

WATERMAEL-BOITSFORT

Plan communal de développement - Dossier de base

**Avis de la Commission régionale de développement
29 mai 2000**

Vu l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, notamment les articles 9 et 40;

Vu l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1993 relatif à la Commission régionale de développement;

Vu le dossier de base du plan communal de développement de la commune de Watermael-Boitsfort, transmis à la Commission le 1er avril 2000;

Vu les avis ci-annexés des administrations et instances suivantes

- Institut bruxellois de gestion de l'environnement;
- Société de développement régional de Bruxelles;
- Commission royale des monuments et des sites;
- Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Société des transports intercommunaux de Bruxelles
- Administration de l'équipement et des déplacements;
- Administration de l'aménagement du territoire et du logement.

Vu l'audition des représentants de la commune en date du 25 mai 2000

La Commission émet le 29 mai 2000 l'avis suivant:

1. Appréciation générale

La Commission apprécie globalement la qualité du dossier de base qui est bien documenté et constitue une intéressante base de réflexion:

- le chapitre introductif relatant l'historique du développement permet de percevoir et comprendre la situation actuelle de la commune et les défis à relever;
- les diagnostics des atouts et faiblesses, ainsi que les récapitulatifs sous forme de tableaux de synthèse offrent une clarté de lecture du document;
- la mise en avant des objectifs poursuivis montre clairement les priorités communales en matière de développement futur.

La Commission regrette cependant que l'ensemble du dossier de base, s'il présente une série de propositions intéressantes, est centré essentiellement sur la protection plutôt que sur la mise en valeur du caractère résidentiel de la commune au dépens, dans certains cas, d'une politique plus volontariste. Ainsi, la commune prend un parti de protection de la situation existante et de renforcement des caractères et des qualités résidentiels de la commune, mais n'insère pas tous ses objectifs en lien avec certains objectifs de développement régional.

Il en va ainsi plus particulièrement des options relatives au logement, à l'emploi et à la politique

économique, qui relèvent d'une optique essentiellement locale et ne s'intègrent pas dans une préoccupation de développement régional. Pourtant, la commune possède des potentialités et un attrait certain, entre autres, en matière de logement.

La Commission demande que le projet de PCD intègre davantage cette option du développement de la Région et détaille ses objectifs et priorités en tenant compte de cette dimension.

2. Analyse thématique

Eléments cartographiques

La Commission relève la faiblesse de l'outil cartographique:

- La représentation de la commune par des cartes? à l'échelle du 20.000ème n'est pas justifiée, si ce n'est pour quelques cartes générales permettant de voir la commune dans sa globalité. Pour le reste, l'échelle du 10.000ème aurait pu être utilisée, en ne reprenant que la partie urbanisée du territoire communal;
- plusieurs cartes manquent, qui auraient pu utilement illustrer certaines parties du dossier:
 - un plan de repérage de la commune reprenant les noms des rues, des sites et des grands points de repère;
 - une carte représentant les phases et les travaux significatifs illustrant l'évolution de l'urbanisation de la commune;
 - une carte représentant l'implantation des équipements: la carte 1.2.5.1. est pauvre en informations et pourrait utilement être remplacée par la carte 2.4, plus complète en termes de représentation des équipements sans être cependant une carte de politique des équipements;
 - une carte décrivant les options de maillage vert: cette carte est annoncée dans le dossier de base mais n'y est pas annexée. Elle a été publiée dans la brochure de synthèse spéciale PCD.

Population et logement

Considérant la taille réduite de la Commune de Watermael-Boitsfort, sa population de 25.000 habitants, et la proximité des équipements, qui permettent une gestion de proximité;

Considérant l'intérêt que représente la commune de Watermael-Boitsfort pour le logement des familles avec enfants et la volonté régionale d'attirer ce type de population dans la Région;

La Commission appuie la commune dans sa volonté de maintenir un cadre de vie attrayant propre à attirer une population nouvelle et des jeunes ménages.

Elle s'est d'ailleurs prononcée, dans son avis du 28 avril 2000 sur le projet de PRAS, en faveur d'une modification de l'affectation de la plupart des îlots repris en zone d'habitation pour qu'ils soient affectés en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Elle demande cependant que la commune étudie de manière plus détaillée les potentialités de développement de logements attractifs pour cette tranche de population et pointe les sites où l'on pourrait encore permettre le développement d'un parc de logements pour revenus moyens.

Par ailleurs, les constats de la commune énoncés dans son diagnostic, et portant sur la réduction de la taille des ménages devraient déboucher sur une réflexion sur l'incitation à l'adaptabilité des immeubles d'habitation.

Economie - emploi

Considérant le profil de l'emploi à Watermael-Boitsfort, essentiellement tourné vers les secteurs des services, du commerce et de l'HOECA;

Considérant la présence d'un nœud de communication (Ring et sortie Delta) et de deux gares qui recèlent un potentiel de développement dans le cadre du futur RER;

Considérant le potentiel culturel et touristique de la commune;

Considérant la présence de sites au potentiel d'accueil d'activités économiques comme le triangle SNCB situé à proximité de Delta;

La Commission comprend et appuie la volonté de la commune de protéger ses quartiers résidentiels et le cadre de vie de la population.

Elle estime néanmoins que cette optique ne devrait pas occulter toute vision et option volontariste en matière de développement économique.

La Commission regrette le manque de prospective du dossier de base à cet égard: elle estime qu'il est trop peu ambitieux et présente des objectifs défensifs plutôt qu'offensifs.

Elle demande que le projet de PCD développe une réflexion sur le développement des pôles d'emplois à partir des atouts existants dans la commune : future gare RER, développement et rôle accru des gares de Boitsfort et de Watermael dans le cadre du RER en terme d'accessibilité pour les entreprises présentes sur le territoire communal, réflexion plus détaillée sur le développement de l'économie sociale- développement des sites potentiels comme le triangle de la SNCB à proximité de Delta.

Embellissement et mise en valeur du patrimoine

Considérant l'importance du patrimoine remarquable existant sur la commune;

Considérant que les objectifs décrits dans le dossier de base ne considèrent que la mise en valeur du patrimoine isolé et la protection des ensembles patrimoniaux tels que les cités-jardins mais ne souligne pas l'importance du « petit patrimoine »

Considérant l'intérêt des propositions en matière de mise en valeur des espaces publics et des particularités du territoire de la commune (paysages, typologie des quartiers, vallée d'étangs, grands axes,

La Commission soutient les objectifs du dossier de base du PCD. Elle demande, néanmoins, de développer les points suivants:

- des propositions détaillées de mise en valeur des différents types de patrimoine existants dans la commune. En effet, le patrimoine protégé légalement est peu représentatif par rapport à la qualité exceptionnelle du patrimoine de la commune. Une réflexion approfondie pour sa mise en valeur et la prise en compte du «petit patrimoine» (anciennes peintures murales, éléments en ferronnerie, sgraffites, ...) mériterait d'être développée.

- le relevé des arbres remarquables (situés pour la plupart en intérieur d'îlot) et un plan de gestion des plantations en intérieur d'îlot;

- le développement détaillé des mesures spécifiques permettant d'atteindre les objectifs énoncés : plan lumière (réflexion générale sur la mise en place d'un éclairage public harmonisé et mise en valeur des bâtiments remarquables), recommandations urbanistiques et architecturales (guide de valorisation touristique

Par ailleurs, la Commission relève qu'elle s'est prononcée, dans son avis du 28 avril 2000 sur le projet de PRAS, en faveur de la restauration du Château Charles-Albert qu'elle considère comme revêtant un intérêt patrimonial justifiant le maintien d'une ZIR au PRAS.

Elle demande, de plus, que le projet de PCD énonce une proposition plus précise sur l'affectation de la ferme de Tercoigne. La Commission a demandé, dans son avis sur le projet de PRAS, d'affecter ce bâtiment classé en zone d'équipement.

Equipements

Considérant le constat du dossier de base d'une diminution de la population scolaire des écoles primaires et maternelles;

La Commission remarque que cette analyse porte uniquement sur l'enseignement public. Elle demande de chercher les causes éventuelles de cette baisse d'effectifs constatée et une analyse de l'évolution de la population scolaire fréquentant les écoles de tous les réseaux.

Une politique de développement de l'habitat peut, à cet effet, inverser la tendance par un rajeunissement de la population habitant la commune.

Maillage vert et gestion de la nature

La Commission approuve l'option de promouvoir la continuité de la composante verte de la commune, c'est-à-dire, de créer un maillage vert.

Elle demande néanmoins que le projet de PCD analyse, en concertation avec l'IBGE, l'aménagement des accès à la Forêt de Soignes, la liaison de la Forêt aux espaces verts de la commune, aux parcs, aux grands jardins, aux cités-jardins,

La Commission considère qu'il est essentiel de sauvegarder les zones de lisière de la Forêt de Soignes, les plus riches en espèces végétales et animales diversifiées, (parties du Plateau de la Foresterie ou de grands domaines situés au Sud du Boulevard du Souverain).

Elle s'est prononcée, dans son avis du 28 avril 2000 sur le projet de PRAS, pour la conservation du site de la Foresterie en zone de réserve foncière, tout en prenant en compte l'aspect nature (voir avis de la CRD sur le projet de PRAS, page 283).

Elle a également considéré qu'il fallait prévoir, pour le site de la ZIR N° 9, du Château Charles-Albert, un programme adapté tout en respectant la zone non ædificandi imposée par la zone forestière (voir avis de la CRD page 224). Elle rappelle que ce site est classé.

La Commission demande d'intégrer les points de vues de Watermael-Boitsfort sur le maillage vert régional avec celles de l'IBGE et de faire figurer les éléments suivants au sein du réseau vert communal de première et de seconde nécessité

- dans la partie du maillage vert reliant le parc Tercoigne au parc de la Heronnière (série des étangs de la vallée de Watermaelbeek), l'espace vert (prairie humide et étang) situé entre la rue des Pêcheries, l'avenue de Tercoigne et la rue des Néfliers;
- le talus boisé de la rue des Trois Tilleuls figure en zone verte à haute valeur biologique. Ce talus est, en effet, le biotope d'un insecte très rare, et protégé: le Lucane Cerf volant. Il devrait donc être cartographié dans le maillage vert, jusqu'aux Trois Tilleuls;
- l'espace vert situé à l'angle de l'avenue des Archiducs et du boulevard du Souverain (espace boisé avec mare);
- les talus boisés du chemin de fer, corridors de liaison pour la faune et la flore, constituant une partie

importante du réseau écologique;

- les zones de friches intéressantes de l'espace Delta, entre les lignes 161 et 26 : il y aurait, dès lors, à cet endroit, jonction avec le maillage vert du PCD d'Auderghem;
- les intérieurs d'îlots selon une typologie précise (ouvert/semi-ouvert, boisé/planté).

Dans les moyens à mettre en oeuvre, la Commission insiste sur:

- la nécessité de remplacer l'usage d'herbicides et autres pesticides par des méthodes alternatives telles qu'elles sont proposées notamment dans les documents publiés par l'IBGE;
- le respect du règlement régional d'urbanisme qui prévoit un minimum de 50 % de verdure dans la zone de recul des habitations actuelles et futures
- la nécessité de sauvegarder le verdoisement des intérieurs d'îlot et de l'améliorer là où il est insuffisant;
- l'intérêt évident de détailler l'aménagement et l'usage des grandes propriétés (parcs, grands jardins boisés), afin de les intégrer au maillage vert.

Déplacements

La Commission appuie la préoccupation de la commune sur la question de la coupure du territoire communal par les boulevards Delleur et du Souverain et les difficultés de trouver des solutions pour améliorer les relations entre les deux parties du territoire communal.. Elle relève que la Région a une responsabilité essentielle dans la résolution de ce dossier, mais que des solutions pourraient être trouvées pour réduire l'emprise très importante des voiries régionales et pour limiter la longueur de la traversée ainsi que la vitesse de la circulation à cet endroit.

La Commission apprécie les propositions contenues dans le dossier de base en matière de déplacements (prolongation du tram 94, recomposition du site de la gare de Boitsfort et de ses abords, développement d'une desserte interne, mise en place du RER au profit des habitants, développement d'un réseau cycliste et piéton, ...).

Elle demande que le projet de PCD détaille plus clairement les priorités effectives et les programmes de mise en oeuvre envisagés qui dépendent pour la plupart de négociations préalables et de partenariats avec des acteurs régionaux (STIB, SNCB, Région, TEC): s'appuyant sur une étude de faisabilité (analysant entre autres la fréquentation des équipements, l'origine et la destination des déplacements,.), le projet de plan détaillera les besoins de déplacements non satisfaits des habitants, et définira les objectifs à atteindre du point de vue de la desserte à couvrir. Il développera, de plus, les propositions concrètes pour une meilleure organisation des arrêts de transport en commun aux gares de Watermael (Arcades) et de Boitsfort, ainsi qu'une réflexion approfondie de la politique à mener en faveur des personnes à mobilité réduite (sécurisation des abords des écoles, aménagements urbains entre les grands équipements et le domicile, ...)

Fonctions européennes et internationales

Considérant le constat des auteurs du dossier de base relatif aux retombées peu significatives et peu positives de la fonction internationale de Bruxelles pour la commune de Watermael-Boitsfort (en termes d'emplois ou de population)

Le projet de PCD devrait étudier les avantages et inconvénients du développement des institutions européennes à proximité de la commune, le long de la E411 et l'impact du développement de la VUB et de l'ULB sur le marché immobilier résidentiel.

De plus, la Commission demande que le projet de PCD développe une réflexion sur les enjeux et potentialités de la présence de l-« International school of Brussels» située au Kattenberg aujourd'hui peu connue. Le dossier de base est en effet particulièrement peu disert à cet égard.

Voies et moyens

Considérant l'analyse peu détaillée du budget communal et des ressources potentielles à dégager ou à créer pour se doter des moyens nécessaires pour la réalisation des objectifs définis dans le dossier de base

La Commission demande que la commune entreprenne une réflexion prospective sur les ressources financières permettant la mise en oeuvre des priorités qu'elle propose et crédibiliser ainsi ses options.