de dynamisme économique et ont résisté à la volonté du PPAS à réviser de voir ces bâtiments disparaître en faveur des jardins; les besoins de certaines activités (manège, entreprise de pompes funèbres, église etc.) sont à évaluer;
3. l'espace public est à revaloriser (éventuellement à achever) et une mobilité douce est à promouvoir à l'intérieur du quartier; ceci n'exclue pas que de nouvelles alternatives pour le stationnement au niveau des habitants du quartier doivent être proposé, car jusqu'à maintenant, aucune solution durable et acceptable a été trouvé;
4. le domaine public et privé est à concevoir dans l'esprit du développement durable (Agenda 21-Kyoto) (lieux de compostage ou de collecte sélective dans le quartier, usage de matériaux de haute qualité environnementale –HQE-, la récupération de l'eau de pluie, les toitures végétales etc.);
5. les espaces verts publics ou privés sont à préserver et selon les cas, des intérieurs d'îlots sont à désencombrer ou à préserver – accès promeneurs à certains intérieurs d'îlot.

### 3 Note d'objectifs

#### 3.1 LE PROGRAMME DE MISSION DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

En séance du 16 mars 2004 le Conseil communal a décidé de revoir le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) zone 2 secteur Coin du Balai et de recourir aux services d'un bureau spécialisé en urbanisme.

En effet, conformément aux clauses techniques du cahier de charges (2.2.1) les principes généraux de la modification portent notamment sur:

- Maintien du parcellaire,
- Maintien du logement de type unifamilial comme affectation principale,
- Etudes des possibilités d'implantation d'activités productives, de commerces et d'Horeca sur les axes chaussée de la Hulpe et avenue de la Foresterie,
- Etude des matériaux (suppression de matériaux non naturels de type PVC, nouveaux matériaux...),
- Etude des implantations de terrasses, de lucarnes en toiture et des toitures. Vu l'étroitesse du parcellaire, on voit chez tout le monde et des procédures de dérogation doivent être introduites.
- Etudes des immeubles et/ou des ensembles patrimoniaux,
- Etude du stationnement et des garages.

L'étude inclut en outre le réexamen particulier des zones suivantes:

- zone A1 – pour cette zone qui doit marquer l'entrée de la ville il y a lieu de revoir une implantation de l'immeuble plus satisfaisante et acceptable (en tenant compte de projets entrés mais non recevable pour non conformité au PPAS actuel)
- zone B2 – cette zone comprend l'église à l'heure actuelle, mais on ignore s'il y a d'autres fonctions à prévoir dans l'avenir et donc il y aurait lieu de prévoir une zone d'équipement plus importante (e.a. le manège manquerait de place)
- zones D2 – le front bâti prévu dans l'actuel PPAS n'a pas été réalisé;
- zones D1 – le manège est trop petit.

Dans le nord du périmètre, il y a des difficultés avec l'entreprise de pompes funèbres: l'implantation ne correspondrait plus aux besoins actuels et il y aurait lieu de réévaluer les besoins;

Le PPAS prévoyait une largeur de voie de 31 m pour l'avenue de la Foresterie en face des îlots 1 et 2. Or un alignement de 25 m suffit, les expropriations ne sont pas nécessaires, et en plus ils n'ont jamais été exécutées.

L'étude comprend l'adaptation du PPAS au PRAS. Il s'agit là peut-être de la chose la plus importante, à savoir l'examen pointu de la mixité. L'objectif du plan était de réaliser du logement et de vider les intérieurs d'îlot (e.a. le long de la chaussée de la Hulpe). De cette façon on a rendu impossible l'implantation de petites entreprises dans le tissu qui ne sont pas nécessairement négatives pour le quartier. Au regard du PRAS les bâtiments existants peuvent être maintenus et on constate qu'après 20 ans on n'arrive pas à vider les intérieurs d'îlot comme on l'aurait souhaité.

La Commune ne veut pas fermer la porte à un développement de type micro-économique. Pour l'instant il est impossibles pour les petites et moyennes entreprises insérées dans le tissu actuel d'obtenir un permis d'environnement. Ce problème est créé par le PPAS actuel.

Afin de réaliser ce projet selon ces principes généraux, il y a lieu de réviser le PPAS qui est devenu obsolète vu l'évolution des conceptions urbanistiques durant ces 20 dernières années et qui s'est avéré impraticable à certains endroits. En effet, le collège aurait été tenté par l'abrogation du PPAS pour un élément significatif (entrée de ville)... or cela s'est avéré impossible.

Malgré ces difficultés, la Commune estime que le plan ne fonctionne pas trop mal et ne veut donc pas un tout nouveau plan avec des objectifs fondamentalement différents. Toutefois l'enjeu du plan est important e.a. le projet d'entrée de ville. Le Collège tient à renforcer le caractère mixte du quartier et solutionner les problèmes évoqués ci-dessus. Les auteurs de projet retenaient dans leur offre entr'autres quatre points essentiels:

- la volonté d'une mixité plus importante entre les logements et les petites entreprises;
- le souci de respecter le caractère particulier du quartier;
- la volonté de préserver une mobilité "douce" à l'intérieur du quartier;
- la volonté de préserver les zones d'espaces verts publics ou privés.

Le P.R.A.S. prévoit les affectations suivantes dans le périmètre de la zone:

- zone d'habitation
- zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- liseré de noyau commercial
- zone d'espace vert
- zone verte de haute valeur biologique

Ces affectations correspondent à la situation existante.

La refonte de ce document se compose de deux procédures en parallèle:

- D'une part, on assiste à une actualisation des prescriptions urbanistiques
- D'autre part, il s'agit de créer de nouveaux aménagements répondant aux besoins actuels, comme décrits ci-dessus.

## **3.2 VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE D'UN QUARTIER URBAIN**

### **3.2.1 DÉFINITION DES OBJECTIFS**

Pour un quartier, on peut recenser neuf objectifs qui sont déterminants pour parler de développement durable d'un quartier 4. Ce sont:

- 1) la mixité sociale,
- 2) le territoire durable
- 3) la mixité urbaine,
- 4) la limitation de l'étalement urbain – conserver la densité de la ville,
- 5) le bâtiment durable
- 6) la gestion efficace et patrimoniale des ressources: énergies, eau, espace,
- 7) la réduction des nuisances: déchets, bruit, qualité de l'environnement extérieur
- 8) la gestion économique durable,
- 9) la citoyenneté et la solidarité (dans le temps et dans l'espace).

---

<sup>4</sup> Catherine Charlot – Valdieu, Philippe Outrequin, Un nouvel outil d'analyse environnementale d'un quartier urbain dans une perspective de développement durable, CSTB Magazine, avril 2000



## 3.2.2 DÉFINITION DES SOUS-OBJECTIFS

Objectifs du développement durable	Thèmes (sous-objectifs)	Indicateurs
1. Mixité sociale	1. Diversification de peuplement	Age, taille, revenus, culture...
	2. Offre diversifiée de logements	Taille, qualité, loyer,...
2. Territoire durable	3. Relation fonctionnelle et logistique aux autres quartiers	Fonction du quartier dans la ville, transport en commun
	4. Paysage	Qualité des paysages, espaces verts
	5. Attractivité (foncier, sécurité, activités...) / accessibilité	Pôles d'activités dans le quartier
	6. Déplacements piétons et deux roues, stationnement, transport en commun, circulation automobile	Cheminement piéton, cheminement vélo, stationnement, accès transport en commun
3. Mixité urbaine	7. Proximité des services	Services publics, services sociaux, culturels, de soins, de consommation...
	8. Proximité des emplois	Activités économiques sur le quartier
	9. Diversité des espaces	Répartition des activités humaines
4. Limitation de l'étalement urbain	10. Evolution de la densité	Augmenter ou réduire la population, espaces disponibles
Habitat durable (HQE): 5. Bâtiment durable, 6. Gestion efficace et économe des ressources 7. Réduction des nuisances	11. Bâtiment durable: qualité du bâti, produits et matières premières	Etat du bâti, des parties communes et des logements, utilisation des matériaux locaux
	12. Qualité de l'environnement intérieur	Air intérieur, salubrité
	13. Consommation d'énergie	Consommation d'énergie, dépenses énergétiques
	14. Consommation d'eau	Consommation d'eau, dépenses d'utilisation des eaux pluviales
	15. Nuisances acoustiques	Acoustique des logements, bruits extérieurs
	16. Qualité de l'environnement extérieur	Air extérieur, propreté, éclairage urbain, sécurité
	17. Gestion des déchets	Propreté, collecte, collecte sélective, civisme
8. Gestion économique durable	18. Coût global	Coût global et à long terme des choix opérés pour la collectivité et réparti entre les divers acteurs
	19. Valeur d'usage de l'habitat	Coût pour l'occupant et services offerts
9. Citoyenneté et solidarité dans le temps et dans l'espace	20. Participation des habitants	Participation à la vie sociale, relations de voisinage, présence d'associations
	21. Education	Scolarité
	22. Culture et loisirs	Jeux d'enfants, activités pour toutes les générations, équipements culturels....

### 3.2.3 QUELQUES RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE D'ÉCO-AMÉNAGEMENT

#### Introduction: Agenda 21 local

La mission du Conseil international pour les Initiatives écologiques locales (ICLEI) est de développer et de soutenir un mouvement mondial de gouvernements locaux visant à obtenir des améliorations concrètes de l'état de l'environnement mondial et du développement durable au moyen de l'effet cumulatif des actions locales.

Des villes, communes, comtés et associations du monde entier participent, en compagnie de centaines d'autres gouvernements locaux, aux campagnes internationales et aux projets locaux de l'ICLEI. Le Conseil appuie l'action communautaire, la gestion publique participative ainsi que la concertation et les alliances stratégiques visant le développement durable. L'ICLEI établit un lien entre l'action locale et les programmes et politiques mondiaux au moyen de partenariats avec d'importantes organisations telles que l'Union internationale des villes et pouvoirs locaux, le Programme des Nations-Unies pour l'environnement et le Centre des Nations-Unies pour les établissements humains (UN-HABITAT).

Grâce à ses campagnes ainsi qu'à divers réseaux et projets techniques thématiques ou régionaux, l'ICLEI nourrit un mouvement de pouvoirs locaux accélérant le développement durable. Le projet européen d'écoapprovisionnement, les programmes de gestion environnementale tels qu'ÉcoBudget MC et le réseau des villes africaines durables constituent des exemples de la manière dont l'ICLEI répond aux priorités régionales. L'ICLEI aide par ses campagnes les gouvernements locaux à générer une conscience politique des questions clés, à développer leur capacité au moyen d'une assistance technique ainsi que de formation et à évaluer les progrès locaux et cumulatifs vers le développement durable.

En tant qu'organisme écologique international au service des gouvernements locaux, l'ICLEI assume le rôle d'une centrale de renseignements sur le développement durable et offre un encadrement sur les politiques, une assistance technique et les services d'experts pour accroître la capacité des gouvernements locaux à répondre aux défis mondiaux.

Site web: <http://www.iclei.org>

L'Agenda 21 local est un outil identifié au niveau international, au titre de sa contribution essentielle et indispensable au développement durable mondial. L'Agenda 21 local vise à engager les Communes et collectivités locales sur la voie du développement durable par un engagement pour le long terme, dynamisé par un processus d'évaluation continue.

L'Agenda 21 local n'est pas une compilation de l'ensemble des plans et programmes qui sont mis en oeuvre par la Commune. A l'inverse, chaque plan ou programme doit être conçu, orienté et utilisé dans une vision globale et transversale se dégageant de l'Agenda 21 local.

Concrètement, la démarche Agenda 21 local se traduit par la rédaction d'un plan d'actions concrètes présentant des propositions d'actions et une mise en oeuvre opérationnelle à court, moyen et long termes. La participation de la population à l'Agenda 21 local (rédaction, suivi et évaluation) est au coeur de la démarche et constitue le gage de réussite dans la voie du développement durable.

Le suivant donne une indication des différentes actions et mesures qu'on peut prendre pour introduire un développement durable dans un quartier. Il s'agit de petites et grandes actions, de mesures limitées dans le temps ou de longue durée. Après chaque élément, le moyen d'introduction (PPAS, RRU, RCU, ...) et l'acteur sont mentionnés (commune, région, habitants, ...). Le tout est considéré du point de vu de «Agenda 21 local», c'est-à-dire que le niveau local est considéré comme un niveau important et de base pour le développement durable, autant sur le niveau communal que sur le niveau d'un quartier, ou l'on peut

LEGENDE:
BE Bureau d'études
RRU Règlement Régional d'Urbanisme
RCU Règlement Communal d'Urbanisme

Action	Moyen d'introduction	Acteur
<b>A. LA FLORE ET LA FAUNE</b>		
Inventoriez la flore et la faune existante	PPAS, recherche	BE, commune, région
Préservez les éléments existants de valeur	PPAS	Commune, région
Utilisez la situation existante "naturelle"	PPAS	Commune, région
Etablissez un maillage vert en liaison avec la structure écologique principale	PPAS, RCU	Commune
Introduisez de la variation dans les éléments de verdure et d'eau et utilisez les gradients	Aménagement domaine public	Commune
Introduisez une gestion plus écologique	Aménagement, entretien	Commune
Protégez la verdure existante	PPAS, RCU	Commune, région
Donnez suffisamment d'espace aux arbres	Aménagement, entretien	Commune, région
Appliquez une végétation "attractive" et "indigène"	Aménagement, entretien	Commune, région
Favorisez le recours aux plantes murales	RCU, aménagement	Commune
Envisagez la création de toitures végétales	PPAS	Commune
Évitez des barrières dans le maillage urbain	PPAS, aménagement	Commune, région
Stimulez les lieux pour la ponte	Aménagement, entretien	Commune, région
Aménagez la verdure éducative	Aménagement	Commune
<b>B. LE PAYSAGE ET LE SOL</b>		
Rendez le paysage existant "lisible"	PPAS, RCU	Commune
Vérifiez à temps la qualité du sol	Entretien	Commune
Inventoriez la présence d'objets et de sites archéologiques et historiques	Recherche	BE, Commune, région
Inventoriez et tenez compte des monuments et du bâti qui visualisent la structure	Recherche, PPAS, RCU	BE, Commune
Maintenez les structures et éléments dans le paysage	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région
Maintenez autant que possible le niveau de l'eau et tenez compte du niveau de l'eau actuel lorsque vous déterminez une affectation	Aménagement	Commune, région
Utilisez les potentialités du sol	Aménagement	Commune, région
Remblayez de façon sélective si nécessaire	PPAS, RCU	Commune
Prévenez le tassement du sol	PPAS, aménagement, entretien	Commune
Utilisez du matériel de remblai adéquat	Aménagement, construction	Commune
Envisagez d'éviter les vides sanitaires	Aménagement, construction	Commune
<b>C. LE SYSTÈME HYDROLOGIQUE</b>		
Envisagez l'application d'un système hydrologique "fermé" (pour des parties de plan situées plus bas)	RCU, environnement, aménagement	Commune, région
Envisagez l'évacuation moins rapide de l'eau pluviale par l'application de l'infiltration (pour les parties du plan situées plus haut)	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région

<b>Action</b>	<b>Moyen d'introduction</b>	<b>Acteur</b>
Réduisez l'évacuation de l'eau pluviale vers les égouts et prévenez la pollution de l'eau de ruissellement	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région
Concevez des bords d'eau naturels	aménagement	Commune
Tenez compte lors du projet de la gestion de l'eau de surface	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région
<b>D. LE SYSTÈME DE CIRCULATION</b>		
Minimalisez les distances pour les usagers faibles	PPAS, aménagement	Commune
Mélangez les fonctions	PPAS	Commune
Stimulez la circulation à bicyclette et le transport public	Règlement de circulation, campagnes divers	Commune, région
Rendez le quartier moins générateur de voitures	PPAS, aménagement	Commune, région
Réduisez les nuisances acoustiques dues à la circulation	Aménagement, campagnes divers	Commune, région
Dessinez de bons trajets cyclables et prévoyez suffisamment d'abris- bicyclettes au design soigneux	Aménagement, construction	Commune, région
Favorisez l'usage sélectif de la voiture	Campagnes divers	Commune, région
Envisagez un équipement de carpooling et tenez compte du call a car/carsharing	Campagnes divers	Commune, région
Introduisez le stationnement collectif et envisagez l'usage 'mixte' des emplacements de parking	Aménagement, règlement de circulation	Commune
Vérifiez la norme de parking de façon critique et réduisez la si possible	PPAS, RCU, règlement de circulation, aménagement	Commune, région
Prévoyez des réducteurs de vitesse	Aménagement	Commune
<b>E. LE SYSTÈME ÉNERGÉTIQUE</b>		
Ayez recours à l'énergie solaire passive	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région
Envisagez le recours à l'énergie solaire active	PPAS, RCU, aménagement	Commune, région
Réduisez la demande de chaleur par une 'construction compacte'	PPAS	Commune
<b>F. LE DÉCHET MÉNAGER</b>		
Développez un plan déchet intégral axé sur le tri sélectif et réservez l'espace pour un réseau de point de collecte pour le tri sélectif	Règlements communaux, campagnes divers	Commune
Réservez l'espace pour la collecte sélective des déchets	Aménagement, construction	Commune
Localisez les points de collecte pour le tri sélectif sur des lieux attractifs et combinez les avec d'autres fonctions	Aménagement, construction	Commune
<b>G. LES ABORDS DU LOGEMENT</b>		
Introduisez la flexibilité dans le plan	PPAS	Commune
Construisez de façon compacte	PPAS	Commune
Veillez à une identité positive et à la pluriformité	PPAS, aménagement	Commune
Stimulez la participation des habitants	Actions divers, Comité de Quartier	Commune
Favorisez la sécurité	RRU, RCU, règlement communal, actions divers	Commune, région

<b>Action</b>	<b>Moyen d'introduction</b>	<b>Acteur</b>
Réduisez les nuisances dues au vent	Aménagement, construction	Commune
<b>H. LES MATIÈRES PREMIÈRES ET LES MATÉRIAUX</b>		
Choisissez des matériaux d'égout avec relativement peu de nuisances pour l'environnement	RRU, RCU, aménagement	Commune, région
Réduisez la quantité de matières imperméables pour les rues, les places, les sentiers et les emplacements de parking	PPAS, RCU, aménagement	Commune
Stimulez la récupération de matériaux et de matières premières	Actions divers, règlement communal	Commune
Choisissez les matériaux de recouvrement de sol avec relativement peu de nuisances pour l'environnement	RRU, RCU, aménagement	Commune, région
Prévenez l'usage de bois venant de forêts 'primaires'	RCU, aménagement, construction	Commune
Prévenez l'érosion du zinc	RCU, construction	Commune
Réduisez le nombre d'objets inutiles	aménagement	Commune, région
Appliquez les clôtures et les contre-murs qui créent un milieu de vie pour les plantes et les animaux	PPAS, RCU, aménagement	commune

### 3.3 LES OPTIONS DU PLAN

#### 3.3.1 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- rendre des parties du quartier « zone 30 » plutôt que de créer de nouvelles voiries,
- commencer des projets d'aménagement de la voie publique au niveau des écoles et crèches afin de permettre le déchargement des enfants en toute sécurité (ligne jaune discontinuée, casse-vitesses avant les écoles) – la zone du parc est une sortie préférentielle;
- organiser la diminution de la densité du trafic;
- éviter l'envahissement de voitures en stationnement;
- éviter les traversées en voiture dans le quartier;
- instaurer une zone 30 généralisée et le parking résidentiel dans le quartier;
- garantir le caractère résidentiel des rues et places dans l'enceinte du quartier (e.a. par la modération du trafic automobile);
- promouvoir les matériaux durables dans l'aménagement;
- augmenter l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite (les principes de l'architecture universelle);
- créer de nouveaux passages piétonniers dans les îlots;
- augmenter la surface de parc urbain à caractère public.

#### 3.3.2 CONCERNANT LES AFFECTATIONS

- protéger l'habitat (p.e. habiter au-dessus des magasins);
- préserver les activités économiques du quartier (commerce de quartier, pour autant qu'elles soient compatibles avec l'habitat);
- développer la chaussée de La Hulpe comme lieu principale pour l'aménagement et l'installation des commerces et des activités;
- encourager la mixité des fonctions et les commerces de proximité;
- préserver toutes les activités économiques du quartier,

### 3.3.3 CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES ET L'ESTHÉTIQUE DU QUARTIER

- Privilégier les îlots fermés;
- lutter contre les enseignes au néon et autres, "modernisation" des rez, ...;
- renforcer l'identité du quartier en conformité avec la typologie du quartier;
- encourager l'architecture contemporaine de qualité, comme principe générale d'une bonne gestion du paysage urbanistique (ne pas autoriser l'architecture « de copie, d'imitation »);
- soigner les axes visuels;
- instaurer la clause archéologique;
- supprimer les anciens plans d'alignements;
- éviter la création et/ou la consolidation de chancres ou de friche ;

### 3.3.4 CONCERNANT LES INTÉRIEURS D'ÎLOTS

- réduire la minéralisation des intérieurs d'îlots
- promouvoir les toitures végétales

### 3.3.5 DIRECTIVES EN MATIÈRE D'ESPACE VERT PUBLIC: ASPECTS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION

En ce qui concerne le site des espaces verts à haute valeur biologique (vallée du Zwaneweidebeek):

#### Aspects verts...

**En'aucune façon prévoir d'autres fonctions** dans le périmètre indiqué comme 'espace vert'. Le site est tellement limité qu'ici plus aucune autre concession ne peut être faite.

**Un espace vert aménagé avec qualité**, qui est géré ensuite de façon optimale, est la meilleure garantie pour la qualité de vie du quartier concerné.

Partir du point de vue de la gestion pour orienter l'aménagement est nécessaire (**démarche bottom-up**).

Préserver le caractère semi-naturel du site. Ne pas en faire un parc.

Maintien d'un **espace vert tampon dans certains cas**. De préférence rendre une zone tampon de verdure obligatoire sur les terrains à construire dans certains endroits, afin que puisse être assurée une ouverture maximale sur le site même (intéressant pour la faune et la flore).

Garantir une continuité verte vers les autres espaces verts aux abords (développement d'un Maillage Vert communal qui est relié au Maillage Vert régional).

Desserte de qualité mais minimale: sentier longeant le ruisseau avec une plate-forme d'observation (observatoire) et point de repos.

#### Aspects bleus...

L'assainissement du ruisseau en ouvrant la partie du collecteur qui recueille l'eau pluviale constituera une amélioration considérable.

La gestion de l'eau de pluie des nouvelles infrastructures (voiries et bâtiments) par un raccordement judicieux à la zone humide.

Augmentation de la surface d'eau libre afin d'augmenter la valeur écologique.

#### Conditions urbanistiques...

Prévenir que les rues étroites du quartier perdent leur dimensions « équilibrées » (relation largeur rue – hauteur des façades) en déterminant les gabarits, les orientations et les hauteurs des constructions qui seraient encore à ériger (p.e. le long de l'avenue de la Foresterie). Éviter également un ombrage excessif.

Éviter des rehaussements de terrains dans le périmètre de l'espace vert. Au contraire, ramener une partie à son niveau original.

Limiter également les rehaussements autour du site (chantiers) à un minimum. Éviter les influences négatives de chantiers (eaux usées, matériaux, compactage du sol, etc.)

#### Remarques

La commune pourrait envisager la cession à l'amiable par la Fabrique d'Eglise propriétaire d'une partie de la zone (en compensation pour la construction d'équipements ou de logements privés).

La gestion de ce site semi-naturel pourrait être confiée ensuite à l'IBGE.... pour autant qu'il le reconnaisse comme un maillon du maillage vert "régional" (quod non).

## 4 Note exposant les relations du PPAS avec les autres plans

Comme cela apparaît dans la note présentant les objectifs et les options du PPAS "Coin du Balai II", les présentes propositions s'inscrivent et respectent les dispositions tant prescriptives qu'indicatives des plans supérieurs.

### 4.1 PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT

Le nouveau Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit les objectifs suivants pour le périmètre du PPAS Coin du Balai:

- Est, sud et ouest du périmètre: **espace vert** (Forêt de Soignes).
- Au sud du périmètre: **entrée / porte de ville**
- L'avenue de la Foresterie: "**voie principale**"
- Les rues dans le quartier appartiennent au **réseau de quartier** comme **zone 30**.
- La chaussée de la Hulpe et la rue du Buis: une **continuité / promenade verte** entre la zone des plaines de jeu/sports de Scheut et le parc Marie José (Molenbeek)

Le PPAS "Coin du Balai" correspond totalement à ces objectifs.

### 4.2 PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol a été approuvé en mai 2001. Dans ce qui suit nous confrontons les affectations et les prescriptions qui s'y rapportent, du projet de PPAS "Coin du Balai" avec celles du PRAS.

Tout d'abord le PPAS affirme dans ses généralités que "les prescriptions générales et le glossaire du **Plan Régional d'Affectation du Sol** en vigueur sont d'application".

#### 4.2.1 LES AFFECTATIONS

##### Art. 2.1.1 du projet de PPAS. Zones de logement

###### Affectation: activités productives et bureaux.

Le PRAS stipule qu'en zone d'habitation:

*L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes:*

- 1° *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;*
  - 2° *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;*
  - 3° *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*
- La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*

Seul le long de l'avenue de la Foresterie, l'augmentation des superficies de plancher des activités productives est portée à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble et des bureaux jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble car les conditions suivantes sont respectées:

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

Il tient compte de la prescription générale 0.14 concernant les surfaces de bureaux admissibles par mail.

###### Affectation commerce:

Le PRAS stipule qu'en zone d'habitation:

*La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes:*

- 1° *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;*
- 2° *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;*
- 3° *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

De l'analyse de la situation existante et des objectifs poursuivis il apparaît que les conditions locales ne permettent pas de projets commerciaux de plus de 150 m<sup>2</sup> dans la zone de logement du PPAS qui n'est pas en



liseré de noyau commercial. Le PPAS propose une mixité à l'échelle du quartier et concentre le commerce en périphérie du quartier et plus particulièrement dans le liseré de noyau commercial déterminé par le PRAS. Afin de contribuer à la réalisation du logement, le premier étage ne peut pas être affecté au commerce. Donc les conditions locales ne le permettent pas.

**Affectation: hôtel.** Le PPAS autorise la prolongation des activités des hôtels existants du quartier en zone d'habitation et n'autorise qu'une extension de ces hôtels ou la création de nouveaux hôtels dans les limites prévues par le PRAS.

Il prévoit que « la capacité de quinze chambres peut être dépassé » le long de l'avenue de la Foresterie. Vu la proximité de l'entrée de ville, il est opté de prévoir cette faculté que pour l'avenue de la Foresterie.

#### **Art. 2.1.3. du projet de PPAS: zones d'équipement collectif**

Les prescriptions de zones **d'équipement d'intérêt collectif** sont repris in extenso du projet de PRAS. Cette zone est plus étendue dans le projet de PPAS que dans le PRAS, puisqu'elle incorpore les équipements de certaines autres bâtiments en faisant parti des « multiples affectations ».

La clause suivante n'a pas été reprise dans les prescriptions du PPAS parce que l'analyse démontre que cela ne se justifie pas:

*« Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité. »*

#### **Art. 2.1.4 du projet de PPAS. Zone de petites et moyennes entreprises**

Afin de pouvoir stimuler les activités de caractère artisanale et de caractère PMU, certaines entreprises existantes, ou certains bâtiments existants à l'arrière du front bâti sont inclus dans cette affectation, mais il ne sont jamais prévu pour une seule affectation : avec l'affectation PMU, il s'agit de promouvoir la mixité des activités, et de rendre possible bureaux (de petite superficie), commerces (genre boucher – atelier du boucher).

#### **Art. 2.1.5 du projet de PPAS. Liseré de noyau commercial**

Les limites de ces zones et leur prescrit tels que défini dans le PRAS sont repris in extenso dans le PPAS.

L'analyse a démontré l'inutilité de reprendre la clause suivante:

*L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes:*

*1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité;*

*2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.*

### **4.2.2 LES CARACTÉRISTIQUES URBANISTIQUES**

Le PPAS détermine et précise les caractéristiques urbanistiques des îlots et propose des mesures précises pour garantir l'accord avec le cadre urbain environnant. Entre autres par la notion "bâtiment à valeur patrimoniale", le PPAS répond à un souci de sauvegarde de l'architecture de qualité.

### **4.2.3 LES INTÉRIEURS D'ÎLOT**

**Le PPAS tente de préserver le caractère végétal des intérieurs d'îlot tout en préconisant les toitures végétales sur les toitures des annexes et des dépôts des commerces et des entreprises. Au cœur du quartier, où des conditions optimales de logement doivent être réunies, le PPAS propose de préserver ou de recréer des jardins d'agrément.**

### **4.3 CONCLUSION**

Les présentes propositions de PPAS respectent l'ensemble des dispositions des plans supérieurs tout en les détaillant, en les précisant et en étant plus restrictives à certains égards que ce qui est prévu dans le PRAS.

## 5 Rapport des incidences prévisibles de l'aménagement projeté sur l'environnement

### 5.1 LÉGISLATION

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004 précise en son article 43 § 2 qu'en vertu des critères énumérés à l'annexe D de ce même code, le Conseil Communal peut estimer que le projet de plan particulier d'affectation du sol n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Les critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans sont à situer sous deux angles :

#### 5.1.1 LES CARACTÉRISTIQUES DES PLANS

- ⤴ La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation des ressources.
- ⤴ La mesure dans laquelle le plan influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé.
- ⤴ L'adéquation entre le plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue notamment de promouvoir un développement durable.
- ⤴ Les problèmes environnementaux liés au plan,
- ⤴ L'adéquation entre le plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (p.e. les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau).

#### 5.1.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE

- ⤴ La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences
- ⤴ Le caractère cumulatif des incidences,
- ⤴ La nature transfrontalière des incidences,
- ⤴ Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents par exemple),
- ⤴ La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- ⤴ La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison :
  - ⤴ de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers,
  - ⤴ d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites,
  - ⤴ de l'exploitation intensive des sols,
- ⤴ Les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

## 5.2 DÉMARCHE DE LA COMMUNE

---

En septembre 2011, la commune a envoyé un descriptif résumé du Plan Particulier d'Affectation du Sol - "Zone 2 Coin du Balai – Modification" à deux administrations:

- ✧ *Bruxelles Environnement, Institut Bruxellois pour la gestion de l'Environnement;*
- ✧ *Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Aménagement du territoire et du logement, Direction de l'Urbanisme*

La commune a interrogé ces deux administrations sur la question si oui ou non le plan était dispensé de RIE selon la législation courante et la situation, les objectifs et le contenu du PPAS.

Les administrations ont envoyés les réponses suivantes :

### 5.2.1 BRUXELLES ENVIRONNEMENT

- ✧ Date de la réponse: 24 octobre 2011
- ✧ RIE nécessaire ou pas: l'administration ne peut juger ceci que quand une note argumentée sur l'absence d'éventuelles incidences significatives sur ces zones leur sera procuré.

#### **Motivation, remarques:**

Le PPAS jouxte, sur quasiment l'entièreté de son périmètre, des zones spéciales de conservation dites "Natura 2000".

L'administration attire l'attention sur la possibilité juridique des zones que la modification du PPAS conforte en zone bâtable alors qu'elles sont situées en zone de servitude autour des bois et dans la partie inférieure au 30m.

### 5.2.2 DIRECTION DE L'URBANISME

- ✧ Date de la réponse: 20 octobre 2011
- ✧ RIE nécessaire ou pas: l'établissement d'un rapport sur les incidences environnementales au sens strict du COBAT ne s'avère pas nécessaire.

#### **Motivation, remarques:**

L'objectif d'amélioration du Plan existant au travers de cette modification est très clairement détaillé dans la lettre envoyé à cette administration : possibilité de plus grande mixité sur les deux voiries principales, sauvegarde du logement de type unifamilial comme affectation principale, maintien du parcellaire, corrections locales uniquement.

Au vu de ces objectifs, et en absence établissements dits « Seveso », les impacts sur les îlots et voiries seront faibles, voire négligeables, donc un RIE n'est pas nécessaire.

L'administration veut souligner que la zone du PPAS se trouve totalement enclavée dans la Zone Spéciale de Conservation de la Forêt de Soignes (Habitat) et appelée communément Natura 2000. Il conviendra d'être attentif à établir des prescriptions spécifiques pour les zone de cours et de jardins se trouvant en lisière de cette zone Natura 2000.

## 5.3 RAPPORT DES INCIDENCES

---

Une Note sur les Incidences a été établi par le bureau d'études, dans lequel l'absence de nécessité d'établir un Rapport des Incidences Environnementales est motivé. Ce rapport est joint au dossier du PPAS comme un document séparé.