

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.M.S.
Monsieur P. CRAHAY
Directeur
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 2328-0045
CRMS Logiflo Cpts Arsis 25-11-08
N/Réf : AVL/KD/WMB-2.19, WMB-2.20/s.450
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Cités-jardins Le Logis-Floréal.
Compléments d'étude du bureau Arsis sur le plan de gestion.
(Dossier traité par M. Ph. Piéreuse – D.M.S.)

Suite à votre courrier du 12 décembre 2008, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

En date du 15 février 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé l'arrêté de classement comme ensemble des cités-jardins Le Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort. Parallèlement (le 5 novembre 2001), elle adoptait un plan de gestion accompagné d'un cahier des charges et de détails graphiques portant sur les travaux d'entretien et de restauration autorisés en vue d'assurer la bonne conservation de cet ensemble exceptionnel.

Après cinq années d'application de ce cahier des charges et des études qui l'accompagnent, la DMS a dressé un bilan des dossiers traités et des travaux réalisés. Elle a alors estimé que des compléments d'études étaient nécessaires pour améliorer la gestion des demandes de permis d'urbanisme relatives à ces ensembles classés. Elle a ensuite demandé au bureau d'étude qui était l'auteur du plan de gestion d'approfondir et d'étudier de nouveaux détails ou principes d'intervention. Pour certains points sujets à débats, comme la fermeture des porches arrière de différents types de maisons, la DMS a interrogé la CRMS pour avis de principe préalable avant de demander aux auteurs de projet de finaliser les solutions proposées aujourd'hui. Les compléments d'études demandés étaient les suivants :

- concernant les façades :
 - les auvents en bois
 - les auvents en béton
 - les corniches en béton
 - les seuils de portes et de fenêtres
- concernant les toitures :

- les fenêtres de toit (vélux)
- les jonctions entre toitures
- concernant les menuiseries :
 - principe d'adaptation aux variations dimensionnelles
 - la fermeture des sas arrière
 - les détails des portes de garage
 - les volets mécaniques
 - la quincaillerie
 - les lucarnes à trois vitres
 - les numéros de police
 - les sonnettes
 - la parlophonie
- concernant les éléments à proximité de l'enveloppe classée :
 - les impétrants
 - l'éclairage privatif
 - les terrasses privées
- concernant les éléments construits dans le site classé :
 - les escaliers extérieurs
 - les boîtes aux lettres
 - les abris de jardin
 - les supports pour portillons
 - les rampes d'accès pour PMR
 - les bétons maigres ou caverneux

Cet ensemble de compléments d'étude est à présent soumis à la CRMS pour avis de principe avant de faire l'objet d'une demande d'avis conforme.

La CRMS remercie la DMS d'avoir pris l'initiative de compléter le plan de gestion. Elle félicite l'auteur de l'étude pour la cohérence globale de ses propositions et pour la précision du travail effectué.

Comme la DMS, elle estime de manière générale que les propositions s'inscrivent bien dans les options définies lors de la première phase de l'étude et qu'elles permettront une gestion des demandes de travaux assurant la bonne conservation des caractéristiques des cités-jardins.

Elle effectue une série de suggestions sur les remarques que la DMS a formulées sur certains points :

C3 – Fenêtres de toit

Jusqu'ici, la DMS préconisait l'attitude suivante :

- Aucun placement de fenêtre de toit n'était recommandé sur le versant à rue.
- Là où une lucarne était prévue à l'origine mais avait disparu, on encourageait la reconstitution de la lucarne.
- On privilégiait une seule fenêtre de toit dans le versant arrière, axée sur une travée et placée dans l'alignement des autres fenêtres de toit des maisons voisines (si possible en retrait d'environ 1 mètre par rapport à la corniche).

Elle observe que ces règles, d'une application simple, ont amené assez peu de contestation. Il est vrai que, jusqu'à présent, les demandes émanant de particuliers étaient peu nombreuses (leurs maisons

étant, la plupart du temps, déjà équipées de vélux) et les demandes émanant des sociétés de logements étaient quasi inexistantes par simple raison d'économie. Toutefois, il est dans les intentions des sociétés de procéder à des campagnes de renouvellement de toitures dans les années qui viennent et l'exiguïté des logements les incite à aménager une chambre dans les combles. On peut, en tous cas, raisonnablement penser que dans l'avenir une occupation partielle des combles pourrait, notamment, répondre au souhait d'améliorer le confort de maisons conçues sur le modèle de l'habitat minimum.

Répondant à un souhait de la CRMS, la DMS a dès lors demandé à l'auteur de l'étude de pousser plus loin la réflexion sur les fenêtres de toiture et d'orienter ses recherches sur l'impact visuel du placement de ces fenêtres de toit. La CRMS souhaitait que la spécificité des cités-jardins – c'est-à-dire leur implantation en ordre ouvert par opposition au tissu urbain traditionnel – reçoive un traitement adapté. En effet, dans de nombreux cas, pour un piéton qui se déplace dans un ensemble de voiries et d'espaces publics très hiérarchisé, les façades et toitures arrière de certaines maisons ou ensembles ont un impact plus important que les toitures avant.

Relayant ce souci, l'auteur de projet a pris comme point de départ les options suivantes :

- une fenêtre de toit est autorisée aux endroits où il en existait une à l'origine ou bien là où une fenêtre de toit était prévue initialement (voir le fond de plan des planches C31.01 à C31.04 du cahier P02), ceci sans tenir compte des deux critères qui suivent. NB : les fenêtres de toiture originelles étaient situées dans les versants arrière ;
- une fenêtre de toit est autorisée aux endroits où aucune fenêtre de toit n'existait ou n'était prévue initialement lorsqu'elle est peu visible ;
- là où une lucarne existait à l'origine, la préférence doit être donnée à la restitution de la lucarne.

Pour préciser le critère de visibilité, l'auteur de l'étude est parti du principe établi que la visibilité est le résultat de l'axialité des déplacements et de son interférence avec l'ouverture et la perméabilité des aménagements situés face à ces déplacements.

La proposition se fonde sur le constat que des toitures disposées latéralement le long d'un axe de déplacement (de part et d'autre de la rue, par exemple), ont un impact visuel moindre que celles qui sont perçues de face, dans l'axe des déplacements ou dans la partie concave des courbes, et qui servent de point de repère ou d'orientation. Cette analyse axiale a été menée *de visu*, donc en tenant compte de la hiérarchie des voiries prévue par Van der Swaelmen, ainsi que du relief et des points de vue qui caractérisent la composition. Ces données ont été conjointement prises en considération, cartographiées et traduites sur le plan de l'ensemble des cités par le code couleur suivant :

Blanc : les fenêtres de toit sont autorisées (qu'il s'agisse d'un pan arrière ou avant, mais une seule fenêtre par pan) sauf s'il existait une lucarne à l'origine. Dans ce cas, la lucarne est restituée sur le modèle d'origine. La fenêtre de toit doit être placée dans la moitié inférieure du pan de toiture, sauf si la fenêtre se situait plus haut dans la situation d'origine.

Rouge : les fenêtres de toit sont interdites car ces pans de toiture sont considérés comme trop visibles.

Orange : les fenêtres de toit sont déconseillées. Elle peuvent être autorisées uniquement s'il n'existe aucune alternative (autre pan de toiture, lucarne, organisation en plan, etc.).

N.B. : tous les pans de toiture marqués en orange sont évidemment visibles (mais de manière plus locale que les rouges). Aucun versant donnant sur rue n'est donc marqué en blanc.

La DMS trouve la démarche du bureau Arsis intéressante. Toutefois, elle craint qu'elle ne fasse naître des polémiques entre voisins soumis à des régimes différents ou qu'elle ne suscite des litiges en raison de choix qui pourraient, dans certains cas, sembler subjectifs. Elle effectue notamment des commentaires sur le fait que :

- A. *les toitures de certains ensembles très exposés au regard (rue des Courlis) font parfois l'objet de traitements différenciés ;*
- B. *certaines fenêtres de toitures qui existaient initialement seraient considérées, selon l'analyse séquentielle, jugées maintenant comme inopportunes (zones rouges) ;*
- C. *les versants comportant des lucarnes ne sont pas systématiquement exclus des surfaces pouvant accueillir des fenêtres de toit.*

La DMS fait dès lors la proposition de simplifier la question et de retourner à une gestion plus proche de celle qu'elle effectuait jusqu'à présent, estimant que les demandeurs souhaitant s'écarter de ces recommandations auraient toujours la possibilité d'introduire une demande de permis dérogatoire (demande de permis unique traditionnelle), qui fera l'objet d'une analyse au cas par cas. La DMS utiliserait les documents produits par le bureau Arsis (cartographie de l'analyse séquentielle) pour instruire les demandes dérogatoires.

Dès lors, la DMS soumet la proposition suivante à la CRMS en alternative à la proposition du bureau d'étude :

- *aucun placement de fenêtre de toit n'est admis sur le versant à rue ou en façade latérale ;*
- *là où une lucarne était prévue à l'origine mais a disparu, on encourage la reconstitution de la lucarne ;*
- *une seule fenêtre de toit est admise dans le versant arrière, axée sur une travée, et placée dans l'alignement des autres fenêtres de toit des maisons voisines (si possible en retrait d'environ 1 mètre par rapport à la corniche) ;*
- *le type de vélux GGL Classico est retenu dans ses dimensions de 55 X 95 cm pour les maisons vertes et jaunes.*

La CRMS observe que la proposition alternative de gérer les fenêtres de toitures en se fondant essentiellement sur le critère toiture avant / toiture arrière en revient finalement à nier les spécificités des cités-jardins (ordre ouvert des aménagements et hiérarchie fine des voiries) qui motivaient précisément l'étude complémentaire sur la visibilité des fenêtres de toit. Les cas sont nombreux où cette manière de procéder ne serait pas judicieuse car les toitures arrière sont aussi ou plus visibles que les toitures avant. C'est, par exemple, le cas du Triangle et de l'Octogone, ou celui de la majorité des toitures qui entourent le grand pré commun situé près du Fer à Cheval (entre les rues des Salvias, des Silènes, des Pétunias et l'avenue des Archiducs), ou encore celles de nombreuses maisons situées à proximité de la place du Logis.

En effet, l'analyse séquentielle et visuelle a été effectuée par rapport aux espaces publics (places, avenues et rues), mais aussi par rapport aux principales venelles (p.e. venelle reliant la rue du Lorient à l'avenue du Geai, venelle dans le prolongement de la rue des Digitales) ou par rapport aux espaces semi-publics les plus structurants (p.e. ceux qui ont une destination communautaire et ne servent pas uniquement à desservir les jardins privés). Par ailleurs, en raison du relief des cités-jardins et abstraction faite du tracé des rues et des chemins, l'étude tient également compte du fait que certaines toitures sont très visibles dans le paysage (comme celles de la rue des Cannas ou de la rue de l'Aigrette), à partir de points de vue ou de belvédères (au pied du Fer à Cheval ou rue des Pluviers, par exemple), sans que celles-ci n'influencent nécessairement sur les séquences de l'espace local dans lequel on se déplace.

Pour ce qui concerne la remarque A, sur la rue des Courlis, le traitement différencié qui est proposé résulte directement de l'analyse axiale (càd des toitures visibles dans l'axe des déplacements). Dans ce cas précis, il s'agit de la partie concave d'une courbe dont les toitures avant sont dès lors très visibles. Par contre, la majorité des toitures arrière ne le sont pas depuis l'espace public (rue des Aigrettes) en raison de la masse végétale. Par contre, les deux toitures latérales marquées en rouge sont, l'une très visible depuis le belvédère de la rue des Pluviers, et l'autre depuis le tronçon de la rue des Aigrettes qui donne dans la rue Georges Benoît. La proposition semble donc cohérente avec la méthodologie.

Pour ce qui concerne la remarque B (certaines fenêtres de toit originelles seraient dorénavant situées dans les zones rouges interdites), il faut remarquer qu'une trentaine de cas seulement sont concernés (sur plus de 1.000 maisons), presque tous situés dans la cité Floréal. Ils concernent essentiellement des toitures de la rue des Cannas (qui sont effectivement fort visibles depuis le Fer à Cheval) et celles de la rue des Pyrêtres. Ces ensembles constituent des cas particuliers : comme le précise l'auteur de l'étude, ils furent édifiés par les architectes Raymond Moenaert et Lucien François selon une logique un peu différente de celle de Eggericx. Ils constituent donc des exceptions. En tout état de cause, il est stipulé que les velux placés là où il y avait des tabatières à l'origine restent toujours autorisés.

Par contre, la CRMS ne voit pas d'objection à la manière dont la DMS propose de gérer le problème des lucarnes (remarque C) pour autant que la référence soit bien la situation d'origine. Ceci implique que, s'il n'y avait pas de lucarne à l'origine mais qu'il en existe une aujourd'hui, on peut conseiller et autoriser le remplacement de la lucarne ajoutée par une fenêtre de toit. Dans le cas où plusieurs lucarnes auraient été ajoutées, on évitera de créer une situation hybride (lucarne et velux) et on conseillera des fenêtres de toit car, dans tous les cas, leur impact est moindre que celui des lucarnes.

Pour conclure sur la question des fenêtres de toiture, la CRMS n'a pas vérifié le plan à la parcelle près mais les propositions semblent bien cadrer dans l'analyse axiale et se justifier de ce fait. ***La Commission estime que l'approche est bien adaptée au contexte et que la méthodologie rencontre son souhait de conserver au mieux les caractéristiques des cités-jardins tout en apportant des réponses satisfaisantes aux demandes légitimes d'augmentation du confort et à une densité croissante (qui relèvent de l'évolution normale de la ville). Elle comprend que l'analyse axiale se double d'une approche visuelle, c'est-à-dire qu'elle intègre l'incidence du relief (vue du Fer à cheval vers Floréal, par exemple) et celle du volume de végétation présent sur le site au moment de l'étude (juin 2007). Cette double approche explique, sans doute, ce qui pourrait éventuellement apparaître comme une incohérence ou un cas limite à la simple lecture du plan. Toutefois, la CRMS n'en a pas relevé.***

Si de tels cas étaient identifiés, la Commission proposerait que l'auteur de projet les précise une fois que le plan de gestion paysagère aura été approuvé et qu'il sera possible, dans ces cas particuliers, de déterminer plus exactement l'incidence des plantations sur l'emplacement des fenêtres de toiture lorsque cela s'avère pertinent (car il ne faut pas sous-estimer, en matière de plantations privées, les situations acquises et l'évolution lente des choses).

Pour ce qui regarde les modèles de fenêtres de toit, la CRMS préconise ceux en zinc qui trancheront moins avec les revêtements que ceux en métal noir. Elle considère les mesures préconisées dans l'étude comme des maxima.

- E 3 Terrasses privées

Les revêtements de sol actuels les plus courants sont des dalles de ciment 30X30 cm. Aucune information à ce sujet n'est toutefois donnée sur les plans d'origine des maisons classées. Cela laisse penser que les abords des maisons n'avaient généralement pas de revêtement mais étaient traités comme les venelles qui sillonnent les blocs de maisons. Les terrasses actuelles en façade arrière sont considérablement plus importantes que les perrons indiqués sur les plans d'origine et il en va de même pour les sentiers qui relient les entrées aux portillons de jardin.

Le projet de plan de gestion préconise d'harmoniser les terrasses tant au niveau des matériaux que de leurs surfaces.

Art.E3.2

Il est recommandé de recouvrir les terrasses par des dalles de ciment ayant une épaisseur de 5 cm.

La taille des terrasses est limitée comme suit :

- Maximum 3 m depuis la façade qui donne sur le jardin.

- Maximum 25 % de la surface du jardin.

Du fait de la grande diversité des formes et des reliefs des jardins, la direction peut imposer des limites supplémentaires ou s'écarter des limites mentionnées ci-dessus.

La DMS souhaite d'emblée limiter davantage ces prescriptions et compléter le texte comme tel :

« *Il est recommandé de recouvrir les terrasses par des dalles de ciment **gris** ayant une épaisseur de 5 cm. Elles seront posées en panneau et contrebutées avec des dalles éventuellement sciées.*

La surface des terrasses est limitée comme suit :

- Maximum 3 m depuis la façade arrière et au droit de la façade arrière. »

Comme la DMS, la CRMS estime que, toute personne souhaitant s'écarter de cette règle aura la possibilité d'introduire un permis dérogatoire qui fera l'objet d'une analyse au cas par cas. Elle approuve dès lors ces restrictions qui répondent aussi au souci de la Région de remédier à l'imperméabilisation croissante des sols. ***Dans le même objectif, elle suggère à la DMS de reprendre la notion de 25% maximum de la surface du jardin car il existe, en effet, des superficies de jardin extrêmement réduites (rue de l'Autruche, par exemple). Il ne s'agit pas d'appliquer l'une OU l'autre mesure mais l'une ET l'autre mesure.***

- F 4 Impétrants

Les installations d'infrastructure comme la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, câble TV, connexion téléphonique et Internet, sont soumises à la réglementation relative aux monuments et sites protégés au même titre que tous les autres travaux.

Des câblages sont souvent installés sur les façades. Des dispositifs tels que des boîtiers ou armoires de distribution sont réalisés dans les zones classées.

Les constructions (petits édifices ou cabines) ne sont pas régies par le plan de gestion et devront toujours faire l'objet d'un permis séparé.

Le projet de cahier des charges décrit les travaux qui sont autorisés à l'avenir, également en ce qui concerne les éléments d'infrastructure.

Pour ce faire, le projet de plan de gestion renvoie au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre VII (La voirie, ses accès et ses abords), art 23 (Armoires des concessionnaires), § 3 :

Les armoires sont enterrées dans les cas suivants :

- dans un site ou au droit d'un immeuble, classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde au sens du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

- dans la zone de protection visée à l'article 228 de ce Code.

Ce qui est valable pour les armoires de distribution l'est également pour les tuyauteries, les circuits de distribution et les boîtes de distribution.

La DMS suggère que des conditions supplémentaires soient mentionnées, telles que :

- les travaux envisagés ne peuvent pas être réalisés sous la couronne d'un arbre ;

- la taque de revêtement sera similaire et adaptée au revêtement prévu par le plan de gestion (pelouse, dolomie, dalles, briques,...).

Les travaux souterrains susmentionnés doivent, conformément à la réglementation en vigueur, se faire sur base d'un plan global qui coordonne les travaux des différents concessionnaires.

Comme la DMS, la CRMS approuve cette disposition du projet de plan de gestion. Elle estime opportun de rappeler, dans le cadre de ce plan de gestion, une règle supposée être d'application dans l'ensemble de la Région bruxelloise. Il faudra veiller à ce que la prescription dans le plan de gestion définitif ne fasse pas référence à un texte réglementaire, qui, inévitablement, pourra être revu ou abrogé dans le futur.

- F 5 Boîtes aux lettres

Les normes en matière d'accessibilité et de largeur d'ouverture des boîtes aux lettres impliquent que les boîtes aux lettres originelles ne répondent plus aux normes.

Le projet de plan de gestion prévoit de conserver les boîtes aux lettres originelles sur les portes à rue et accepte le placement de nouvelles boîtes répondant aux dites normes, soit sur les façades, soit sur les murs de soutènement et de jardin, sur pied ou support isolé.

Par rapport à la situation existante, le projet de plan de gestion ne change pas vraiment l'aspect des boîtes aux lettres nouvelles placées par les sociétés de logement, si ce n'est au niveau de la couleur. En effet, le projet de plan de gestion préconise que les boîtes aux lettres soient en acier galvanisé à chaud ou émaillé d'une couleur entre le gris moyen (NCS S3500-N) et le gris foncé (NCS S6000-N).

La DMS insiste pour que le plan de gestion incite à procéder à des remplacements de boîtes aux lettres par ensemble afin d'éviter des situations bariolées. La CRMS souscrit à cette demande. **Elle préconise également que, dans le cas de boîtes placées sur pied ou sur support isolé, et là où cela s'avère pertinent, de préciser éventuellement l'emplacement des boîtes aux lettres dans le plan de gestion paysagère afin de les intégrer au mieux à la végétation.**

- F 6 Abris de jardin

Les abris de jardin n'étaient pas présents à l'origine dans les cités-jardins ; ces constructions ont été ajoutées ultérieurement dans les jardins. Afin de fixer des lignes directrices pour l'aspect, l'implantation et la fonction des abris de jardin, des prescriptions ont été incorporées dans l'A.R. du 21/02/1989.

Le projet de plan de gestion propose de reprendre les prescriptions de l'A.R. de 1989 et d'y ajouter des dispositions particulières ou précisions.

Il prévoit notamment, en ce qui concerne l'implantation de l'abri de jardin, qu'il soit au minimum en retrait de 3 m de la ligne de séparation entre les jardins d'une part, et les espaces publics, semi-publics et les passages d'autre part.

Il envisage également un cinquième type d'abri, qui est celui d'une armoire de jardin pour les jardins dont les dimensions sont trop exigües. La DMS estime cette proposition judicieuse mais insiste pour que ce type d'armoire soit réalisé uniquement en bois. La CRMS souscrit à cette proposition.

Pour ce qui concerne les autres types d'abris de jardin, la DMS s'interroge sur l'option de reprendre les quatre types d'abris décrits dans l'arrêté royal de 1989. En effet, ces abris ont des dimensions maximum relativement grandes (2,20m x 3,20m et 2,25m de hauteur maximum entre le sol existant et le faîte de toiture). Ils peuvent présenter de fortes différences dans l'inclinaison des toitures (allant de 17 à 45°) ou dans leur recouvrement (tuiles, roofing, shingles,...). Elle se demande s'il ne serait pas plus opportun de profiter de ce futur plan de gestion pour limiter le choix à un seul type d'abri et d'armoire de jardin, et de davantage les standardiser.

La CRMS estime, en tous cas, que l'on pourrait réduire à un seul modèle les abris n°1 et 2 qui présentent exactement les mêmes destinations et dimensions (à l'exception des pentes de toiture qui sont tributaires de la dimension). Ceci réduirait les pavillons de jardin à 4 modèles :

- ***l'abri de grande dimension***
- ***l'abri de moyenne dimension***
- ***l'armoire***
- ***La serre***

Dans un objectif d'uniformisation et de sobriété, elle préconise également de réduire les recouvrements des 3 abris « fermés » à des shingles en bois. Les pentes de toitures des 3 abris « fermés » devraient être adaptées à ce recouvrement.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.