



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 22/03/2024

**N/Réf. : WMB20302\_722\_PREA WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Cailles.**  
**Gest. : A. Autenne (= terrain appartenant à l'ensemble classé formé par les**  
**V/Réf. : 2328-0045/372/2023- cités-jardins Le Logis et Floréal)**  
**Corr: 407PR AVIS PRÉALABLE : Construction de 70 logements et d'un**  
**S. Buelinckx équipement collectif**  
**C. Leclerq Demande de BUP – DPC du 07/03/2024**

**Avis de principe de la CRMS**

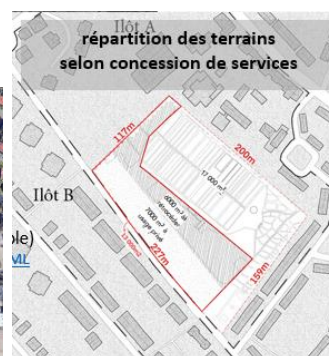
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 07/03/2024, nous vous communiquons **l'avis** formulé par la CRMS en sa séance du 13/03/2024, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE**

*Le terrain d'environ 3 ha concerné par la demande appartient à l'ensemble formé par les cités-jardins Le Logis et Floréal, classé par arrêté du 15/02/2001. Cédé à la cité-jardin Le Logis en 1964 par le CPAS de Bruxelles, et appartenant aujourd'hui à la SLRB, il s'agissait d'un terrain agricole, aujourd'hui inscrit au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle.*

Le projet actuel vise la construction d'environ 70 logements répartis sur 5 blocs de logements 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 les lieux.



**ACCOMPAGNEMENT CRMS**

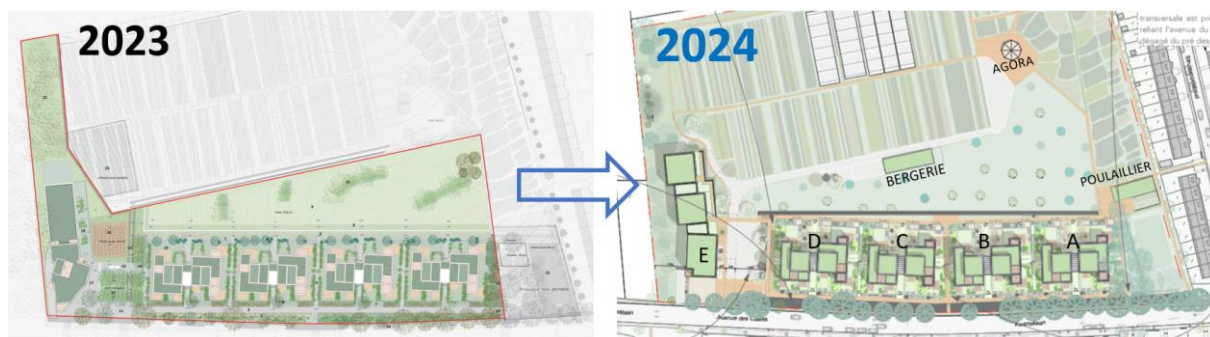
La **première** consultation de la CRMS sur ce dossier date de septembre 2023. L'avant-projet a fait l'objet d'un avis de principe émis par la CRMS en sa séance du 27/09/2023, en vue de la réunion de projet du 29/09/2023. Cet avis est disponible ici : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/714/WMB20302\\_714\\_PREA\\_Cailles.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/714/WMB20302_714_PREA_Cailles.pdf).

La CRMS a également participé à un workshop le 12/12/2023.

1/5

## NOUVELLE PROPOSITION

Par rapport au projet précédent, le nombre de logements proposé (70) est inchangé, mais les implantations ont été légèrement revues, tout comme le gabarit du bloc E. D'autres modifications concernent les abords et les circulations extérieures, les accès parking et vélos, et l'introduction de nouvelles constructions destinées aux activités maraîchères. La matérialité des constructions a également légèrement évolué.



## Avis CRMS

### 1. Sur la réalisation des nouveaux logements, les gabarits et volumétries

La CRMS souscrit toujours à la réalisation de nouveaux logements dans l'emprise de l'ensemble classé des cité-jardins. Leur implantation sur le champ des Cailles, défini par le PRAS comme zone d'habitation, est en effet conforme aux dispositions de l'arrêté de classement de 2001, qui soutient le caractère constructible du site. Au regard de la précédente version du projet, le projet montre que des améliorations sont possibles du point de vue des implantations et de certains gabarits, sans qu'il ne faille renoncer à des unités de logement. La CRMS souscrit à ce que le nombre de 70 logements soit inchangé.

### 2. Sur les modifications apportées au projet en termes de paysage et d'architecture

Dans l'avis précédent, la CRMS rappelait la nécessaire intégration des nouvelles interventions, la plus harmonieuse et subtile, dans le contexte hautement patrimonial des cité-jardins, sur le plan bâti, urbanistique et paysager. À cet égard, les modifications apportées ne sont vraiment pas suffisantes pour rencontrer l'avis de la CRMS qui dispose à ce stade d'encore beaucoup de réserves qui invitent à des modifications bien plus importantes afin qu'à l'issue du processus de conception, elle puisse donner un avis favorable à la demande de permis.

Construire sur un terrain compris dans le périmètre de classement n'est pas anodin et impose une articulation fine du projet aux éléments de bâti et au paysage classé. Il s'agit de fonder l'intervention, sur une connaissance poussée du terrain, du contexte, du paysage, du concept et des caractéristiques des cité-jardins, dans lequel le projet doit s'inscrire sans heurts. Ceci n'est pas incompatible avec une écriture contemporaine, et ne requiert pas une posture de mimétisme, mais impose un projet qui s'articule plus finement dans ses composantes avec le contexte. Le principe de l'unité et de la diversité devrait davantage guider les choix de conception : [file:///C:/Users/aautenne/Downloads/T04.unitedansladiversite\\_1409.pdf](file:///C:/Users/aautenne/Downloads/T04.unitedansladiversite_1409.pdf)

Le projet présenté introduit des propositions architecturales et paysagères qui rompent trop avec les caractéristiques des deux quartiers (dits des maisons vertes et des maisons blanches) immédiatement connexes au terrain, et/ou recourt à des références en les rappliquant de manière arbitraire et purement stylistique, sans réelle cohérence apparente. Pour illustrer ce propos, la CRMS a listé quelques exemples :

- Les maisons et immeubles des cités sont agencés de façon à disposer d'une façade clairement publique, et d'une façade au statut plus privé orientée vers un jardin. En aucun cas, des terrasses privées ne sont positionnées du côté de la voirie publique et les

zones de recul des maisons des cités ne sont jamais entourées d'une haie. Le projet introduit pourtant de tels dispositifs, sans lien avec le contexte ;

- Les analyses préliminaires nouvellement jointes à l'introduction du projet abordent la question du relief renseignant que le terrain est stratégiquement situé entre deux vallées, mais le projet ne tire pas parti de cette implantation ;
- les blocs A à D, se reproduisent sans variation, malgré leur situation particulière qui invite pourtant à s'ajuster aux configurations particulières. Ex : les gabarits et les façades latérales sont traités invariablement, alors que les blocs B & C ne sont pas dans les mêmes situations d'extrémité que les blocs A et D ;
- L'écriture architecturale rompt encore trop avec le contexte. La proposition actuelle rattache davantage l'ensemble à un projet récent de logements et équipements publics localisé au square des Archiducs, où le contexte est singulièrement différent. La brique ne fait pas partie du vocabulaire des revêtements utilisés au sein du périmètre classé, le traitement des loggias et terrasses est peu intégré, ...
- Le projet recourt aléatoirement à des éléments rappiqués et purement décoratifs comme, par exemple, des demi volets rappiqués au 1er étage (qui ne ferment pas) ce qui ne fait pas sens par rapport à leur rôle dans la cité-jardin où, d'ailleurs les volets ne sont qu'au rez-de-chaussée ;
- ...

La conception devrait puiser avec plus de rigueur, dans les caractéristiques des éléments de bâti et de paysage des quartiers des maisons blanches et/ou des maisons vertes, immédiatement connexes et que l'auteur de projet juge pertinents pour une réinterprétation dans le nouveau projet. Pour aider dans la démarche, la CRMS renvoie aux cartes analytiques de l'ensemble protégé des cité-jardins Floréal et Le Logis figurant dans le Plan de gestion (P03 - Cartes thématiques + P01 – Catalogue du petit patrimoine) et qui décrivent les caractéristiques des bâtiments, des paysages et des éléments de micro-patrimoine situés dans le contexte proche du terrain (quartier des maisons vertes et quartier des maisons blanches)<sup>1</sup>.

La CRMS demande donc de modifier les projets et liste les points suivants :

### **1. À propos des abords**

- inscrire la matérialité des revêtements de sols dans celle des cités – jardins par l'usage des dalles béton et affiner la matérialité entre les parties publiques et privées ;
- compléter les aménagements extérieurs avec la localisation des cheminements proposés pour les PMR et le dessin des rampes extérieures (matérialité, couleurs, dessin, etc.) en harmonise avec celle des cités ;
- préciser l'ensemble des revêtements de sol pour les chemins publics, privés en veillant à limiter les cheminements pour ne pas fragmenter le plan paysager et à traiter les revêtements (et leur perception depuis les chemins publics ou venelles), de manière à maintenir une cohérence paysagère, e.a dans une même séquence visuelle ;
- choisir les essences et inscrire le mode de gestion des essences endémiques dans celle des cité-jardins ;
- intégrer la gestion des déchets et la localisation de la zone de stockage des poubelles en vue de leur ramassage ;
- mettre en valeur les abords de l'équipement public par l'aménagement végétal faisant le lien avec la sécurisation de l'accès avec la rampe de parking ;
- intégrer les raccords avec les parcelles voisines en termes de traitement paysager, dont celle à haute valeur biologique ;
- préciser si une mise en lumière est proposée pour certains types d'aménagements ;

---

<sup>1</sup> [file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/T04.unitedansladiversite\\_1409.pdf](file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/T04.unitedansladiversite_1409.pdf)  
[file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/P01.cataloguepetitpat\\_1409%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/P01.cataloguepetitpat_1409%20(1).pdf)  
[file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/P03.cartesthematiques\\_1409%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/aaupatenne/Downloads/P03.cartesthematiques_1409%20(4).pdf)

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

- mieux tenir compte de la hiérarchie des statuts et affirmer clairement une façade publique, sans haie ni terrasse du côté de l'avenue des Cailles ;
- aboutir à une solution pour les jardins privatifs plus intéressante que la forme actuellement proposée (type lotissement), qui conduit à la fragmentation de l'espace et à la réduction des possibilités d'usages de la parcelle ;
- mener une réflexion sur l'articulation volumétrique entre le projet et le bâti classé existant situé sur le côté Sud-Est du terrain (R+1+T puis R+T, de part et d'autre de la rue de l'Autruche). Cette articulation doit être menée dans une lecture en séquence de maisons basses R+T, puis de maisons R+1+T, puis du projet. À ce stade, seul le rapport au gabarit des constructions situées en vis-à-vis est mentionné au niveau du repérage ;
- mieux articuler les constructions au tracé courbe de l'avenue des Cailles ;
- mieux ajuster et articuler les blocs A à D, qui se reproduisent actuellement sans variation, à leur implantation respective comme par exemple, mieux articuler les façades latérales à leur situation particulière : les façades latérales des blocs B & C ne sont pas dans les mêmes situations que celles d'extrémité des blocs A et D ;
- supprimer la « placette » qui précède le bloc E et qui est un doublon de la placette entre E et D, de manière à avancer l'immeuble vers l'avant et à libérer l'intérieur d'îlot
- renoncer à la géométrie linéaire du haha et du chemin arrière (pour autant que ce chemin acceptable du point de vue urbanistique) l'adapter au tracé courbe des immeubles de logements, qui suivent le linéaire courbe de l'avenue des Cailles.
- ...

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

- Fournir les dispositifs en plan des logements et les plans plus précis des abords ;
- mener une réflexion sur les matérialités des nouvelles façades, en articulant celles-ci à celles des maisons des quartiers immédiatement avoisinants (des maisons vertes et des maisons blanches) ;
- mener une réflexion sur le traitement qualitatif de l'expression architecturale des loggias et des terrasses des blocs A à D et du système distributif des logements (faille) à partir de l'avenue qui doit s'intégrer à une architecture de masse de la façade et reposer sur une meilleure compréhension des systèmes de distribution des maisons des cités et des caractéristiques des cités ;
- simplifier et améliorer la lecture des éléments architecturaux du bloc E par un traitement plus harmonieux des proportions pleins / vides et des accès depuis le rez-de-chaussée et des divisions intermédiaires des menuiseries (mise en œuvre des briques en boutisse / panneresse ou autres appareillages marquant un relief dans les façades), vu le développement de la façade latérale 'Est' (jeu de modularité à continuer sans pour autant alourdir par des éléments sur-appliqués) ;
- ....

## **4. A propos des constructions agricoles**

Le projet amendé traite désormais les constructions agricoles et propose de les remplacer par des constructions plus soignées, ce qui est positif, mais cela s'assimile encore à des édifices posés en remplacement des dispositifs existants, sans interactions aisées à comprendre avec l'évolution des activités maraîchères et sans pouvoir juger de leur impact visuel par rapport aux logements et aux quartiers. Le plan paysager reste sommaire. La CRMS questionne aussi l'implantation et le fonctionnement de la bergerie.

## **5. Représentation du projet**

Il est important de pouvoir mieux évaluer l'intégration du projet à une échelle macro, par rapport aux caractéristiques paysagères, ainsi que la manière dont le projet s'inscrit dans la séquence urbanistique de l'avenue des Cailles et de la rue des Autruches. Afin de pouvoir

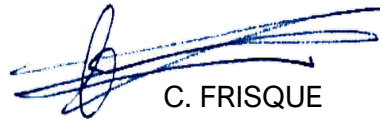
évaluer l'adéquation du projet sur ces points, il est demandé d'examiner et de joindre au dossier définitif :

- 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 ;
- une vue aérienne globale en axonométrie, englobant aussi les rues et les constructions adjacentes.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président f.f.

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