

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L. – D.U.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 15/pfu/282518
DMS HV/2264-01/18/2010-225PU
N/réf. : AVL/ah/SBK-3.1/s489
Annexe : 1 dossier comprenant 2 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SCHAERBEEK. Parc Josaphat. Demande de permis unique pour la démolition des pavillons de la laiterie et des toilettes. Avis conforme.
Dossier traité par Mme C. Defosse, DU, et par M. H. Vanderlinden, DMS.

En réponse à votre courrier du 22 octobre 2010 sous référence, réceptionné le 26 octobre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 novembre 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **favorable sous réserve**.

La demande de permis unique porte sur l'évacuation des vestiges de l'ancienne laiterie, situés au nord-ouest de la partie vallonné du parc Josaphat. Elle vise également le démontage et la reconstruction du pavillon des toilettes, du côté nord du bâtiment en ruine.

Le contexte de la demande de permis unique

Cette demande est étroitement liée au projet de reconstruction de la laiterie. Ce volet avait été exclu de la campagne de restauration du parc menée par le SPFMT / Beliris. La reconstruction du pavillon fait actuellement l'objet d'un concours organisé par la Commune. La CRMS en a été informée et a pris connaissance du cahier des charges élaboré dans le cadre du marché public. Le 12 novembre dernier, ses représentants ont rencontré les services communaux à ce sujet.

Initialement, la Commune envisageait de construire un centre d'accueil et d'information à l'emplacement de la laiterie, intégrant les sanitaires. Entre-temps, le programme a été modifié : il a été décidé de transférer le centre d'information vers 'la pergola' située en bordure de l'esplanade centrale. Quant à la zone de la laiterie, elle serait affectée à un petit horeca.

La CRMS souscrit entièrement à cette réorientation du projet car il s'adapte davantage aux caractéristiques des lieux. En effet, le caractère transparent du pavillon de la pergola constituera un atout pour la fonction d'accueil, et la présence des gardiens augmentera le contrôle social indispensable dans le parc.

La CRMS ne s'oppose pas à la reconstruction à l'emplacement de la laiterie, d'autant qu'il y a lieu de restituer d'urgence des sanitaires dans le parc, ni au programme qui est proposé (café et petite restauration comme à l'origine). Cependant, elle estime que la reconstruction éventuelle à la place de la laiterie devrait s'inscrire de manière cohérente dans une réflexion préalable et globale sur l'affectation des différentes constructions du parc, dont certaines semblent actuellement sous-utilisées. L'aménagement d'un nouvel horeca dans le parc devrait également faire l'objet d'une petite étude de faisabilité économique. Cette réflexion, qui aurait dû intervenir avant l'élaboration du programme de concours, n'a malheureusement pas encore pu être entamée. Il semble dès lors qu'à l'heure actuelle, le projet de reconstruction ne soit pas tout à fait mûr et qu'il devrait être davantage étudié.

Avis conforme

Pour toutes ces raisons, et par rapport à la demande de permis unique, la CRMS estime **qu'il est prématuré d'autoriser la reconstruction du pavillon des toilettes comme proposé. Elle demande donc d'écarter ce volet du permis. Pour ce qui concerne les travaux d'assainissement, qui consistent l'autre volet du dossier, la CRMS se prononce favorablement moyennant les deux réserves formulées ci-après.** Elle prend bonne note du fait que le pavillon des toilettes sera démonté et que les faïences des parois seront stockées dans l'enclos des serres. Le stockage devrait aussi être abrité.

La superficie au sol de la future 'laiterie' n'est pas exactement définie dans le programme de concours mentionné ci-dessus. **Pour éviter toute discussion pendant l'élaboration des plans de reconstruction, la CRMS demande de baliser la superficie construite actuelle.** Les points de repère doivent borner les surfaces des toilettes ainsi que de la laiterie, tant pour son volume initial que pour l'annexe ajoutée en 1934. Le positionnement des balises devra être réalisé sous le contrôle de la DMS.

L'impact du chantier de démolition sur le site devra être limité au strict minimum et les engins lourds devront être interdits dans le parc. Le cahier des charges devrait être adapté dans ce sens.

La CRMS s'interroge sur le cheminement des engins, qui est indiqué sur le plan 01/02 joint au dossier. On y propose de dévier la circulation autour de deux pelouses pour atteindre le chantier en passant devant la pergola. Or, ce long trajet semble incompatible avec la promenade et la conservation des plantations du site classé ; enfin, il constitue un risque de détérioration des chemins asphaltés. A juste titre, l'article 02.04 du cahier des charges interdit le passage de camions dans le périmètre de tout arbre (couronne + 2 mètres de pourtour). La Commission suggère donc de revoir cette partie du projet. Ne serait-il pas plus efficace et plus réaliste en matière de gestion du chantier d'envisager un chemin plus court et de traverser l'esplanade devant le kiosque, moyennant le renforcement éventuel des pavés qui viennent d'être placés à cet endroit (par exemple, par d'épaisses tôles d'acier placées sur sable) ?

L'organisation du chantier devra être effectuée en collaboration étroite avec la DMS et une demande de « permis de chantier » devra être introduite en bonne et due forme.

Projet de construction de la laiterie et remarques générales.

La CRMS saisit l'occasion de cette demande de permis unique pour formuler certaines remarques plus générales sur le projet de reconstruction éventuelle à l'emplacement de la laiterie.

Comme mentionné plus haut, le projet devrait davantage s'inscrire dans une réflexion globale sur l'occupation des pavillons du site classé, dont certains sont actuellement inoccupés. Cette étude préalable devrait porter sur l'état de la situation existante ainsi que les usages à remplir, et devrait inclure l'élaboration d'un plan directeur pour les années à venir. Cette manière de travailler permettrait de préciser la requalification du site de la laiterie.

Si l'accueil doit être renforcé notamment pour recevoir des classes ou des groupes, cette fonction pourrait s'intégrer dans la zone 'technique' du parc, par exemple dans l'îlot des serres, qui est actuellement sous-utilisé et qui est proche des transports publics ? Or, cette possibilité ne semble pas avoir été explorée dans le projet actuel.

Pour éviter tout malentendu dans le futur et pour faciliter le développement du projet de laiterie dans le bon sens, la CRMS demande dès à présent de s'orienter vers la construction d'un pavillon léger, intégrant les sanitaires, dont la surface au sol ne dépassera pas celle des constructions 'existantes'. Elle demande de recourir à une architecture simple et modeste sans déploiement esthétique marquant. Ainsi, on pourrait s'inspirer soit du principe conceptuel de la laiterie préexistante (construction légère recouverte de treillages, à l'image des orangeries), soit des constructions légères implantées ailleurs dans le parc, sans pour autant tomber dans un mimétisme dénué de sens.

Pour l'instant, le projet de réintégrer une fonction d'horeca ne semble pas avoir fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le plan économique. Ceci est d'autant plus problématique que l'affectation de la pergola en centre d'accueil fait suite à plusieurs échecs sur le plan commercial.

En effet, plusieurs pavillons conçus ces dernières années dans des parcs classés dans l'objectif de fonctionner toute l'année (parc de Bruxelles), l'exploitation en toutes saisons s'est avérée impraticable. Généralement, les exploitations sont saisonnières, voire événementielles. La CRMS suggère à la Commune de ne pas faire l'impasse sur cette piste car elle ne pourra pas cautionner un programme entraînant des interventions telles que l'aménagement de nouvelles terrasses en dur ou un éclairage supplémentaire (non conformes au projet de restauration global).

L'aménagement d'un restaurant ou de salles de réunions accessibles en voiture, et impliquant des livraisons fréquentes en camion, ou encore la présence de ventilations de cuisine dérangeantes sur le bâtiment doit être évité à tout prix.

En conclusion, la CRMS félicite la Commune de la réorientation récente du projet de laiterie mais lui suggère de mettre à profit le temps nécessaire à la préparation du terrain, qui fait l'objet de la présente demande de permis unique, pour étudier la faisabilité du projet sur le plan fonctionnel et économique. Ce projet devra aller de pair avec une étude globale sur le fonctionnement futur des différentes constructions du site.

La Commission reste à la disposition de la commune et des auteurs de projet pour les aider à mener ce projet à bonne fin dans le respect des valeurs patrimoniales du site.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERULST
Président f.f.

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (M. H. Vanderlinden).