

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction des Monuments et Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

Réf. DMS : 2328-0010/07/2017-366PR (corr. : B. Campanella)

Réf. DU : 17/PFU/637788 (corr. : A. Even)

Réf. CRMS : AA/EB/WMB20010/s. 625

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Charle-Albert, 9 – Collège Saint-Hubert**

Demande de permis unique portant sur la régularisation de la nouvelle limite parcellaire et de l'implantation du Collège Saint-Hubert

### **Réponse de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 28/05/2018, nous vous communiquons les suites accordées par notre Assemblée, lors de sa séance du 22/08/2018, à la demande sous objet.

Pour rappel, en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la CRMS a adressé au maître d'ouvrage une demande de complément d'information en date du 06/06/2018 (suite à une décision prise en sa séance n° 622 du 30/05/2018). Elle souhaitait être mieux renseignée sur certains aspects du projet afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ces compléments d'informations lui ayant été adressés le 14/06/2018 (réception le 18/06/2018), le dossier a été réexaminé lors de la séance du 22/08/2018.

#### Étendue de la protection

L'Arrêté Royal du 08/08/1988 classe comme monument les façades et toitures du château Charle-Albert et comme site ses abords immédiats. En outre, le site se situe en ZICHEE et est partiellement repris en zone Natura 2000. Enfin, le fond du terrain borde la forêt de Soignes, site classé par l'arrêté du 02/12/1959.

La présente demande concerne le site classé puisque le Collège Saint-Hubert hérite d'une portion de celui-ci dans le cadre de l'échange de parcelles chargé de régler le changement de limite parcellaire. La demande de régularisation a donc un impact sur le site protégé.

#### Historique du bien

Albert CHARLE (1821-1889), peintre-décorateur et architecte, achète en 1868 un lot de terrains en bordure de la forêt de Soignes où il imagine construire sa résidence personnelle. Il dessine un château dans un style historiciste inspiré de la Renaissance flamande. Les travaux de construction débutent probablement vers 1869 et s'étalent sur dix-huit ans. De nombreuses personnalités du monde artistique s'extasiaient devant cette œuvre qualifiée de « pittoresque », comme en témoignent les archives de l'époque. En 1887, Charle Albert reprend le chemin de sa demeure bruxelloise et met en vente son

chef-d'œuvre alors qu'il est à peine terminé. Après bien des tergiversations - le bourgmestre de Bruxelles, Charles Buls, s'en est mêlé parce qu'il était intéressé par le bâtiment à titre personnel -, c'est la famille du ministre van Zeeland qui s'en porte acquéreur. Elle le conserva jusque tout récemment. Depuis les années quatre-vingt, le château a été abandonné avant d'être récemment restauré.

Le château est planté sur un plateau qui domine un terrain en pente (zone Natura 2000). Il est organisé autour d'un donjon carré et flanqué d'une tour d'angle couronnée d'une flèche. Les bâtiments latéraux semblent s'y accoler. Le langage architectural est varié : pignons à volutes ou à gradins, portiques d'entrée baroques ou monumentaux, bretèches en bois... L'ensemble, comme la décoration intérieure, est en fait une longue leçon stylistique, du gothique tardif au baroque rubénien, en passant par le néo-Renaissance flamande.

#### Historique de la demande

Les travaux consignés dans la présente demande ont été réalisés en infraction. Ceux-ci ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 10/06/2015.

L'implantation du Collège Saint-Hubert n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré le 18/09/1975. En effet, la superposition du plan d'implantation issue du permis d'urbanisme avec la carte Urbis Topo (CIRB) de la situation existante indique une rotation dans le sens anti-horlogique du Collège (bloc C) par rapport à la situation autorisée. Ceci a pour conséquence que le Bloc C est plus proche de la limite mitoyenne avec le Château Charle-Albert qu'autorisé.

En outre, un permis d'urbanisme délivré le 15/02/2010 pour l'abattage de quatre arbres prévoyait la replantation de quatre arbres à hautes tiges dans l'année qui suit l'abattage, ainsi que la plantation d'aubépines en lieu et place des arbres abattus. Sur le terrain, l'agent du SPRB (Bxl Développement Urbain – Cellule ISA) constate le 10/06/2015 qu'une haie de lauriers cerise (*Prunus laurocerasus*) est plantée à l'endroit des arbres abattus. Les responsables du Collège présents n'ont pas pu indiquer où avait été effectuée la replantation des quatre arbres prévue dans le permis précité.

#### Analyse de la demande

La demande consiste en la régularisation de l'implantation du Collège, en limite de l'emprise de la parcelle cadastrale classée par l'Arrêté Royal du 08/08/1988. Cette modification d'implantation a, par ailleurs, fait l'objet d'un échange de terrain devant notaire entre les deux propriétaires : une partie du site classé est désormais propriété du Collège Saint-Hubert.

En ce qui concerne le site classé et le château, cette modification est majeure car la proximité du Collège perturbe fortement la lisibilité de l'ensemble classé ainsi que les perspectives sur et depuis le château et ses abords classés. Le placement infractionnel par l'ancien propriétaire du château Charle-Albert d'une clôture – inacceptable et particulièrement peu intégrée imposant un remplacement vu sa faible qualité – pour masquer les bâtiments scolaires est de nature à perturber encore plus la perception du bien.

Dans le dossier de demande, aucune donnée n'était fournie quant à la matérialisation de la nouvelle mitoyenneté. Or, le Collège a hérité d'une portion du site classé ; la façon dont est traitée la limite entre les deux propriétés doit donc faire l'objet d'un avis conforme. C'est la raison pour laquelle l'Assemblée a adressé une demande de complément d'information le 06/06/2018 :

*Vu la proximité entre le collège Saint-Hubert et le château Charle-Albert, l'Assemblée est favorable au tracé de la mitoyenneté mais pas dans sa matérialisation actuelle (barrières Heras équipées de toiles vertes ou palissade en fonction des endroits). C'est pourquoi, la CRMS souhaite examiner un plan paysager, élaboré en accord avec les nouveaux propriétaires du château, relatif à une nouvelle matérialisation de cette limite. Ce plan devra comprendre l'enlèvement de la haie de lauriers cerise (*Prunus laurocerasus*), espèce invasive non désirable à proximité immédiate de la Zone Natura 2000 de la Forêt de Soignes, ainsi que le déplacement de l'abri à vélos.*

La réponse, reçue le 18/06/2018, est d'ordre juridique et soutient que la demande de permis ne porte pas sur la régularisation de cette clôture. Une telle réponse avait déjà été formulée à l'adresse de la Direction de l'Urbanisme dans un courrier du 14/11/2017 suite à la demande de déposer des documents complémentaires et d'inclure dans la demande de permis la régularisation de la grille. Le 03/05/2018, le dossier de demande est déclaré complet sans les compléments concernant la clôture, ce qui pour le Collège signifie que « le fonctionnaire a donc admis que la demande de permis portait uniquement sur la régularisation de l'implantation du Collège et non sur la clôture mitoyenne ».

#### Avis

La CRMS accuse bonne réception de la réponse reçue le 18/06/2018 suite à sa demande de complément d'information du 06/06/2018. Au vu de cette réponse, l'Assemblée s'étonne d'avoir été interrogée sur la régularisation de la nouvelle limite parcellaire puisqu'elle ne s'accompagne pas de sa matérialisation. La CRMS prend donc acte que cette demande ne porte en aucun cas sur la clôture qui, elle, devra encore faire l'objet d'une demande de régularisation soumise à l'avis conforme de la CRMS. Suite à l'échange de parcelles, cette clôture se trouve en partie sur la portion du site classé dont le Collège est devenu propriétaire. Si celle-ci a été placée par l'ancien propriétaire du château sans concertation avec son voisin, le Collège est aujourd'hui également responsable de son maintien, dans la mesure où elle est mitoyenne. C'est pourquoi, dans le but d'atténuer l'impact du bloc C du Collège sur le bien classé, l'Assemblée recommande l'enlèvement du dispositif actuel et la plantation d'une barrière végétale composée de cultivars fastigiés (chênes, hêtres, houx, etc.) ou palissés idéalement en deça des 2 m de distance par rapport à la mitoyenneté, imposés par la législation, et donc en accord avec les propriétaires du château Charle-Albert.

Toujours sur cette question de la matérialisation de la nouvelle limite, la CRMS prend bonne note de l'engagement du Collège dans son courrier du 14/06/2018 d'enlever la haie de lauriers cerise. De plus, bien que consciente que l'emplacement actuel de l'abri à vélos a été octroyé par un permis délivré par la Commune le 05/10/2008, elle réitère son souhait de le voir déplacé dans le cadre de la future demande d'aménagement de la mitoyenneté.

Concernant la régularisation de l'implantation du Collège Saint-Hubert, deuxième objet de la demande, la CRMS ne s'y oppose pas formellement mais déplore la proximité du bloc C qui dévalorise, d'un point de vue patrimonial, le château et ses abords classés.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.