

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur G. VAN CAUWELAERT**  
Directeur à la Direction des Monuments et  
des Sites – A.A.T.L.  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : votre courrier du 07/04/2005  
N/Réf. : AVL/CC/WSP-3.4 /s. 368  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Bovenberg, 120. Propriété Blaton. Aménagement des  
abords de l'immeuble à appartements et du village. Demande de permis patrimoine.  
**Avis conforme**  
(Dossier traité par Christian HONORE)

En réponse à votre lettre du 7 avril, sous référence, reçue le 8 avril 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 20 avril 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

L'obtention des permis pour les projets de construction dans la propriété Blaton relève de l'ancienne procédure, précédant le permis unique. Le permis d'urbanisme a été obtenu par le maître de l'ouvrage, la Foncière du Carrefour de l'Europe, le 23 décembre 2003, malgré les avis défavorables successifs émis par la CRMS les 20 décembre 2000, 16 mai 2001, 19 mars 2003 et 16 avril 2003. Il porte sur le réaménagement du « village », sur la démolition de la villa qui couronne le site et la construction à son emplacement d'un immeuble comportant 12 appartements et 4 studios, ainsi que 18 emplacements de parking en sous-sol. Les deux projets font l'objet respectivement de la phase I et de la phase II pour lesquelles une demande de permis patrimoine est introduite à présent.

A priori, il paraît pour le moins curieux que la CRMS soit amenée à émettre un avis conforme sur des aménagements qui ne sont que la conséquence d'un projet qu'elle n'a cessé de refuser depuis 4 ans, et sur lequel son avis conforme n'a pas été demandé. Or, on voit mal comment le législateur pourrait garantir la protection d'un site inscrit sur la liste de sauvegarde si des actes et travaux – et a fortiori de nouvelles constructions – peuvent y être effectuées sans permis patrimoine (ancienne procédure, art. 12 et nouvelle procédure, art. 177 §2 et 218). En l'absence de celui-ci, le permis d'urbanisme octroyé le 23 décembre 2003 n'est pas exécutoire. La CRMS demande à la DMS d'en informer le demandeur et de vérifier si les travaux en cours actuellement ne s'étendent pas au site sauvegardé.

Sur la base de cette mise au point, la CRMS a limité son analyse et son avis aux seuls périmètres de la demande de permis patrimoine tels qu'ils sont donnés au plan 03.

## Phase I :

La demande de PP qui complète le PU octroyé le 23/07/2001 ne concerne que l'espace vert situé de part et d'autre de la Woluwe, hors bâtiments du « village ».

La phase I consiste dans le réaménagement de l'espace en question, occupé, selon le plan de la situation existante (plan 01), par une prairie ou pelouse (pâturage selon le plan) en rive gauche comme en rive droite du ruisseau, par un chemin asphalté traversant la Woluwe sur un pont en maçonnerie-béton et par un certain nombre d'arbres de grande ou moyenne dimension :

1 marronnier commun, 2 tilleuls, 4 grands peupliers d'Italie, 1 hêtre pourpre, 1 noyer, 1 bouleau, 1 thuya ; en outre, deux alignements de 7 peupliers d'Italie chacun et quelques autres sujets de moindre importance ; les arbres 3, 7, 13 et 19 à 21 ont été renversés par la tempête du 8 janvier dernier ou sont morts sur pied.

Pour l'essentiel, le projet revient à subdiviser l'espace vert en question, à l'aide de haies de charme, en autant de jardins privés que d'habitations réaffectées en logements. Les espaces privés incluent des emplacements de parking au nombre de 16 au total, revêtus de grès d'Hautrage et éclairés par 18 bornes lumineuses. L'accès aux logements et à leurs parkings respectifs se fait par le n° 120 Bovenberg pour ceux de la rive gauche et par le n° 122 pour ceux de la rive droite, puisque le pont sur la Woluwe, fermé par un portillon, ne livre plus d'accès carrossable entre le n° 120 du Bovenberg et l'intérieur du parc. Notons qu'à la demande de la CRMS, la structure du pont est à présent documentée, mais le projet ne revient cependant pas à sa remise en état.

Pour rappel, dans son avis du 16/05/2001, la CRMS s'était opposée à cet aspect du projet. La version actuelle de celui-ci, si elle rencontre la demande de la Commission de convertir les surfaces asphaltées en revêtement perméable, ne paraît en rien modifier le nombre d'emplacements de parking qui découle de l'exploitation maximale comme logements, approuvée par le PU, des 5 habitations existantes. Le réseau d'égouttage avec sa dizaine de chambres de visite ne semble pas avoir été modifié non plus.

En matière de plantations, 22 arbres sont abattus dont 18 peupliers d'Italie au motif qu'ils sont en fin de vie et dans un état de santé médiocre, le hêtre n° 23 en mauvais état (cime morte, pied pourri), le sapin de Douglas n° 87 à couronne dégarnie et déséquilibrée, le tilleul n° 4 dont les racines ont été entamées par les travaux de déblayage à l'entrée (n° 120) et en concurrence avec un autre tilleul. Quant à l'arbre n° 10, les raisons de son élimination ne sont pas précisées.

Les replantations se composent de 2 érables planes de la cv. *Globosum* dans les aires de stationnement en rive gauche, d'un alignement de 5 chênes pédonculés et fastigiés en lieu et place de l'alignement de 7 peupliers d'Italie, d'un alignement de 6 cyprès chauves sur la berge de l'étang, en lieu et place du deuxième alignement de peupliers d'Italie ; en outre, le long de la même berge, de 6 autres essences : 1 érable champêtre, 1 aulne glutineux lacinié, 1 copalme et 3 saules des vanniers.

Si le choix du charme pour les haies qui cloisonnent l'espace est approprié, par contre, la multiplication des espèces exotiques (une douzaine au total) pour les massifs arbustifs formant écran est discutable, tandis que le choix des plantes herbacées accompagnant les 3 saules des vanniers est franchement déplacé, surtout celui de la berce du Caucase dont le caractère envahissant est de notoriété publique !

La volonté exprimée dans les textes d'utiliser des « essences naturelles et spontanées en majorité » est contredite par les plans où, rien que pour les arbres, 5 espèces sur 7 sont exotiques et l'une des 2 indigènes est plantée hors station (l'érable champêtre au bord de l'étang).

## **Phase II :**

La construction de l'immeuble à appartements dont l'emprise au sol dépasse d'environ 50% celle de la villa existante (plus de 50% si l'on y englobe les terrasses privées dallées de pierre bleue), a comme conséquences pour le site sauvegardé :

- 1°) la suppression des ifs de dimensions variées, faux-cyprès et arbustes feuillus divers plantés au voisinage immédiat du bâtiment (notamment les sujets numérotés 71, 81 et 82) ;
- 2°) l'élagage du hêtre pourpre n° 79 et du cèdre n° 78 situés non loin de la façade nord-est ;
- 3°) l'abattage du noyer n° 58 parce qu'il occupe le seul emplacement possible de la grue ; le noyer n° 64 étant éliminé pour des raisons apparemment indépendantes du projet, puisqu'il est fourchu et que la base de son tronc est pourrie ;
- 4°) la modification des aires de circulation existantes qui font partie du concept paysager du parc. Ces superficies sont converties en terrasses de pierre bleue, esplanade pavée à l'est de l'immeuble, zones de gazon renforcé pour les pompiers (mélange de gravier-terre reposant sur un grillage métallique) ;
- 5°) l'aménagement de jardins privés au bénéfice des 3 appartements et du studio du rez-de-chaussée de l'immeuble en projet, séparés les uns des autres par des haies de charme et isolés du parc par des massifs arbustifs composés d'une vingtaine d'espèces exotiques (contrairement à ce que prétend le texte p. 2/4) ;
- 6°) l'aménagement d'un clayonnage en azobé en limite sud-ouest des jardins privés et de 3 murets de soutènement en croûte de pierre bleue dont le plus important en limite de l'esplanade est ;
- 7°) le déplacement de 9 statues et éléments du mobilier en pierre qui sont remisés en attendant leur remise en place (hypothétique car non précisée).

Au demeurant et indépendamment de l'incidence de la construction de l'immeuble, le projet prévoit :

- 8°) l'abattage du gros tilleul n° 70 de 1,36 cm de diamètre sur la base du permis délivré par l'AATL le 23/12/2004 (y compris les arbres n° 71, 81, 82 et 83, ce dernier seul sur avis favorable de la CRMS) ;
- 9°) de créer un verger d'arbres fruitiers de variétés anciennes entre l'immeuble à construire et l'étang, de part et d'autre du chemin d'accès existant.

Enfin, dans l'organisation du chantier (plan 08) délimité par une palissade de 2,40 m de hauteur à l'intérieur du périmètre du permis patrimoine, une zone de circulation est aménagée aux dépens des surfaces engazonnées et du chemin d'accès existants. Ceux-ci feront place à une plate-forme de manœuvre dont le soubassement sera constitué d'un géotextile et d'une épaisseur d'environ 40 cm de concassé.

Une grue sera placée au voisinage du noyer n° 58 qui doit être abattu pour cette raison. Le rayon d'action de la grue est de 60 m, c'est-à-dire qu'il englobe tous les grands arbres dans et en dehors de la zone de PP. Le plan devrait donc aussi donner la hauteur du bras de la grue.

La voie d'accès au chantier au départ du Bovenberg (PU obtenu le 23/07/01) passe à l'emplacement de l'ancien mur mentionné dans un des avis de la CRMS et au travers d'une zone d'intérêt historique (avec deux bassins, l'un circulaire et l'autre polygonal, alimentés par une source et accompagnés de divers éléments en ciment armé). Y sont associés, apparemment hors périmètre du PU, 10 emplacements de parking, des cabines de chantier et une aire de stockage.

## **Restauration de la statuaire :**

La statuaire n'a pas fait l'objet d'une étude historique documentant la provenance ou la production des objets. Une telle recherche était d'autant plus indiquée que la firme Aubert-Blaton était

spécialisée dans la fabrication d'ornements de jardins et que la consultation des catalogues de l'entreprise aurait permis une identification précise.

La statuaire a été classée sommairement en différentes catégories selon l'état des objets. Les interventions proposées sont minimum. Toutefois, les injections de résine époxy dans les fentes et fissures ne sont pas recommandées et les peintures ne sont pas précisées.

L'étude sera poursuivie sur cette partie du projet.

La CRMS attire l'attention de l'auteur de projet sur la nécessité de faire des propositions pour la remise en place des 9 éléments de statues et mobilier de pierre, sans quoi leur remisage risque d'être définitif.

#### **Détails et cahier des charges:**

La CRMS demande que les pavages soient réalisés en matériaux naturels et conformément aux règles de l'art : les dessins de détail seront donc corrigés en conséquence.

De nombreux postes sont prévus en quantités présumées (déblais, remblais, fondations, pavages, dallages en pierres bleues, bordures) alors que ces quantités sont mesurables. La CRMS demande de les préciser.

#### **Conclusions :**

Concernant la phase I « village », les travaux d'aménagement des bâtiments sont en cours sur la base du PU octroyé le 23 juillet 2001. La CRMS demande à la DMS de veiller à ce qu'ils n'empiètent pas sur la partie du site sauvegardée (située à l'est de la Woluwe, et non repérée sur les plans !!!). Dans cette zone, elle demande que les jardinets privés et l'affectation en parking soient abandonnés au profit de l'espace vert, conformément à l'intérêt du site protégé. Elle demande également de conserver intact le tracé du parc paysager à proximité de l'étang et de ne pas remplacer le pont sans justification.

Concernant le projet d'abattage/replantation et des autres aménagements horticoles de la zone inscrite sur la liste de sauvegarde, la Commission se prononce comme suit : .

L'élimination des arbres à abattre est probablement justifiée pour des raisons d'état de santé, mais sans doute surtout parce que la nouvelle affectation des bâtiments impose des mesures de sécurité accrues. Elle demande de les remplacer à l'identique ou du moins par des essences indigènes, comme l'affirme la notice explicative du dossier (contredite toutefois par le plan de détail qui propose 5 essences exotiques sur 7 !).

Quant aux plantations arbustives et herbacées ornementales, la multiplication des espèces exotiques dans un espace qui appartient à un fond de vallée humide, autrefois agricole, est intempestif et complique inutilement la structure paysagère et sa lisibilité.

En ce qui concerne la phase II « villa », deux interventions paraissent indépendantes du projet de démolition-reconstruction : l'abattage du noyer n° 64 et celui du tilleul autorisé par l'AATL, sans que la CRMS ait été mise au courant des résultats de l'expertise complémentaire demandée dans son avis du 16-04-2003. La Commission ne peut y souscrire dans l'état actuel du dossier.

Les autres interventions énumérées dans l'analyse du projet sont les conséquences directes ou indirectes de la construction d'un immeuble à appartements dont l'emprise au sol et l'enveloppe dépassent de loin celles de la villa existante et dont l'aménagement des rez-de-chaussée comprend la privatisation de la partie proximale du parc. La CRMS n'a jamais marqué son accord sur ce parti.

Devant une situation qu'elle s'est efforcée d'éviter par ses avis défavorables répétés, la CRMS ne peut que refuser les interventions et aménagements suivants :

- 1°) l'élagage du cèdre et du hêtre, peu approprié vu l'âge et la valeur esthétique de ces arbres, doit être limité au strict minimum ;
- 2°) la privatisation de la partie du parc proche des façades de l'immeuble en projet. La CRMS s'oppose à tout cloisonnement végétal de l'espace de nature à modifier la composition et l'aspect du parc existant ;
- 3°) les multiples murets de soutènement en croûte de pierre bleue ou en azobé qui renforcent de façon inopportune une modification du relief qui n'est pas justifiée par rapport à l'intérêt du site ;
- 4°) L'aménagement d'un verger là où une photo de 1911 montre qu'il en existait un est acceptable dans son principe. Elle n'est cependant pas pertinente dans un parc où l'espace ouvert et engazonné s'est réduit au fil du temps et de la croissance des arbres. La CRMS déconseille ce projet qui ferait d'ailleurs double emploi avec un verger à créer à un autre endroit, en dehors du périmètre faisant l'objet de la demande de PP.
- 5°) Pour ce qui concerne le gros tilleul de 4 ,90 de circonférence (*Tilia tomentosa* greffé sur *T. Platyphyllos*), la Commission ne peut en accepter l'abattage en l'absence de l'expertise complémentaire qu'elle a demandée. La visite printanière du site a permis de constater que l'espace herbeux qui se trouve à sa base contient une vaste population de jacinthe des bois, espèce sauvage, emblématique des régions atlantiques de l'Europe et présente en Belgique uniquement au nord-ouest du territoire. L'abondance de la luzule champêtre traduit en outre l'absence de fertilisation et, dès lors, le caractère semi-naturel de la pelouse. Or, le projet d'esplanade pavée en supprimera le tiers de la surface, ce qui n'est pas acceptable.

Par ailleurs, la CRMS demande de faire des propositions concrètes de nouvelle localisation pour les éléments en pierre ou en béton qui ne pourraient être remis en place en raison du projet. La Commission souligne également certains aspects très négatifs de l'organisation du chantier, en particulier le fait que la voie d'accès à celui-ci entre les n° 120 et 120A, Bovenberg, passe au travers du vieux mur (mentionné dans son avis du 16 mai 2001) et d'une zone d'intérêt historique expressément délimitée par l'auteur de projet au plan 03. Des travaux de terrassement ont été effectués dans la prairie située entre le mur et la Woluwe. La CRMS demande à la DMS de vérifier l'étendue de ces travaux par rapport au site classé.

L'incidence de la localisation du chantier est plus dommageable encore dans l'espace compris entre le n° 122 Bovenberg et la limite du site sauvegardé : parkings, zone de stockage et cabines de chantier semblent complètement ignorer la présence du trou d'eau claire alimenté par une source au débit non négligeable, et entouré d'une demi-douzaine et d'érables sycomores et de frênes. Même situé en-dehors du site protégé, ce trou d'eau n'est probablement pas sans relation avec le système hydrologique de la zone protégée. Il convient donc d'en assurer la stricte conservation.

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

A. VAN LOO

J. DEGRYSE

Secrétaire

Président

Copie à : A.A.T.L. – D.U.