

Monsieur Benoît Périlleux
Ir. en Chef – Directeur f.f. de la
Planification - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : demandeAvisPCDWatCRMS
N/réf. : GM/WMB4.6/s.392
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Plan communal de développement. Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 01/06/2006, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 juin 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

En vue de la séance plénière de la CRD du 15 juin prochain, il a été demandé à la CRMS d'examiner d'urgence le projet de Plan communal de Développement de la Commune de Watermael-Boitsfort. En sa séance du 15/03/2000, la CRMS avait déjà examiné le dossier de base du plan PCD. Pour ce qui concerne le présent le projet de PCD, la CRMS formule les remarques suivantes.

Remarques générales :

- Bien que le projet de PCD à l'examen complète ponctuellement le dossier de base élaboré en 1999, celui-ci n'a pas été fondamentalement revu. Dès lors, la Commission ne peut que réitérer ses principales observations, à savoir que le PCD met en avant une série d'intentions louables, misant sur la valorisation des points forts de la Commune et sur l'amélioration de certaines faiblesses, mais qu'il n'a malheureusement pas abouti à une politique globale et intégrée de mise en valeur du patrimoine de la Commune. Pour ce qui concerne le patrimoine, l'accent est principalement mis sur les monuments isolés, les grands ensembles classés des cités-jardins Le Logis et Floréal et le patrimoine vert. Le patrimoine moins connu ou « ordinaire », mais également d'autres aspects inhérents au patrimoine (tels que le parcellaire traditionnel, la présence des anciens hameaux et la manière dont ceux-ci ont été reliés par après, etc.), qui constituent des composants significatifs du tissu urbain ont été trop peu pris en compte. De manière générale, les mesures et les instruments pour gérer le patrimoine ont été également trop peu développés (p.ex. les mesures à prendre pour protéger le « petit patrimoine », les mesures d'ordre urbanistiques, telles que l'encouragement et la délimitation de règlements zonés, etc.). Enfin, la CRMS regrette qu'une réflexion plus fine n'ait pas été menée sur les différents quartiers de la Commune et les spécificités qu'ils présentent. En effet, ces différents quartiers

constituent une des particularités de la Commune et il aurait été intéressant de mieux décrire leurs caractéristiques propres pour pouvoir développer des prescriptions ciblées pour la mise en valeur des particularités de chacun entre-eux. Dans ce sens, l'objectif cité de « *maintenir les caractéristiques dans les ZICHEE* » aurait également dû être plus développé.

- La Commission regrette qu'on n'ait pas inscrit le présent PCD dans une réflexion globale sur le développement durable et sur le rôle que le patrimoine immobilier peut jouer dans ce domaine. En effet, à maintes reprises, la CRMS a attiré l'attention des différentes instances régionales et locales sur l'intérêt que présente le patrimoine ancien dans le développement d'une politique de gestion durable de la ville (notamment dans sa brochure « *Préserver le patrimoine pour inventer l'avenir* » édité en 2005). Cette réflexion aurait pu former un cadre de référence pour développer une politique du patrimoine plus cohérente dans le cadre du présent PCD.

- La requalification des espaces publics est un objectif louable et le fait de prendre comme ligne de conduite le *Manuel des espaces publics bruxellois* est positif. La CRMS s'interroge toutefois sur les moyens dont la Commune dispose pour atteindre cet objectif pour ce qui concerne les voiries régionales. En outre, elle signale que, ces dernières années, elle a examiné plusieurs projets de réaménagement des espaces publics qui ne répondaient pas à l'objectif de réqualifier les espaces publics (par exemple le projet de réaménagement de l'avenue de la Fauconnerie). Enfin, elle constate qu'au sein du projet de PCD même, certaines mesures qui sont proposées risquent plutôt d'aller à l'encontre d'une mise en valeur des espaces publics et de nuire à leur lisibilité (p.ex. la mise en place des dispositifs pour ralentir les voitures, l'élargissement systématique des trottoirs aux carrefours, l'aménagement des SUL etc.). La CRMS incite la Commune à être vigilante sur ce point. Le réaménagement des espaces publics aurait également pu être intégré dans une politique globale de développement durable. De manière générale, la CRMS encourage l'utilisation de matériaux nobles posés selon des techniques qui favorisent l'entretien. Enfin, les différentes initiatives pour mettre en valeur les zones de recul sont positives, mais devraient être mieux précisées, puisque ces zones contribuent à la mise en valeur autant de l'espace public que du patrimoine bâti.

Remarques détaillées

- Les enjeux (p.5-6, point 1.2): la CRMS déplore que le 4^e enjeu cité porte seulement sur le patrimoine vert et ne mentionne pas le patrimoine bâti. En outre, le patrimoine vert est uniquement abordé sous l'angle de son intérêt social et écologique. Pour ce qui concerne les parcs et jardins, les alignements, etc., l'intérêt historique et intrinsèque devrait également être pris en compte.

- La gestion des cités-jardins classés Le Logis et Floréal (citée dans différents chapitres): la CRMS encourage l'initiative du PCD de contribuer à la mise en œuvre du plan de gestion qui a été élaboré sur l'initiative de la Direction des Monuments et des Sites de la Région et approuvé par le Gouvernement régional. Toutefois, la Commission attire l'attention de la Commune sur le fait que la gestion du bâti (à savoir conservation et restauration des façades et toitures classées), qui fait l'objet du plan de gestion, devrait être prioritairement complétée par un plan de gestion paysagère et urbanistique. A cette fin, elle invite la Commune de Watermael-Boitsfort à insister auprès des instances régionales concernées, en particulier la Direction des Monuments et des Sites, de procéder à l'adoption des conclusions de l'étude paysagère et d'entamer l'étude de la gestion urbanistique. Ces deux études sont indispensables pour gérer l'ensemble des aspects inhérents au concept des cités-jardins, à savoir les plantations, les vues et les perspectives, la construction d'annexes, l'aménagement de l'espace public, etc. Certains

objectifs cités dans le PCD par rapport au cités-jardins devraient également pouvoir s'inscrire dans le cadre de ces plans de gestion. Il s'agit notamment de l'éclairage, de « l'étude d'un revêtement typique pour les voiries locales », du « renforcement du rôle d'entrée des places et des carrefours importants » et de « favoriser la fonction de séjour » par l'installation de bancs et de plaines de jeux. Dans l'absence des plans de gestion paysagère et urbanistique, ces initiatives devraient être abordées avec la plus grande prudence.

- Politique de population et de logement

La CRMS déplore que la valorisation des intérieurs d'îlots se limite aux directives du PRD et du PRAS. Des mesures plus concrètes auraient pu être prévues à ce sujet. En outre, la mise en valeur des intérieurs d'îlots aurait également pu être intégrée dans les réflexions sur le patrimoine (en tant que patrimoine vert, mais également en tant qu'élément constitutif du tissu urbain).

- La rénovation des logements sociaux (p.7-8, point 2.1.2) : la CRMS encourage la remise en valeur des logements sociaux de la Commune. Elle attire toutefois l'attention sur quelques aspects qui devraient être pris en compte lors de ces opérations :

- . l'intérêt patrimonial : les ensembles de logements sociaux présentent souvent un intérêt sur le plan patrimonial (intérêt architectural ou urbanistique). La CRMS demande de faire une évaluation de cet intérêt avant l'élaboration de chaque projet de rénovation/restauration. Dans ce cadre, elle signale qu'une étude sur le patrimoine du logement social bruxellois a été entreprise sur l'initiative du secrétaire d'Etat E. Kir.
- . les méthodes d'intervention : la Commission encourage les opérations de restauration et de rénovation douce qui respectent la logique constructive du bâti existant, plutôt que les campagnes de transformation lourde. Lors des rénovation, elle demande également de s'inscrire dans une politique de développement durable en récupérant au maximum le bâti existant et en garantissant sa conservation sur le long terme (p.ex. en évitant de créer des problèmes de condensation et de l'hygiène du bâti par la mise en œuvre d'une nouvelle isolation non-adéquate). Dans ce cadre, elle demande de ne pas systématiquement appliquer les normes développées pour les constructions neuves, ce qui est parfois néfaste pour la bonne conservation des anciennes constructions.
- . le programme : le programme à réaliser dans les constructions existantes devra, dans la mesure du possible, se rapprocher du programme d'origine. Dans ce sens, la CRMS encourage la réalisation de logements de dimensions semblables à ceux qui existent. Ceci évite des transformations lourdes sur le bâti et des opérations destructives et coûteuses.

- l'emploi (p.11, point 2.2.3): la CRMS encourage la mise sur pied des formations alternatives et la promotion de la rénovation du patrimoine communal. Elle attire l'attention sur l'importance de privilégier également les formations qui misent sur l'entretien du patrimoine végétal et bâti.

- Embellissement du paysage urbain et de mise en valeur du patrimoine (p.12-14): voir remarques générales + remarques sur les cités-jardins.

. Dans le cadre des initiatives pour réqualifier les espaces publics, la CRMS rappelle ses avis portant sur le réaménagement de l'avenue de la Fauconnerie (avis conforme défavorable émis le 25/01/2006 sur la demande de permis unique), sur les places Bisschoffsheim, Gilson et Wiener (avis non-conforme du 10/08/05 à la demande de la D.U.) et sur la prolongation de la ligne du

tram 94 (avis du 16/04/03 émis à la demande de la D.U.). Ces projets devraient être partiellement revus afin de répondre aux objectifs du présent PCD.

. Mesures spécifiques : la CRMS s'interroge sur la proposition d'intégrer le chemin du Silex dans le parc Tournay-Solvay vu la forte dénivellation qui existe entre le chemin et le parc.

- Politique d'implantation des équipements (p.19 – 24) :

- l'éclairage scénographique du rond-point des Trois Tilleuls qui est prévu devrait faire l'objet d'une étude globale et se fonder sur une connaissance approfondie et une analyse des caractéristiques urbanistiques. Le projet s'inscrira, de préférence, dans l'étude globale paysagère et urbanistique des cités-jardins, mentionnée ci-dessus.

- le développement d'un plan de gestion de l'ensemble des arbres d'alignement est positif. La CRMS attire toutefois l'attention sur la nécessité de suivre un calendrier précis lors de cette opération. Elle estime également que ce plan doit être basé sur une connaissance approfondie de l'historique des alignements et de leur rôle dans la scénographie urbaine. Dans la mesure du possible, les essences d'origine devraient être préservées ou replantées. Au cas où ceci s'avère impossible, il est justifié de privilégier les essences indigènes, comme proposé.

- la réhabilitation de la ferme Tercoigne : la CRMS fait référence à son avis de principe émis le 07/12/05, indiquant les grands principes à suivre lors d'une campagne de réaffectation.

- les équipements sportifs : la Commission attire l'attention sur le fait que l'étude pilotée à son initiative concernant l'intérêt patrimonial des infrastructures sportives en Région bruxelloise a mis en exergue le stade des Trois Tilleuls comme un des exemples les plus remarquables conservés à Bruxelles, méritant une protection légale. La remise en valeur de cette infrastructure devrait, dès lors, prioritairement tenir compte de cet intérêt patrimonial manifeste. Pour ce qui concerne l'aménagement de plaines de jeux dans les cités-jardin le Logis et Floréal, la CRMS n'encourage pas cette démarche en l'absence d'un plan de gestion paysagère et urbanistique.

- la forêt de Soignes : l'aménagement d'une meilleure signalisation des accès principaux et des aires de stationnement doit se faire de manière intégrée.

- les canisites : l'aménagement de canisites dans les sites classés devrait être évité.

- Politique de gestion de ressources et matières (p.30-31): cf. la remarque générale sur l'absence de réflexion sur le rôle du patrimoine dans le développement d'une politique de développement durable.

La CRMS attire l'attention sur les risques que peut entraîner l'isolation du bâti ancien selon les normes en vigueur, conçues pour les constructions neuves, ainsi que sur l'atteinte au patrimoine de certaines interventions réalisées dans ce cadre (notamment le remplacement d'anciens châssis de qualité par des exemplaires neufs standards dans des matériaux peu durable). La CRMS demande également de veiller à ce que l'utilisation de sources d'énergie alternatives, telles que l'énergie solaire, ne porte pas atteinte au patrimoine et respecte les caractéristiques et architecturales des quartiers.

- Le plan communal de mobilité : voir remarques générales sur la qualité des aménagements des espaces publics.

- Politique culturelle et de promotion du tourisme : de manière générale, la CRMS demande de veiller à ne pas multiplier les dispositifs de signalisation du patrimoine protégé. Ceci peut non

seulement nuire à la lisibilité des monuments et des sites concernés, mais également fortement encombrer les espaces publics.

L'objectif de favoriser l'utilisation de la forêt de Soignes ne peut pas mener à une surexploitation de la forêt pour des activités relativement lourdes tels que le VTT qui risquent de porter atteinte à ses valeurs patrimoniales et d'autres qualités inhérentes au site, telle que la quiétude.

- Incidences réglementaires générales (p.58) : Pour ce qui concerne l'adaptation du RCU, suite à l'élaboration du PCD, les prescriptions devraient être plus injonctives.

- la situation existante : le fait que l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune n'aie pas encore été réalisé, voire même entamé, devrait être regretté par la Commune dans le cadre du présent PCD. La CRMS déplore que le PCD ne mentionne nulle part l'existence du patrimoine « mineur », disséminé dans le tissu urbain et qui mériterait également des mesures conservatoires (p.ex. à travers des mesures urbanistiques.)

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : Commune de Watermael-Boitsfort
AATL – DMS (M. Kreutz et TH. Wauters) ; AATL - DU