

M.R.B.C. - A.A.T.L.
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Michel DELCORPS

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 17/PPAS/183383
N/réf. : AVL/ah/WMB-4.44/s411
Annexe : 1 dossier comprenant xxx plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. P.P.A.S. Wiener zone 7. Avis demandé par le Comité d'Accompagnement du rapport sur les incidences environnementales.

En réponse à votre courrier du 4 août 2009 sous référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 19 août 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé un avis **les remarques suivantes.**

La CRMS est interrogée par le Comité d'Accompagnement du rapport sur les incidences environnementales (RIE) avant achèvement des études car le périmètre du projet de PPAS se situe à proximité de plusieurs biens classés. La CRMS se félicite de cette procédure qui lui permet d'effectuer des remarques en temps utiles. En effet, le périmètre comprend plusieurs éléments importants du patrimoine protégé, en voie de l'être ou non protégé. Il s'agit des biens suivants :

- Le site du parc des Religieuses de l'Eucharistie est classé depuis 2007 (carte page 39/88). Pour ce qui regarde les bâtiments conventuels, la CRMS avait proposé leur protection comme ensemble au Gouvernement. La demande est restée sans suite à ce jour mais les bâtiments n'en sont pas moins intéressants pour autant.
- Les cités-jardins Le Logis / Floréal sont classées comme ensemble (2001).
- Une procédure de classement est en cours pour une partie du stade des Trois Tilleuls (2009).
- Les éléments relevant du patrimoine antérieur à 1932 sont essentiellement situés avenue Wiener et rue du Loutrier.
- Le périmètre comprend également des arbres remarquables ainsi qu'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde.
- L'église Saint-Clément et ses abords, qui sont classés comme site depuis 1984, sont proches de la limite du projet de plan à l'étude.
- Enfin, le site est partiellement couvert par une ZICHEE.

Un schéma des affectations est joint à la demande, reprenant le parc classé et le patrimoine à conserver. Sa correction est annoncée après les congés d'été.

La superficie du PPAS a été divisée en 10 entités ou « lots » pour lesquelles le projet prévoit différents scénarii d'intervention :

- le scénario 1 (dit PRAS) propose d'exploiter les possibilités que ce plan peut offrir, compte tenu du bon aménagement des lieux ;
- le scénario 2 mise sur le parti de « protection » du périmètre. Ce parti est de préserver la situation existante tout en prévoyant une certaine densification par la construction de nouveaux bâtiments là où le bon aménagement des lieux l'autorise ;
- le scénario 3 correspond à un parti de développement du périmètre en exploitant au maximum les prescriptions du PRAS. Il suppose des interventions importantes de renouvellement et de densification du bâti (y compris la possibilité de l'acquisition de l'ensemble par un même développeur).

Les trois scénarii font l'objet d'un développement lot par lot.

Il manque une carte de synthèse des gabarits et des affectations.

REMARQUES GENERALES

Il est dommage que, vu les qualités particulières du site, une étude paysagère à un niveau global (la perception du site dans le paysage) et plus local (l'intérêt intrinsèque de certaines parties du site) n'ait pas servi de point de départ à toute l'étude. Cet aspect aurait pu cadrer de manière plus subtile l'approche des trois scénarii en sélectionnant des critères paysagers plus précis en amont des options en matière d'aménagement (perspectives à préserver au niveau des rues proches mais aussi à partir de points de vue lointains). Une étude des vues et perspectives à préserver ou à privilégier depuis le site même doit absolument être développée. En effet, vu la perméabilité des espaces et l'accessibilité du public « en intérieur d'îlot », la réflexion ne peut se limiter à une maîtrise urbanistique de la périphérie : elle doit aussi prendre en compte une gestion paysagère à partir des principaux équipements publics.

Concernant les différentes zones de parc, ne conviendrait-il pas de prévoir un plan de gestion global Religieuses / Commune/ CPAS puisque ces interlocuteurs détiennent la partie essentielle de cet îlot ?

En matière de bâti, le PPAS prend en compte le patrimoine à conserver. Rien n'est prévu en ce qui concerne les autres bâtiments marqués d'une étoile. La CRMS demande de pousser plus loin la réflexion sur ce point.

REMARQUES PARTICULIERES

En l'absence des études paysagères qui auraient pu orienter autrement la réflexion, et à ce stade-ci du dossier, ***il apparaît qu'il faille privilégier le second scénario puisqu'il est le seul à prendre concrètement en compte la préservation de l'intérêt paysager et patrimonial du site*** – donc sa principale qualité. C'est donc ce scénario que la CRMS a examiné.

1. Deux adaptations sont prévues (voir p. 5/5 conclusion générale), à savoir :

- la construction d'une « jumelle à la maison du directeur » (lot 2), ce qui semble possible à condition de conserver une hiérarchie entre les constructions.
- la construction d'une maison (lot 9), ce qui semble possible mais doit être vérifié.

Le scénario 2 prévoit aussi des extensions aux maisons existantes du lot 9 sous forme de vérandas : les prescriptions devraient réclamer une certaine qualité de ces extensions pour éviter que des constructions hétéroclites ne soient visibles depuis le parc classé et depuis la cité-jardin.

2. Le RIE reconnaît l'intérêt patrimonial des bâtiments conventuels, ce qui est très positif. La CRMS rappelle sa proposition de classer cet ensemble. Pour rester cohérente avec ces constats, elle demande d'inclure une clause précisant qu'une restauration/rénovation douce est dès lors privilégiée. Pour l'instant, les prescriptions urbanistiques prévoient le remplacement des châssis à l'identique (p. 12/49) alors que l'on pourrait au moins laisser la possibilité de les conserver en plaçant des vitrages plus performants. Il est évident que ce type de « détails » a une implication déterminante sur

l'esthétique des constructions. Cette recommandation pourrait également s'appliquer à d'autres constructions présentant un intérêt patrimonial.

La création d'une nouvelle galerie entre la maison de repos et le couvent ne devrait pas poser de problème à condition, ici aussi, d'être attentif à conserver une hiérarchie correcte des volumes et des implantations. Les nouvelles constructions doivent être légèrement « en retrait » (gabarit, volumétrie, expression architecturale) par rapport au couvent.

3. Les nouvelles constructions prévues au lot 8 nécessitent certains abattements. Il faudrait en vérifier l'intérêt au niveau paysager et, éventuellement, accompagner le plan de propositions concrètes en matière de plantations. Le scénario 2 prévoit aussi un gabarit de R+2+T pour le nouveau bâtiment du CPAS. Il faudrait vérifier l'impact de cette construction par rapport au site classé et, éventuellement, adapter son implantation en l'écartant davantage de celui-ci.

4. Le lot 10 constitue probablement un des points les plus délicats du projet actuel, notamment avec la construction d'un nouvel immeuble avec parking souterrain face à la cité-jardin protégée. Le gabarit, l'implantation et le traitement architectural auront un impact déterminant sur la cité. La réflexion devrait être poussée plus loin sur ce point et la CRMS veut bien prêter son concours à cet exercice. Pour ce qui concerne le stade sportif (en cours de protection), il faut absolument veiller à en préserver les abords. Ne serait-il pas possible d'améliorer les conditions actuelles (bulles des terrains de tennis etc.) ?

5. Prescriptions urbanistiques :

- Voir remarque ci-dessus pour le remplacement systématique des châssis.

- Les prescriptions sont fort axées sur la performance énergétique des constructions. Elles sont plus nuancées pour les bâtiments classés, ce qui est important, mais il faudrait étendre cette nuance aux bâtiments non classés qui ont une valeur patrimoniale (pour éviter les isolations de nature à modifier l'aspect extérieur). Dans un site de cet intérêt, l'objectif est aussi de ne pas porter atteinte à l'aspect extérieur et à l'intérêt patrimonial des constructions. Cette réflexion est à pousser plus loin et la CRMS propose éventuellement ses services pour y réfléchir avec l'auteur de projet.

- Le placement de panneaux solaires et photovoltaïques est très encouragé. Dans une zone d'un tel intérêt paysager, il est nécessaire de pousser cette réflexion plus loin et de prendre des mesures visant l'intégration des dispositifs (par exemple, l'utilisation de produits tels que « ardoises » photovoltaïques lorsque la situation s'y prête, ou bien de revêtements horizontaux photovoltaïques). L'étude est à mener depuis la voie publique mais aussi depuis les lieux accessibles au public à l'intérieur du site. Cette réflexion pourrait précisément constituer une des innovations du PPAS.

6. Des projets de mise en zone 30 de certaines voiries semblent en cours, ainsi que la réalisation d'une « woonerf » avenue Calypso. La CRMS n'encourage pas ce type d'aménagements. En l'occurrence, elle demande d'être très attentif aux multiples obstacles physiques, panneaux de signalisation, dispositifs divers (chicanes, coussins berlinois, matériaux, couleurs, ...), ainsi qu'au mobilier urbain spécifique que requiert ce type d'aménagement. Elle demande, au minimum, d'encourager l'utilisation de matériaux naturels et durables, ainsi que des revêtements perméables dans la zone concernée.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERULST
Président f.f.