



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 : 2286-0017/07/2018-384 PR (corr. : Bruno Lefrancq)

Réf. DU : 19/PFU/700977 (corr. : Marie-Zoé Van Haepere)

Réf. CRMS : AA/JMB/WSP30011_641_Madoux_53

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue Alfred Madoux, 53.

Demande de permis unique portant sur la construction de 2 villas de 14 appartements (7 chacun) sur un sous-sol commun comportant 29 emplacements automobiles ; abattage de 35 arbres ; restauration de l'accès voisin au site classé du Manoir d'Anjou et de la chapelle mitoyenne ; réaménagement de l'ancien verger du site classé ▪ **Avis conforme de la CRMS.**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 1/07/2019, nous vous communiquons ***l'avis suivant*** émis par notre Assemblée en sa séance du 10/07/2019 : un **avis conforme favorable sous conditions** pour les éléments de la demande situés dans le site classé et un **avis défavorable** pour les éléments de la demande situés dans la zone de protection du site classé

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2007 classe comme monument certaines parties du Manoir d'Anjou et comme site son parc sis rue au Bois 365b et 365 à Woluwe-Saint-Pierre.

Le site est également inscrit comme site NATURA 2000.

Historique et description du bien

Le domaine du Manoir d'Anjou est un ensemble composé du Manoir d'Anjou, de dépendances et du vaste parc paysager de huit hectares le contenant.

Le manoir est situé au point culminant du site, qui accuse une déclivité de vingt mètres en partant du niveau du manoir vers l'étang. Le plan du château est en forme de U, ouvert vers l'Est. Les façades sont en briques peintes en blanc et contiennent également des éléments en pierre de taille.

Ce domaine, ayant pour origine la forêt de Soignes, présente actuellement l'aspect d'un parc à l'anglaise. Une grande prairie centrale située devant le manoir dégage la perspective jusqu'à l'étang. D'importants massifs arborés bordent cette pelouse, sillonnés eux-mêmes par des chemins asphaltés.

Une ancienne aulnaie, présente dans la partie sud-ouest du parc, témoigne de l'humidité du terrain à proximité de l'étang.

L'intérêt historique de la demeure qui bénéficie depuis 1913 de la dénomination 'Manoir d'Anjou' tient essentiellement à la personnalité de ses occupants, Alfred Casimir Madoux, important homme d'affaire à la tête de « l'Etoile belge », un des organes de presse les plus célèbres de son temps, et puis

1/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

surtout celle de ses successeurs, Philippe VIII duc d'Orléans et puis Jean III duc de Guise et son fils Henri comte de Paris, chefs de file de la maison royale de France en exil qui y séjournèrent de 1913 à 1939 et y menèrent une vie de cour riche en événements familiaux, politiques et mondains.

L'aspect extérieur du château tel qu'il apparaît encore aujourd'hui date principalement de 1885, année où son propriétaire Alfred Madoux transforme sa maison de campagne du 'Putdael' en une demeure plus prestigieuse.

Dans un souci de clarté et afin de bien distinguer les zones classées des zones situées en zone de protection, la note explicative détaille une photo aérienne (Bruciel) avec les zones concernées par la présente demande clairement identifiées : en blanc les limites de propriété situées en zone de protection du site classé, en bleu les limites du site classé.



Extrait de la note explicative, page 15

Historique de la demande

La CRMS s'était exprimée sur le projet de construction de deux immeubles à appartements en sa séance du 12/03/2014 : elle y regrettait la démolition du cottage qui avec son jardin s'intègrent parfaitement dans le gabarit de l'avenue Alfred Madoux tout comme le traitement paysager du site protégé. Elle estimait en effet que le cottage constituait, avec l'entrée du site et sa petite chapelle, le point d'amortissement du parc à la forme particulière en entonnoir et le point focal naturel des vues. La CRMS y voyait dès lors une perte tant sur le plan patrimonial que sur le plan urbanistique et paysager. Elle estimait que le projet n'offrait pas les qualités requises en raison de l'implantation des deux immeubles projetés ainsi que du parti adopté pour l'aménagement de leurs abords.

La CRMS s'est ensuite prononcée sur la création d'un nouvel accès carrossable depuis le Val des Epinettes en sa séance du 2/04/2014, mais ce projet n'est pas directement lié à la présente demande.

2/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La CRMS s'est exprimée sur un projet semblable de construction de deux immeubles à appartements en sa séance du 3/06/2015. Cette nouvelle mouture confirmait la démolition du cottage, que la CRMS avait fortement déconseillé à l'occasion de son avis du 12/03/2014, qui modifiera profondément le jardin planté d'arbres à haute tige qui l'entoure et qui constitue un rappel végétal du site du Manoir d'Anjou depuis l'espace public de l'avenue Madoux. Dans ce projet adapté, l'emprise au sol des parties souterraines avait été réduite et la rampe de parking déplacée dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS. Toutefois, les plans modifiés ne donnaient aucune indication sur l'aménagement paysager. La CRMS insistait sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent à front de l'avenue ainsi que sur les mesures requises pour le maintien de toutes les plantations existantes en périphérie de la zone d'intervention; or certains sujets se situaient à moins de trois mètres des zones à creuser (parking, rampe de parking et égouts) ce qui ne garantissait pas leur conservation. La CRMS y réitérait sa demande d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle et ajoutait qu'il serait souhaitable de dégager l'espace public de tout dispositif gênant à cet endroit (boîtes électriques, etc.).

Une précédente version du projet de la présente demande a été autorisée par un Arrêté du Gouvernement du 4/02/2016 qui a été suspendue par l'Arrêté du Conseil d'Etat (n°236.942) du 27 décembre 2016, puis retiré et remplacé par un Arrêté du Gouvernement du 11/05/2017, à son tour suspendu par l'Arrêté du Conseil d'Etat (n°238.824) du 14/07/2017. Suite à l'Arrêté du Gouvernement du 4/02/2016 et avant sa suspension, le cottage a été démoli. L'Arrêté du gouvernement du 11/05/2017 acte cette démolition.

La CRMS s'est exprimée sur la transformation et la réaffectation de la chapelle sise dans le site classé près du Manoir en centre de jour pour moins valides en sa séance du 22/04/2015, suite à une demande de complément d'information décidée en sa séance du 25/02/2015. Le permis d'urbanisme a été délivré le 15/01/2016.

Analyse de la demande

Le projet global porte sur :

- La construction de deux immeubles à appartements (sept appartements chacun) R+3 et d'un parking commun pour les deux immeubles d'un niveau en sous-sol, dans la zone de protection du et jouxtant le site classé.
- La restauration de l'accès voisin au site classé du Manoir d'Anjou, de la potale mitoyenne ainsi que du verger du Manoir, dans l'emprise du site classé.

Pour les parties protégées :

- **1.** La conservation de la rangée de conifères sur le latéral gauche en entrant. Les couronnes des vieux cyprès existants seraient remontées par suppression du bois mort.
 - o Cette haie persistante joue le rôle de filtre visuel pour les riverains depuis des années.
- **2.** La restauration de l'allée en pavés de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins.
 - o Le chemin actuellement déformé dans sa longueur (racines des cyprès voisins) et transversalement (les bords sont en creux) aboutit au croisement en asphalte.
- **3.** La plantation d'un alignement d'arbres fruitiers côté sud du verger jusqu'au portail.
 - o La végétation actuelle serait non qualitative, envahissante et couvre le chemin d'un tunnel sombre.



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



© BUP-DPC

- 4. Auprès du verger à regarnir, le remplacement de la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes et l'abattage de dix épicéas ainsi que de quatre érables de hautes tiges.
 - o Le remplacement d'une végétation qualifiée de non qualitative par des arbustes à développement limité permettra d'atténuer les vues directes.
- 5. Le dégagement et la restauration de la potale et du pilastre ainsi que le fleurissement avec des vivaces.
 - o Quelques réparations, notamment du socle en briques, semblent nécessaires; l'arrière-plan végétal sombre met la potale en valeur et le fleurissement serait assuré par des vivaces.

Pour les parties non protégées :

- 6. La rangée de cinq cabines techniques réparties sur deux mètres sur la bordure et en zone de protection du site classé serait dégagée afin de dégager la potale de tout encombrement visuel.



© BUP-DPC

- 7. 35 arbres sont proposés à l'abattage, dont 17 situés sur l'implantation des deux immeubles à appartements projetés et sur l'emprise de la déviation de l'égout existant, et 18 pour des risques d'instabilité, de chutes de branches et en vue de diversifier la lisière nouvellement plantée.



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

- **8.** Les deux immeubles à appartements projetés sont à vocation uniquement résidentielle et présentent deux étages supérieurs ainsi qu'un troisième plus en retrait. Ils comportent chacun sept logements. Chacun des immeubles serait géré de manière autonome (entrée, circulation verticale,...), leur sous-sol est commun avec 29 emplacements de parking pour véhicules motorisés (24 pour voitures et 4 pour motos), un local vélo, un local pour le dépôt de poubelles, 14 caves, deux locaux compteurs et deux locaux pour des poussettes.

- **9.** Pour ce qui concerne les abords des immeubles à appartements, des jardins sont aménagés et accessoires aux logements situés au rez-de-chaussée, délimités entre eux, et des terrains voisins par des haies arbustives. On trouve également les terrasses accessoires aux logements du rez-de-chaussée, les voies d'accès piétons aux immeubles ainsi que la rampe d'accès au parking souterrain.

Avis

A. Pour les éléments de la demande situés dans la zone du site classé :

1. La CRMS n'est pas en faveur de la conservation de la rangée de conifères sur le latéral gauche en entrant pour les raisons suivantes :

- Les cyprès constituant cette rangée sont une essence non indigène, ce qui n'est pas adéquat en regard de la grande proximité du site Natura 2000.
- Les couronnes des vieux cyprès existants seraient remontées par suppression du bois mort, ce qui apparaît nuisible à leur stabilité future.
- D'importantes racines affleurent déjà entre les pavés et ne pourront que continuer leur œuvre, leur éventuelle suppression dans le cadre de la restauration de l'allée nuira gravement à la stabilité et à la survie des arbres concernés.
 - o Étant donné que cette haie persistante joue depuis des années le rôle de filtre visuel pour les riverains, son remplacement par une haie, persistante également, d'une espèce indigène comme de l'if constituerait une solution adaptée.



racine affleurant et soulevant l'allée en pavés © BUP-DPC



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

2. La CRMS soutient la restauration de l'allée en pavé de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins.

- La praticabilité de cette allée étant altérée, cette restauration ainsi que le remplacement de l'asphalte au croisement par ce même revêtement de qualité constituent une amélioration de l'existant. La CRMS demande que toutes les caractéristiques de l'allée, dont les dimensions, la mise en œuvre traditionnelle et le profil bombé, soient préservées.

3. La CRMS soutient la plantation d'un alignement d'arbres fruitiers côté sud du verger jusqu'au portail.

- La haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers constitue une plus-value à la perspective au départ de la grille d'entrée. Toutefois, la CRMS demande de prendre en compte le choix des espèces et des variétés afin de préserver l'effet des arbres fruitiers hautes tiges dépassant la haie horizontale.

4. La CRMS soutient le remplacement de la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes.

- Le remplacement d'une végétation non qualitative par des arbustes à développement limité devrait permettre de filtrer les vues. Les érables de hautes tiges n° 6 et 7 pourraient également être supprimés de l'espace dévolu au verger.

5. La CRMS soutient le dégagement et la restauration de la potale et du pilastre, et le fleurissement avec des vivaces.

- Quelques réparations, notamment du socle en briques, sont nécessaires. L'arrière-plan de végétation sombre met la chapelle en valeur et le fleurissement gagnera à être assuré par des vivaces. Toutefois, la CRMS attire l'attention sur certaines différences constatées entre les plans fournis :
 - o sur le plan PU 103, l'if n°47 au sud-ouest de la potale et le thuya (n°48?) au sud-est de la potale sont conservés alors que sur le plan PU 04 seul l'if n°47 subsiste et l'arrière-plan est visiblement constitué d'une haie vive dont la composition n'est pas précisée.
 - o Dans le but de conserver l'arrière-plan sombre mettant la potale en valeur, la CRMS considère que la plantation d'une nouvelle haie en if constituerait une solution de qualité.

B. Pour les éléments de la demande situés dans la zone de protection du site classé :

6. Les cabines techniques à côté de la potale.

- La rangée de cinq cabines techniques réparties sur plus de deux mètres à droite de la potale figure sur le plan PU 04 mais ne figure pas sur le plan PU 03. La CRMS demande que l'enterrement des cabines techniques soit envisagé et étudié.

7. La construction de deux immeubles à appartements.

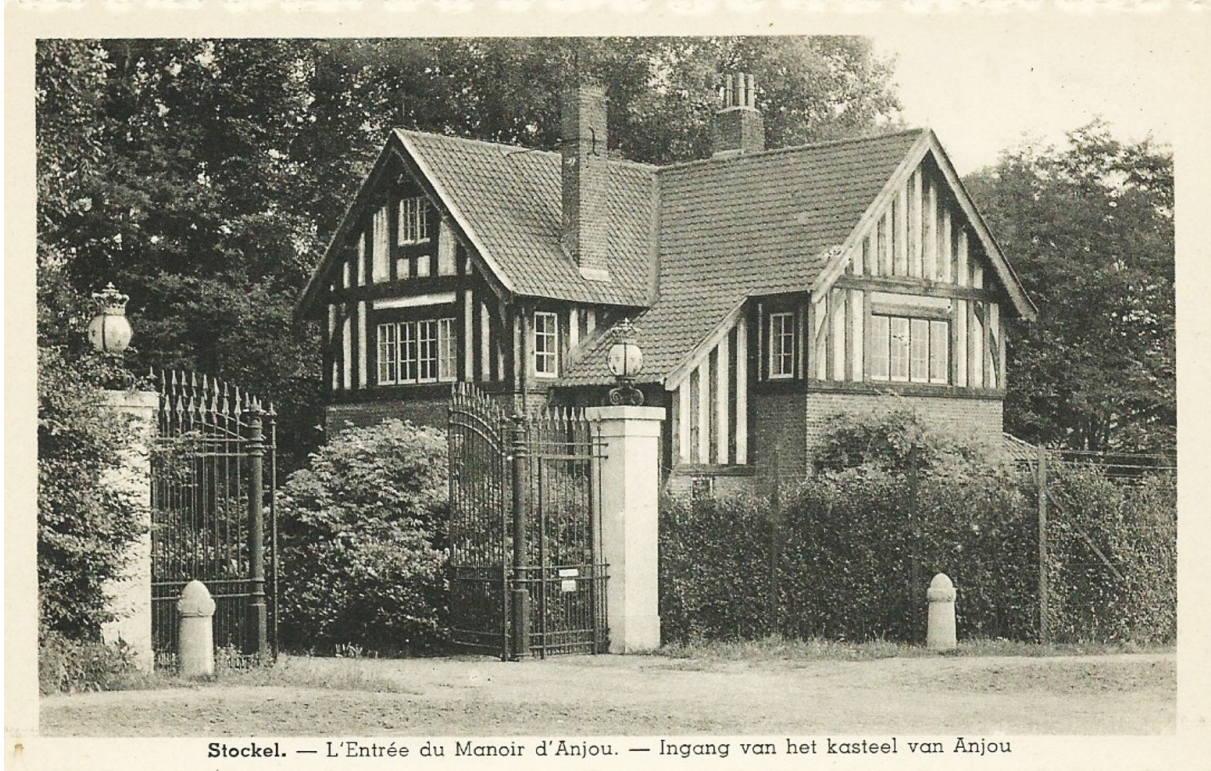
La CRMS regrette fortement la démolition du cottage et les conditions administratives dans lesquelles cela s'est déroulé ; il s'agit d'une perte importante et irrémédiable pour le patrimoine local et l'ensemble composé par le Manoir d'Anjou et son parc. Le Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) Plateau de Stockel, mis en œuvre après la démolition du cottage, aurait probablement attribué une valeur patrimoniale majeure ou remarquable au cottage, participant pleinement à la valeur typologique, stylistique, paysager du Manoir d'Anjou et de son site. En outre, la CRMS estime que le vocabulaire architectural des deux immeubles à appartements projetés ne s'intègre ni à la qualité



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

architecturale, typologique et paysagère du site du Manoir d'Anjou ni, plus largement, à celle du quartier et des abords. La CRMS constate aussi que le projet s'accompagne de 7 dérogations (!) (page 9 Projet « MAD 18830 » Note explicative du 15/09/2018), ce qui n'est pas acceptable. Elle demande que le projet s'organise au minimum sans dérogation et avec un souci d'intégration important, le site ayant déjà été suffisamment mis à mal,



Stockel. — L'Entrée du Manoir d'Anjou. — Ingang van het kasteel van Anjou

© collection privée

- Par ailleurs, la CRMS estime le tribut des abattages (17 sujets situés sur l'implantation des deux immeubles à appartements et sur l'emprise de la déviation de l'égout existant, et 18 sujets pour des risques d'instabilité, de chutes de branches et en vue de diversifier la lisière nouvellement plantée) et la suppression d'éléments végétaux projetés trop importants.
- L'aménagements des abords directs des deux immeubles à appartements avec chemins d'accès directs à partir de l'avenue Alfred Madoux, la rampe menant au parking souterrain, mais surtout les terrasses en revêtement dur et les jardins clôturés des appartements situés au rez-de-chaussée provoque un impact négatif sur la qualité et l'intégrité paysagère existante, nonobstant le besoin d'un sérieux projet d'entretien et de restauration des éléments paysagers en place. L'impact sur le site classé (NATURA 2000) sera inévitablement de nature à diminuer la valeur paysagère du site dans son ensemble (parties classée et non classée). La CRMS rappelle à toutes fins utiles que la parcelle concernée se situe avenue Madoux, reprise comme voirie devant assurer un rôle de continuité verte dans le PRDD au niveau des Maillages Vert et Bleu.

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



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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Monsieur Bruno Lefrancq
BUP-DU : Madame Marie-Zoé Van Haepere