

**S.P.R.B. - B.D.U.**  
**DIRECTION DES MONUMENTS ET DES**  
**SITES**  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
**Directeur / Fonctionnaire délégué**  
**C.C.N. / Rue du Progrès, 80 / boîte 1**  
**B - 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

Réf. DMS : CL/2278-0057  
Réf. CRMS : AVL/KD/WSL-3.21/s.571\_FE  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Boulevard de la Woluwe / Rue Théodore de Cuyper.  
Classement définitif comme site du bosquet marécageux de l'Hof ten Berg.  
(Dossier traité par Mme C. Leclercq – D.M.S.) **Avis de la CRMS**

Conformément aux dispositions de l'article 225 § 2 du CoBAT et en réponse à votre courrier du 26 mai 2015 sous référence, réceptionné le 26 mai, notre Commission, en sa séance du 3 juin 2015, a examiné les documents résultant de l'enquête préalable au classement éventuel de l'objet cité sous rubrique. Elle a émis un **avis favorable** sur le classement définitif comme site du bosquet marécageux de l'Hof ten Berg. Cet avis confirme son avis émis le 17/08/2011 sur la demande d'ouverture d'enquête au classement.

Suite à la notification de l'arrêté ouvrant la procédure de classement de l'objet susmentionné, le propriétaire du bien et le titulaire du droit réel ont émis leurs observations le 15 avril et le 17 avril 2014, dans le délai prévu par l'article 224 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- a. Le propriétaire signale que le classement d'une partie du terrain constitue une mesure particulièrement grave restreignant son droit de propriété étant donné que le terrain est repris en zones de construction dans les plans à valeur réglementaire (PRAS, PPAS) et que tous les lots du PPAS 40bis « Hof ten Berg » ont été construits ;
- b. Il signale qu'aucune pièce d'eau n'est renseignée au droit du terrain sur une carte de l'IGN datée de la fin du XIXe siècle, et que le terrain occupait une position dans un vallon secondaire du bassin de la Woluwe ;
- c. Il conteste la valeur scientifique, esthétique et historique du bien sur base de deux études, effectuées en 2005 et 2010. La première (2005) signale qu'il s'agit d'un milieu banal pour la Région. La seconde (2010) renseigne que le milieu a évolué vers un bosquet, milieu banal en Région de Bruxelles-Capitale, en raison de la diminution de la surface de la mare

permanente, renforçant le caractère banal de la végétation et une diminution de sa valeur écologique;

- d. Il signale que la mare existante n'est pas naturelle et résulte d'une accumulation de boues, feuilles et branchages au niveau d'un avaloir d'égout situé en un point bas de la parcelle. Le nettoyage du terrain effectué en 2007 a eu pour conséquence de rétablir la vidange à l'égout et donc la diminution de la surface de la mare;
- e. Il souhaite bénéficier de l'application de l'article 222§6 du CoBAT (refuser la demande de classement et imposer des conditions de délivrance de permis);
- f. Il signale que le respect des prescriptions planologiques doit s'appliquer conformément à la jurisprudence en la matière, c'est à dire qu'un arrêté de classement doit s'intégrer dans les plans d'aménagements existants. Par conséquent; le Gouvernement ne peut adopter un arrêté de classement empêchant la mise en œuvre des lots 3a et 3b du PPAS 40bis;
- g. Il signale qu'en cas de classement du bien, il serait en droit d'exiger et d'obtenir un transfert de l'entière du terrain à charge de la RBC;
- h. Il propose des modifications à apporter au périmètre à classer afin de permettre la mise en œuvre de la zone constructible du PPAS 40bis (voie d'accès vers la zone bâissable à partir de la zone de stationnement située le long du boulevard de la Woluwe et réduction de la zone susceptible de protection réduite légèrement le long de la zone bâissable pour permettre une meilleure transition entre la zone susceptible de protection et la zone constructible.

La CRMS souscrit aux éléments de réponses formulés par la DMS, à savoir :

- a. La délimitation du site a été effectuée de façon à préserver le milieu remarquable tout en permettant la mise en œuvre partielle du PPAS 40bis. De plus, la préservation d'une partie de ce site est parfaitement compatible avec la prescription 0.4 du PRAS qui précise : *"Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100 m<sup>2</sup> et les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux, rivières ou voies d'eau."*. Or, la présence d'un plan d'eau est attestée tant par la Direction des Monuments et des Sites depuis 2004, que par l'ASEPRE via la demande de classement introduite le 14 février 2005, et que par le propriétaire qui indique la présence d'un plan d'eau de 195 m<sup>2</sup> en date du 14/04/2010. La partie du site abritant ce plan d'eau n'était donc déjà plus constructible au moment de l'ouverture d'enquête du classement et il est inexact de prétendre que la mesure de classement est de nature à compromettre la constructibilité de ladite zone. Il s'agit tout au plus d'affiner les zones constructibles de l'ensemble de la parcelle tout en respectant un légitime équilibre entre constructions et zones préservées ;

- b. L'absence d'eau sur la parcelle sur une carte ancienne ne remet pas en question la valeur patrimoniale du site. Il importe peu de déterminer si il existait un plan d'eau au XIXe siècle, même si le caractère de zone humide est attesté sur d'anciennes cartes reprenant le site en prairies inondées, mais bien de constater qu'un plan d'eau permanent était présent lors de l'entrée en vigueur du PRAS. La présence de ce plan d'eau à cette date n'est pas contestée par le propriétaire ;
- c. La banalisation du milieu suite à la réduction de la superficie de la mare permanente est un fait établi. Par ailleurs, le milieu se referme faute d'entretien adéquat. La situation est parfaitement réversible si la superficie de la mare venait à croître et si le processus était enrayé. Le site fait partie des milieux de très haute valeur biologique sur la Carte d'évaluation biologique établie en 1999 par l'IBGE et l'Instituut voor Natuurbehoud. Les deux études citées par le propriétaire visaient essentiellement à démontrer le manque d'intérêt majeur du site par rapport à une grille d'évaluation peu adaptée au contexte régional. Il est en effet raisonnable d'affirmer, comme le fait le propriétaire, que le site de l'Hof-ten-Berg ne présente pas un intérêt national majeur. En effet, c'est bien à l'échelon de la Région bruxelloise qu'il a été examiné et c'est à ce niveau qu'il a été considéré comme particulièrement remarquable et rare. Cet intérêt a été amplement démontré lors de l'établissement de la carte d'évaluation biologique et de l'instruction du dossier par la DMS. En outre, il est pour le moins étonnant de constater que le propriétaire signale une perte d'intérêt due au fait de la réduction de la surface du plan d'eau alors qu'il affirme parallèlement en être le responsable. En effet, c'est suite à son intervention en 2007 qui consistait en l'ouverture d'une brèche dans la levée de terre (digue) et du dégagement d'un raccordement à l'égout que la surface du plan d'eau s'est réduite. La dégradation éventuelle du site suite à ces interventions n'est pas de nature à en réduire durablement l'intérêt d'autant que la simple restauration de la levée de terre suffira à décupler la surface du plan d'eau et rétablir la situation préexistante à l'entrée en application du PRAS ;
- d. Le demandeur ne s'appuie sur aucune étude pour étayer son affirmation que la mare n'est pas « naturelle ». La démolition de la levée de terre présente (constatée par la DMS) avant 2007 qui déterminait la hauteur du plan d'eau est plus que probablement la cause de la

réduction de la surface du plan d'eau à moins de 200 m<sup>2</sup> (situation actuelle). En outre, aucun plan d'eau "naturel" ne peut être observé dans nos régions : tous sont directement ou indirectement le fruit de l'intervention des hommes. Dans le cas qui nous concerne, le plan d'eau de l'Hof ten Berg est probablement issu de profonds remaniements de terrains liés à l'urbanisation des alentours dans une zone de suintements et de sources (lit majeur de la Woluwe). Sa présence depuis plusieurs décennies a contribué à en faire un site de haute biodiversité et sa situation au sein d'un milieu urbanisé, sa rareté ;

- e. Cette possibilité n'est pas d'application dès lors qu'une procédure de classement a été entamée ;
- f. Le classement permet la mise en œuvre partielle des lots 3a et 3b du PPAS 40bis, donc tient compte des plans d'aménagements existants. De plus, l'AG1 ne contredit pas le PRAS en ce sens que la prescription 0.2. précise que "*Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert*". Combinée avec la prescription 0.4, cette mesure de protection est non seulement conforme au PRAS mais contribue à la mise en œuvre de la politique de la Région en matière de conservation du patrimoine naturel telle que défendue par le Gouvernement ;
- g. Le transfert de l'entière responsabilité du terrain à charge de la Région de Bruxelles est une possibilité qui existe pour autant que le propriétaire puisse démontrer que cette mesure de protection implique une charge d'entretien différente de la situation avant classement. Vu le caractère semi-naturel de la zone et vu que c'est justement le peu d'entretien qui en détermine la valeur, cette démonstration n'est pas évidente. En outre, le propriétaire ne démontre pas en quoi cette mesure de protection serait de nature à compromettre la possibilité de construire sur les parties non protégées de l'ensemble de la parcelle ;
- h. La délimitation de la zone protégée a été réalisée de manière à préserver les caractéristiques patrimoniales du site et, par conséquent, elle ne peut être réduite. De plus, la mesure de classement n'entraîne pas "ipso facto" une impossibilité de construire ou d'aménager le site. Bien au contraire, un aménagement de qualité, même en partie dans l'emprise du site, pourrait faire l'objet d'une autorisation comme en attestent les différentes autorisations données par la Région pour des sites et des demandes semblables.

Par conséquent, la CRMS estime que les remarques formulées par le propriétaire et le titulaire de droit réel ne remettent pas en question la valeur patrimoniale du site. Elle émet dès lors un avis favorable sur la demande de classement définitif comme site du bosquet marécageux de l'Hof ten Berg.

Nous vous saurions gré de bien vouloir proposer au Gouvernement de faire sanctionner cette proposition par un arrêté de classement définitif.

Par ailleurs, l'intérêt historique, scientifique et esthétique du site a été démontré dans la motivation rédigée par la Direction des Monuments et des Sites et annexée à l'arrêté du 13/02/2014 autorisant l'ouverture d'enquête en vue du classement susmentionné. La zone de protection est celle délimitée sur le plan joint au même arrêté.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente