



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : CL-2071-0147/04/2018-206PR (corr. : Bruno Campanella)
Réf. DU : 09/PFU/680127 (corr. : Michaël Briard)
Réf. CRMS : AA/JMB/IXL30018_638_chaussée_Boitsfort_32-34
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 03 -06- 2019

Objet : IXELLES. Chaussée de Boitsfort, 32-34.

Demande de permis unique portant sur la démolition de deux maisons unifamiliales, la construction d'un immeuble à appartements comprenant neuf appartements et un parking couvert de 17 places (lot n°2 du permis de lotir dénommé 'Les Jardins de Boondaël' n°9/PFUR/470667 délivré le 2/08/2013) ▪ **Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 7/05/2019, reçu le 9/05/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2019.

Étendue de la protection

Le pin (*Pinus nigra*) sis chaussée de Boitsfort 32 à Ixelles est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/07/2006.

Historique et description du bien

Situé au sud-est de l'ancien presbytère, ce remarquable pin noir est partiellement visible de l'espace public. Il possède un fut court qui se divise à une hauteur approximative de 2m en deux grosses branches charpentières, formant ainsi une couronne large et ovoïde. Cet arbre présente des dimensions exceptionnelles puisqu'il est actuellement le plus gros représentant connu de l'espèce pour la Région avec 440cm de circonférence mesurée à 1,5m. Il pourrait être contemporain au presbytère tout proche, et donc être âgé de près de 160 ans.

Historique de la demande

Le bien en question a fait l'objet de précédents permis de lotir :

- Lotissement en 7 lots (09/LPFUR/286990) : la CRMS avait rendu un avis conforme favorable sous réserve en sa séance du 11/05/2011. Concernant les n°32 et 34, la CRMS demandait « de conserver les deux maisons pour éviter de porter atteinte au pin noir et pour maintenir la qualité paysagère du site ainsi que ses principales caractéristiques identitaires. [...] Par conséquent, la CRMS émet un avis favorable sous réserve de conserver la double villa et de mettre en œuvre toutes les précautions nécessaires pour protéger le pin noir (racines, tronc, branches et couronnement), en particulier durant le chantier du lot 4. [...] Elle demande de prévoir explicitement une zone de jardin obligatoire en lieu et place du recul latéral pour les lots 4 et 5 qui sont à proximité directe de l'arbre protégé. » Le permis de lotir a été refusé en date du 5/10/2011.

- Lotissement en 9 lots (09/LPFUR/470667) : permis octroyé le 2/08/2013. L'avis de la CRMS du 12/09/2012 demandait, outre les conditions particulières de conservation prévues dans l'arrêté de sauvegarde, que les conditions suivantes soient respectées lors de la mise en œuvre du chantier de démolition/reconstruction, à savoir :

- « Établissement d'une barrière fixe et non directement démontable visant à empêcher la circulation des engins de chantier dans l'emprise du périmètre protégé ainsi que tout stockage de matériau. Cette barrière devra longer la façade nord-est du bâtiment à démolir;
- Aucun engin de démolition ne pourra entrer en contact avec l'arbre ni dans la zone délimitée tout autour, en particulier lors de la démolition de la toiture et de la façade nord-est du bâtiment, toutes les précautions devant être prises afin d'éviter le moindre dégât au pin noir;
- Les fondations du bâtiment à démolir ne pourront pas être excavées mais devront être simplement enfouies jusqu'à une distance de deux mètres par rapport à la projection de la couronne de l'arbre au sol afin de ne pas endommager le système racinaire de l'arbre;
- Les débris et déchets de construction issus de la démolition ne pourront pas être évacués par le périmètre protégé, ni stockés dans cette zone.
- L'emprise maximale de la fouille de chantier dans le lot 3 ne pourra pas se situer à moins de 2 mètres de la projection de la couronne au sol.
- Ces recommandations sont également valables pour le chantier de construction de tous les autres lots, au cas où l'un d'entre eux déborderait sur le périmètre protégé.
- Enfin, la Commission demande d'inclure dans le cahier des charges du plan de lotissement une clause spéciale qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre (calculé d'après la méthode réglementaire reprise dans le CCT 2000). »

Le bien a fait l'objet d'une première demande de permis unique (09/PFU/492232) retirée par le demandeur le 13/09/2017. Lors d'une visite sur place en date du 19/06/2018, l'agent de la DPC a constaté que l'arbre avait subi récemment (novembre 2017) l'amputation d'un tiers de la couronne suite à une taille drastique. Le pin inscrit sur la liste de sauvegarde a dès lors fait l'objet d'une procédure d'infraction.



Vue du Pin depuis la chaussée de Boitsfort. Cette vue montre clairement la taille drastique de la couronne contraire aux règles de l'art et, ce, malgré une clause spéciale au cahier des charges du plan de lotissement qui prévoit explicitement un dédommagement en cas d'atteinte portée à l'arbre. (©google)

Analyse de la demande

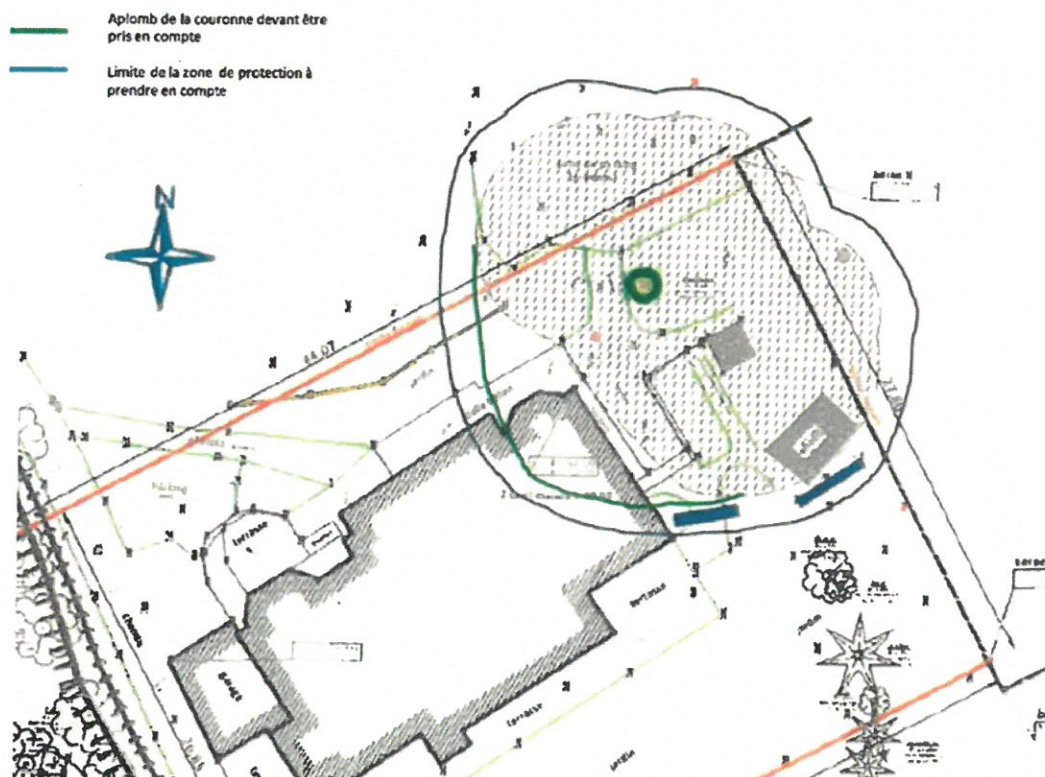
La demande consiste en la démolition du bâti existant et la construction d'un immeuble à appartements sur 8 niveaux (du -2 au +5).

Des travaux de construction d'un autre immeuble sont en cours sur la parcelle située à l'arrière de l'arbre protégé, côté avenue des Cèpes. Ces travaux n'ont pas nécessité de taille de branches, aucun dégât n'est visible au niveau hors sol. Toutefois, bien que ce bâtiment soit éloigné du pied d'environ 15m, le terrain était précédemment vierge de construction. Il est donc possible que des racines du pin aient été coupées lors du terrassement.

L'emprise du périmètre protégé de l'arbre correspond à l'aplomb de la couronne augmenté de 2m dans toutes les directions, les dimensions de la couronne étant celles observées sur le terrain lors du dépôt de la demande de permis, c'est-à-dire avant la taille drastique et inacceptable citée plus haut. La note descriptive contient un plan de situation existante après la taille drastique. Outre que la CRMS n'accepte pas de tenir compte de ce rabotage abusif de la couronne dans la direction sud-ouest, le relevé du géomètre montre que les plans en situation projetée impliquent des travaux de terrassement et de construction dans la zone protégée au sud-est.

La CRMS préconise une démolition extrêmement délicate et soignée des parties des maisons existantes partiellement comprises sous la couronne de l'arbre et proches du périmètre de protection de l'arbre. Concernant ce périmètre de protection, selon la note explicative qui accompagne la demande, le diamètre de la couronne serait de 14m, alors que Brugis, la fiche d'Inventaire et la DPC signalent une couronne de 19m de diamètre.

Dans le 'Plan d'implantation – situation projetée', le coin le plus proche de la nouvelle construction et l'emprise du sous-sol sont à 9m du centre du tronc de l'arbre, c'est-à-dire en contact avec la circonférence de la couronne du pin (partie aérienne et partie souterraine). Le 'Plan de l'Etage -2' présente également des fondations de l'immeuble situé à 9m du centre de l'arbre.



Ces différences significatives, au bénéfice du projet mais au détriment de l'arbre, signifient un premier obstacle à la délivrance du Permis unique car elle est contraire aux décisions antérieures de la CRMS.

Le projet prévoit, dans le périmètre de protection, au niveau du coin nord-est de l'immeuble, des balcons, ainsi qu'une terrasse dallée, bien plus large que la dalle bétonnée actuelle. Un trait pointillé montre également la limite du parking sous-terrain (niveau -2). Celui-ci est selon le dossier adjacent à la zone de protection. En se basant sur le relevé de géomètre, il semble évident que le parking est à construire sous la couronne. Enfin, en situation projetée, une clôture et une haie sont ajoutées en limite du terrain, ce qui nécessite de passer directement sous la couronne de l'arbre et même à proximité directe du tronc. Des plantations arbustives (essences non précisées) sont également prévues pour faire un écran visuel avec la parcelle voisine.

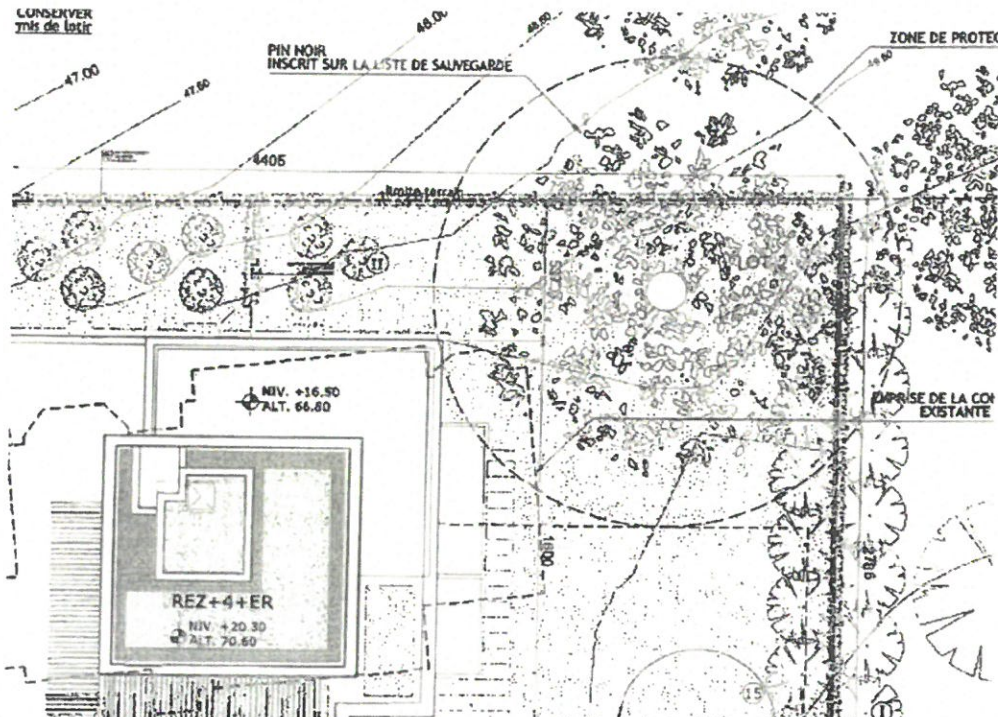


Figure 2 : extrait du plan de situation projetée. Implantation du bâtiment existant et du futur parking souterrain (pointillés). Dimensions de la couronne du pin erronées.

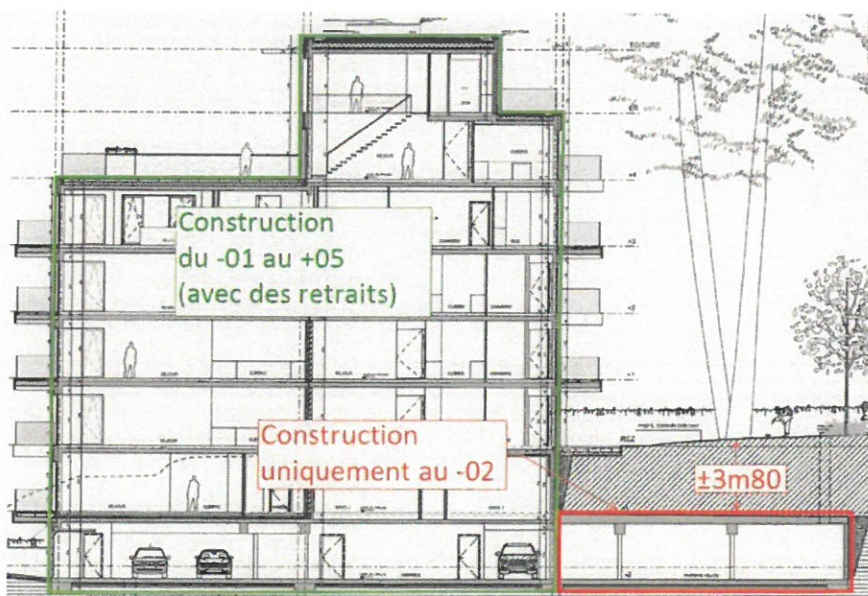


Image 18 : coup AA en situation projetée.

Extrait de la note explicative, page 15.

L'emprise du nouveau bâtiment est très importante. Les techniques de terrassement sont décrites uniquement pour ce qui concerne l'aménagement du niveau -2 (parois berlinoises et excavation du sol entre elles jusqu'à la fondation du parking). Les terrassements pour les fondations du reste de l'immeuble seront à priori classiques et leur emprise sera donc importante. Sur la parcelle en travaux, les racines de l'arbre protégé risquent donc d'être coupées net aussi bien au sud-est qu'au sud-ouest, et ce directement à la limite du périmètre protégé. En tenant compte du fait que cela s'ajoute aux racines déjà perdues côté est, et même en l'absence de racines sous le bâtiment existant, cela représente une perte de près de la moitié des racines qui assurent l'ancrage (racines cordes) et l'alimentation de l'arbre (racines fines). Cela s'accompagne en outre d'une forte minéralisation de la parcelle.

Le démontage de la cabane de jardin n'est pas décrite dans la note d'intention alors qu'il s'agit bien d'une intervention supplémentaire directement sous la couronne de l'arbre.

La note explicative prévoit un terrassement de surface au pied de l'arbre préalablement à tout démarrage de travaux afin de déterminer au mieux l'emprise de son système racinaire. Cette intention est certes louable mais sa mise en œuvre s'avère néfaste pour l'arbre. Une tranchée réalisée manuellement en périphérie de la zone de protection afin de couper les racines rencontrées, selon les règles de l'art, serait bien plus utile.

Par ailleurs, il semble à la CRMS que les aménagements prévus à proximité du Pin sont peu pertinents en raison de la chute permanente d'aiguilles, de pommes de pin, de résine, de fientes d'oiseau, etc. En outre, la hauteur de l'immeuble projeté (20m) est disproportionnée et écrase la silhouette de l'arbre protégé. L'environnement et la scénographie du site semblent totalement déstructurés. En outre, le nouvel immeuble rend l'arbre entièrement enclavé entre des nouvelles constructions, ce qui aura un impact négatif sur la visibilité du bien protégé depuis l'espace public et un impact imprévisible sur le régime des vents. La stabilité de l'arbre pourrait en être affectée, d'autant plus que les racines seront endommagées et donc affaiblies.

Enfin, les travaux envisagés vont modifier profondément le régime hydrique du Pin protégé, notamment en raison du relief de la parcelle.

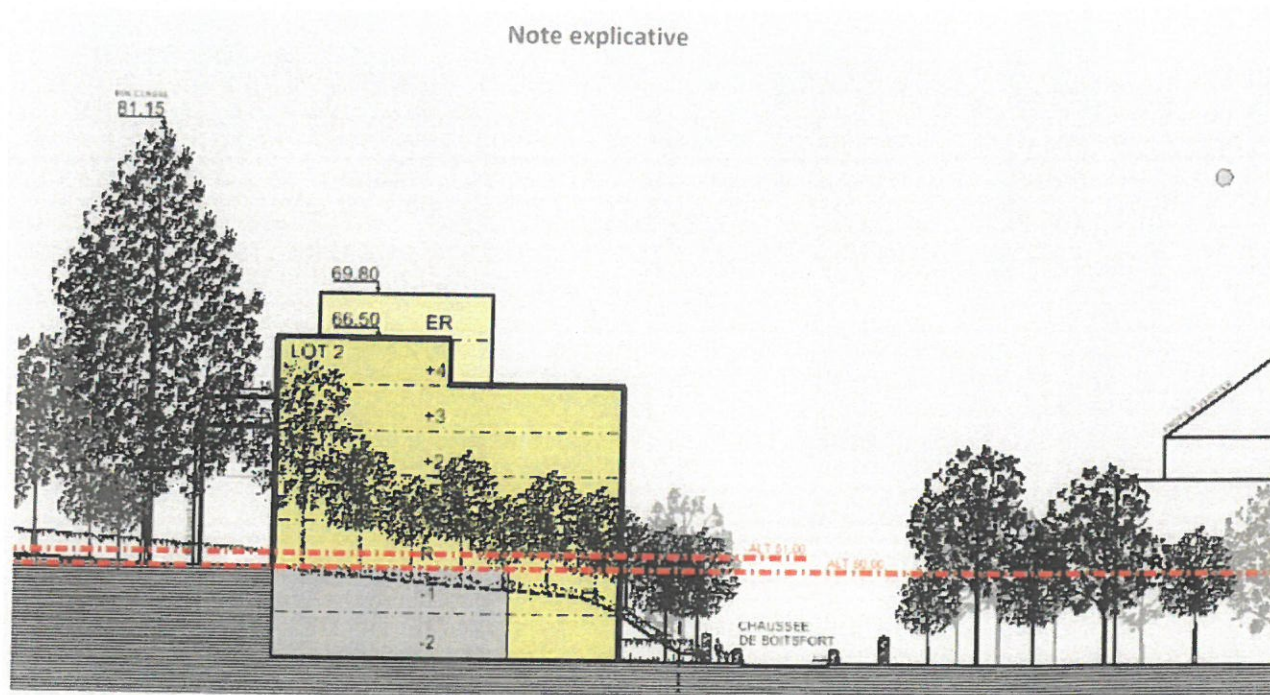


Image 14 : extrait des coupes du permis de lotir "Les Jardins de Boondaet"

Extrait de la note explicative, page 7.

Avis

Les plans de situation projetée ne respectent pas le périmètre de protection de l'arbre, soit le périmètre de la couronne de l'arbre additionné de 2m. L'arrêté de protection du Pin noir du 13/07/2006 vise à protéger un patrimoine vivant. Les dimensions de l'arbre devant être prises en compte sont donc bien celles qu'il présente au moment de la demande de permis avant toute intervention dans sa couronne. Un élagage de la partie aérienne de l'arbre ne modifie pas instantanément l'architecture de son système racinaire. Dès lors, le plan issu du relevé du géomètre du 13/06/2018 ne peut être pris en considération. Par contre, il démontre clairement la gravité de l'intervention de taille inconsiderée.

Toutes les interventions nécessaires pour la construction du nouvel immeuble sont de nature à porter préjudice à la santé de l'arbre inscrit sur la liste de sauvegarde. Le terrassement nécessaire pour la réalisation du parking souterrain en zone de cours et jardin, vu les techniques décrites (parois berlinoises), va immanquablement couper un nombre trop important de racines pour que la viabilité de l'arbre ne soit pas remise en cause.

La construction d'un immeuble d'une telle hauteur à proximité de l'arbre est de nature à modifier le régime des vents que subit l'arbre, ce qui pourra le rendre instable.

La taille drastique effectuée préalablement aux travaux et verbalisée comme étant infractionnelle est déjà un élément fragilisant l'arbre et dégradant ses qualités esthétiques et paysagères. Elle est d'ailleurs contraire aux mesures de précautions qui avaient été décrites dans les conditions du permis de lotir.

En outre, il faut ajouter le risque réel de modification du régime hydrique du Pin, les changements importants du microclimat dans lequel il se situe, la déstructuration et la banalisation de son environnement.

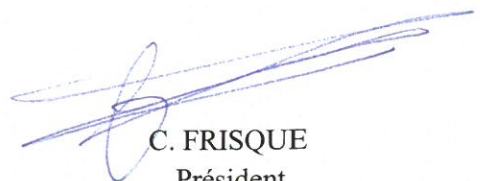
Pour ces différentes raisons, la CRMS émet un **avis défavorable**.

Par ailleurs, dans l'esprit de l'avis de la CRMS du 12/09/2012, la CRMS impose le maintien des fondations, dalles de surface, cabane de jardin, etc. dans le périmètre protégé. Cette zone devrait rester intacte, excepté pour ce qui dépasse le niveau de la dalle de surface, de manière à minimiser les perturbations d'environnement de l'arbre, dans ses parties aériennes et souterraines.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Monsieur Bruno Campanella
BUP-DU : Monsieur Michaël Briard