

FONDU LANDSCAPE ARCHITECTS
Monsieur Benoît Fondu
Rerum Novarumlaan 122
2170 Merksem

V/réf. : votre mail di 26/11/2012
Réf. DMS : TW/2278-007/04/2012-126PR
N/réf. : AVL/CC/WSL-3.5/s.530
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Voot, 67 – Propriété Voot. Réaménagement du jardin.
Plans modifiés.
Avis de principe de la CRMS
(Dossier traité par Carine Defosse à la D.U. / Thierry Wauters à la D.M.S.)

En réponse à votre mail du 26 novembre 2012, nous vous communiquons ***l'avis de principe favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 12 décembre 2012, concernant votre demande.

Pour mémoire, en sa séance du 3 octobre dernier et après avoir demandé un complément d'information (consistant en une note d'intention et une visite des lieux permettant d'évaluer l'impact des interventions), la Commission avait émis un avis conforme défavorable sur une première mouture du projet. En effet, les réserves qu'elle formulait nécessitaient des modifications trop conséquentes pour pouvoir émettre un avis favorable sous réserve :

- le tracé du chemin carrossable posait problème pour la bonne conservation du remarquable platane d'Orient et sa modification remettait en cause la majeure partie des aménagements prévus dans cette zone du site classé ;
- les murs antibruit tels que proposés n'étaient pas acceptables ;
- des amendements étaient demandés sur une série d'aménagements tels que le plan d'eau, le choix de certains matériaux de sol, les murets de l'accès carrossable, etc.

La Commission avait donc proposé à l'auteur de projet de revoir ses plans sur ces différents aspects, suivant les recommandations formulées dans son avis, et d'introduire une nouvelle demande.

C'est dans ce cadre que le nouvel avant-projet qui fait l'objet de la présente demande d'avis de principe a été introduit. A son examen, la CRMS constate qu'il rencontre l'ensemble des remarques qui ont été émises précédemment. Elle émet donc un avis favorable sur le principe des interventions proposées sous réserve que les détails qui seront fournis dans la version définitive du projet les concernant soient adéquats et acceptables. Le dossier de demande d'avis conforme qui sera introduit dans le futur devra contenir des plans présentant un niveau de précision et de détail suffisant pour permettre la délivrance du permis (coupes, plans de détails et descriptifs précis des matériaux utilisés, etc.)

1. Accès carrossable entre la place Saint-Lambert et la cour

Contrairement au projet précédent, l'accès carrossable, rue Voot, n'est plus condamné mais reste accessible comme tel pour des raisons pratiques.

Par contre, l'option d'un passage carrossable sous la couronne du platane d'orient et donc dans l'emprise de son réseau racinaire est abandonnée : un nouvel accès carrossable, depuis la place Saint-Lambert, est toujours prévu mais celui-ci n'obliquera plus vers la cour pavée située à l'arrière de la villa.

Il s'orientera, après la ligne droite, vers une zone de parking localisée dans la partie droite, non classée, du site, selon un tracé plus organique convenant mieux à l'esprit des lieux. Les deux murets en moellons de Baelegem prévus de part et d'autre de l'entrée sont abandonnés.

La Commission est favorable à ces amendements du projet.

- La fonction des deux portillons qui contrôlent l'accès aux deux enclaves de la partie nord du site devrait toutefois être éclaircie et le traitement qui leur est réservé être précisé (matériaux, aspect, hauteur, ancrage, etc.).

- Des informations plus précises devraient également être données sur les interventions qui sont prévues sous la couronne du platane d'Orient : qu'en est-il de la transformation de la zone sous le platane en zone de plantation basse (travail du sol, type et méthode de plantation) et de la haie qu'il est prévu de planter à l'aplomb de la couronne (composition, fosse de plantation, régime de taille) ?

- Concernant le parking de 5 ou 6 emplacements prévu dans la zone non classée, son implantation, sa dimension et son aménagement gagneraient à être revus dans le but de rendre la présence automobile plus discrète sur le site et moins perceptible depuis la nouvelle entrée carrossable (déplacement vers la droite si la végétation existante le permet, aménagement éventuel de haies sur le pourtour, par exemple).

2. Aménagement d'un potager et d'une terrasse :

L'aménagement de la zone ouest du jardin, destinée à abriter un potager bouquetier, a été complètement revu et favorablement simplifié dans le cadre de la révision du tracé du chemin en pavé longeant le haut de la prairie (afin de ne plus passer sous le platane). Ce chemin mène à une petite terrasse, près de la serre, prévue non plus en pierre bleue mais en briques et reliée à la cour pavée de la villa via un chemin également dans ce matériau, à l'instar du pourtour de la cour. Les chemins parcourant les jardins sont enherbés plutôt qu'en gravier comme prévu initialement.

Ce nouvel aménagement a gagné en cohérence par rapport au projet initial.

3. Aménagement d'un mur antibruit au niveau de la cour

Le mur antibruit devient une structure entièrement végétalisée, à l'image d'une haie épaisse en lierre. Les extrémités de sa forme en U se rattachent l'une à l'angle de la conciergerie, l'autre à l'angle de la villa. A l'arrière des deux ailes latérales du mur sont créées deux nouvelles petites cours en brique permettant d'établir une transition entre les deux entrées piétonnes de la rue Voot et la zone du mur antibruit et de la cour.

Ici encore, la nouvelle solution proposée constitue une nette amélioration par rapport à la version précédente et l'implantation du mur antibruit s'avère plus adéquate.

On peut toutefois s'interroger sur plusieurs aspects de cet aménagement des plus délicats qui ne sont pas encore détaillés à ce stade: de quelle manière le mur antibruit se rattache-t-il aux deux bâtiments ? Quelle est sa structure (matériaux, coupe avec fondations), sa hauteur ? Comment se présentent les portes ou ouvertures qui seront aménagées dans le dispositif antibruit pour permettre l'accès à la cour depuis les deux accès piétons de la rue Voot ?

La Commission demande que les précisions nécessaires soient apportées afin d'évaluer plus précisément l'impact visuel et matériel de cette intervention.

4. Création d'une pièce d'eau :

Le petit bassin circulaire de 6 m de diamètre prévu en bordure sud-est de la pelouse principale, à l'est de la propriété, est remplacée dans le nouveau projet par une pièce d'eau de forme plus organique. Les berges verticales, incompatibles avec le développement d'une faune aquatique et constituant un piège pour la faune locale, ont été abandonnées en faveur de berges en pentes douces et progressives.

Les adaptations proposées s'accordent nettement mieux à l'esprit des lieux. Toutefois, **des détails précis devront être joints à la demande définitive tels que plans détaillés, liste des matériaux, tracé des impétrants (eau, électricité) et nature des plantations éventuelles afin d'évaluer plus précisément l'intervention.**

5. Réaménagement des revêtements de sol autour des bâtiments

L'aménagement du site est prévu en utilisant du gravier pour les chemins, du béton lavé pour les escaliers et des pavés pour la cour. Actuellement des briques de façade forment une bande autour de la maison.

On constate à la lecture des nouveaux plans que les zones minéralisées sont fortement réduites dans la partie réservée au potager/bouquetier et entre la conciergerie et la serre, ce qui est positif. La petite terrasse près de la serre, initialement prévue en pierre, est maintenant proposée en briques.

Les deux zones en briques de terre cuite sont maintenues et remises en état. Les briques existantes sont cependant remplacées par des briques de terre cuite résistantes au gel. L'escalier du nouvel accès piéton de la rue Voot est cette fois prévu en béton lavé.

La CRMS est favorable aux nouvelles options proposées pour les matériaux de revêtements de sol et à la simplification du projet de ce point de vue.

6. Plantations

Un certain nombre d'arbres ont été ou seront abattus dans le cadre du projet. Aucune mesure de replantation ne semble prévue afin de compenser ces pertes. **Aussi la CRMS suggère-t-elle que l'aménagement définitif de ce jardin intègre la plantation d'un ou deux arbres destinés à devenir des sujets remarquables. Un plan global des plantations devra accompagner la demande de permis unique.**

Concernant le noyer qu'il est prévu de replanter près de la nouvelle entrée de la rue Voot, **la CRMS s'interroge sur l'opportunité de cette replantation étant donné la taille que va atteindre un tel arbre à l'âge adulte. Le recours à une essence de taille plus modeste ne serait-il pas plus indiqué ?**

Nous vous prions agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme Carine Defosse
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Thierry Wauters