



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 05/10/2023

**N/Réf. :** WMB20302\_714\_PREA      **WATERMAEL-BOITSFORT : Avenue des Cailles**  
**Gest. :** A. Heylen      (= terrain appartenant à l'ensemble classé des cités-jardins Logis et  
**V/Réf. :** 2328-45/372/2023-407PR      Floréal)  
**Corr:** C. Leclercq      **AVIS PRÉALABLE :** Présentation de l'esquisse pour la construction de  
70 logements et d'un équipement collectif

### Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/09/2023, nous vous communiquons *l'avis* émis par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique. Celle-ci est adressée à la CRMS en vue de la réunion de projet programmée par Urban en date du 29/09/2023 au sujet du projet de logements projeté sur le Champ des Cailles à Watermael-Boitsfort.



Localisation du projet (© Brugis, © Bruciel)

*Ce terrain, d'environ 3 ha, appartient à l'ensemble formé par les cités jardins Le Logis et Floréal, classé par arrêté du 15/02/2001. Le terrain est inscrit au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle.*

Cédé à la cité-jardin Le Logis en 1964 par le CPAS de Bruxelles, le champ a été exploité comme terrain agricole jusqu'à l'arrêt de l'exploitation en 2010. Il a ensuite été progressivement occupé sur une grande partie de sa superficie par le projet d'agriculture urbaine porté par l'association de la Ferme du Chant des Cailles (aménagement sur le terrain de champs, serres, abri, bergerie, préau, poulailler, etc.).

Le projet actuel vise la construction de 69 logements répartis sur 4 blocs de logements (R+3) et un bâtiment plus élevé (R + 4 + pavillons de toiture) implantés dans la partie sud-ouest du terrain, le long de l'avenue des Cailles. Il inclut la réalisation de fonctions communes destinées aux riverains ainsi qu'aux activités d'agriculture urbaine qui occupe sur les lieux.



Plan et élévations des immeubles projetées (documents joints au dossier de présentation)

## **REMARQUES FORMULÉES SUR L'AVANT-PROJET ÉVALUÉ EN RÉUNION DE PROJET DU 29/09/2023**

La CRMS souscrit à la réalisation de nouveaux logements dans l'emprise de l'ensemble classé des cités-jardins. Leur implantation sur le champ des Cailles, défini par le PRAS comme zone d'habitation à prédominance résidentielle, est en effet conforme aux dispositions de l'arrêté de classement de 2001, qui soutient le caractère constructible du site.

Mais il est toutefois essentiel que l'intégration des nouvelles interventions soit la plus harmonieuse et subtile possible par rapport au contexte hautement patrimonial des cités-jardins, sur le plan bâti, urbanistique et paysager. À cet égard, le projet soulève encore beaucoup de questions. De manière générale, pour la CRMS, l'intervention dans le périmètre classé devrait se fonder, mieux encore, sur une connaissance fine du terrain, du contexte, du paysage et du concept des cités-jardins. Elle formule d'ores et déjà les remarques suivantes :

### **À propos du parti d'intervention**

***\*Intégrer dans le projet global la partie de parcelle accueillant les activités agricoles***, afin de garantir une cohérence paysagère dans l'ensemble des aménagements sans les 'considérer/traiter' comme deux parcelles distinctes. L'aménagement de cette parcelle non lotie devrait s'envisager comme un tout, au minimum sur le plan paysager, d'autant que la demande en cours d'instruction pour les installations agricoles a fait l'objet d'une demande de modification dans le cadre de l'article 191 et que l'administration est en attente des plans amendés. Cette approche globale devrait permettre d'allier des logements qualitatifs à l'utilisation du terrain par l'agriculture urbaine, à pérenniser sur le site, dans un plan d'ensemble paysager cohérent, en continuité

des aménagements paysagers des cités-jardins (N.B. une approche plus globale du programme permettra aussi de revoir à la baisse l'impact du bloc E - voir ci-après).

***\*Mieux appréhender le projet avec son inscription dans le contexte patrimonial, urbanistique et paysager ainsi qu'au regard du relief.*** Pour la CRMS, le travail du paysage, des plantations, des reliefs ... en lien/continuité avec les cités-jardins, constitue un élément majeur pour assurer l'intégration des constructions de facture contemporaine dans le site classé.

### **À propos des abords**

***\*Poursuivre l'étude sur le traitement des abords des futures constructions, en particulier de la zone de recul, dans un objectif de s'inscrire davantage dans la logique et continuité paysagère des cités-jardins.***

***\*Miser à travers les aménagements paysagers sur un meilleur dialogue des constructions avec l'espace public ainsi qu'avec les terrains agricoles en intérieur d'îlot.***

*Points faibles à ce stade :*

- l'option d'aménager un « frontage » surélevé, dont on ne comprend pas dans quelle mesure il épouse le relief existant du terrain, créerait une barrière visuelle depuis l'espace public,
- cet effet de rupture serait renforcé par l'absence de trottoirs le long du périmètre d'intervention. Ce parti s'écarte des caractéristiques urbanistiques des cités-jardins et ne contribue pas à la bonne intégration des futurs logements au tissu urbain,
- le traitement de la zone arrière se dessine sous sa forme actuelle comme une rupture paysagère et moins comme l'élément de liaison ambitionné par le projet. Le chemin intérieur est d'ailleurs en dérogation au RRU et sa pertinence est à réévaluer au regard du projet global (la fonction de promenade pourrait être localisée ailleurs).

*Points d'attention*

- renseigner les cheminements et les liaisons entre les différents blocs ainsi que la manière dont est prise en compte l'accessibilité, notamment des PMR
- poursuivre le travail sur l'intégration paysagère d'un éventuel accès de parking à prévoir (typologie inexistante à l'échelle des cités-jardins)
- diminuer en nombre et/ou améliorer l'intégration des dispositifs de stationnement pour vélos de type box et auvent.

### **À propos des gabarits, des volumétries, du respect du RRU**

***\*Poursuivre le travail sur les gabarits et la volumétrie des futures constructions en tenant mieux compte du contexte patrimonial / urbain des lieux.***

*Concrètement, il est demandé de :*

- ne pas déroger aux dispositions du RRU : le terrain est vierge, il n'y a aucune raison de s'écarter des prescriptions en vigueur dès le démarrage d'autant que le contexte ne le justifie pas ;
- revoir les gabarits des constructions A à D à la baisse ;
- ***renoncer au gabarit et à l'emprise au sol du bloc E et au principe d'un immeuble phare ; gagner en sobriété et s'inscrire de manière plus apaisée, à l'échelle du lieu.*** Les cités-jardins disposent déjà de balises urbanistiques, dont l'immeuble « fer à cheval », implantées à des endroits urbanistiques significatifs ;
- améliorer la continuité du front bâti, de toutes les constructions. La Commission préconise d'observer un espacement entre les constructions plus généreux et plus régulier, plus en lien avec les caractéristiques d'ensemble des cités-jardins.

*Afin de pouvoir évaluer l'adéquation du projet sur ces points, il est demandé d'examiner et de joindre au dossier définitif :*

- des vues globales en élévation depuis l'avenue des Cailles et des coupes transversales à différents endroits de l'avenue,
- les documents graphiques permettant d'évaluer les interventions en termes de déblai / remblai du terrain,
- un aperçu des vues et perspectives depuis l'espace public vers et depuis le Champ des Cailles.

### **À propos des typologies et de l'expression architecturale des futures constructions**

*\*Affiner l'expression des nouvelles constructions pour renouer davantage avec le concept de l'unité dans la diversité, ce qui est possible en avec une expression contemporaine.* La CRMS souscrit au principe d'adopter de nouvelles typologies d'immeubles et à une écriture contemporaine, sans mimétisme. Mais elle estime que le projet pourrait gagner en subtilité et en sobriété et s'exprimer au départ d'une meilleure compréhension des caractéristiques des maisons classées que ce que le projet ne propose.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [cleclercq@urban.brussels](mailto:cleclercq@urban.brussels) ; [sbuelinckx@urban.brussels](mailto:sbuelinckx@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)