

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 : 2278-0057/02/2017-441 (corresp. : B. Campanella)
Réf. DU : 18/PFU/653757
Réf. CRMS : AA/EB/ WSL20056/s. 623
Annexe : avis CRMS du 06/01/2016 (GM/WSL2.32/s.581) + 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Boulevard de la Woluwe, 100-102 (à l'arrière). Hof ten Berg.
Demande de permis unique portant sur la construction de deux immeubles de 5 niveaux totalisant 51 logements et 66 places de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 68 arbres et la restauration de la zone humide classée

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 18/06/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 20/06/2018.

Étendue de la protection

Le site marécageux du « Hof ten Berg » est classé par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/12/2015 en raison de son intérêt historique, esthétique et scientifique. Les parcelles concernées par la demande sont soit dans le site classé (21^V), soit dans la zone de protection du site (21^W). Les deux parcelles sont également comprises dans la zone de protection de l'ancienne ferme Hof ten Berg, classée comme ensemble le 17/04/1997.

Le terrain visé par la demande se situe par ailleurs à l'intérieur d'un îlot bordé par les espaces structurants du Boulevard de la Woluwe (est) et de l'avenue Marcel Thiry (sud). La majeure partie est reprise en ZICHEE.

Historique du bien

Le bosquet marécageux du « Hof ten Berg » peut être considéré comme une relique de l'écosystème humide de la vallée de la Woluwe dont il est aujourd'hui séparé par le boulevard de la Woluwe et son urbanisation de rive gauche. Il demeure un îlot enclavé de végétation boisée spontanée. Le caractère de zone humide se dégage immédiatement. D'une part, le relief montre une dépression inondable entourée de remblais artificiels. D'autre part, la composition floristique est celle d'une aulnaie-saulaie à grande prêle. Ce type de végétation est non seulement remarquable, très caractéristique et assez rare dans la Région de Bruxelles-Capitale, mais il signale aussi la présence de criques de suintement d'eau carbonatée. Le site revêt donc une valeur écologique certaine, d'une part intrinsèque en tant que relique d'un type particulier de forêt marécageuse au demeurant très sensible aux impacts environnementaux, d'autre part, comme élément constitutif du réseau écologique régional des zones humides.



Historique de la demande

Une première demande de permis pour la construction de deux immeubles de 17 appartements assortis de parkings en sous-sol (2 x 27 places) sur ces parcelles situées à l'arrière du Boulevard de la Woluwe a été introduite en 2004. La CRMS a rendu un **avis défavorable lors de sa séance du 05/01/2005** (avl/ah/WSL-2.56/s361) argumentant que « la mise en œuvre du projet équivaut à la disparition pure et simple de la zone humide et contribuera de manière décisive à dénaturer l'environnement paysager du monument classé et à confiner l'Hof-ten-Berg en intérieur d'îlot ».

Une deuxième demande est introduite en 2014. Elle porte cette fois sur la construction d'un seul immeuble de cinq niveaux comportant 48 logements et un parking souterrain de 62 places. L'avis CRMS, émis le **06/01/2016** (GM/WSL2.32/s.581), est **favorable sous un nombre important de réserves** dont les principales sont reprises ci-dessous :

- Diriger prioritairement les eaux provenant de l'écoulement ou du drainage des surfaces minéralisées (excepté celles provenant du chemin carrossable) vers la mare ;
- Rétablir la situation que la mare présentait en 2010 ;
- Établir un plan de gestion du site en association avec la DMS ;
- Proscrire la plantation d'aulnes et de saules au sein de la zone classée afin que la régénération naturelle puisse se dérouler sans contraintes ;
- Réduire la largeur du chemin d'accès carrossable et remplacer les klinkers par des dalles gazon sur au moins la moitié de sa largeur ;
- Réduire l'emprise du niveau souterrain.

Analyse de la demande

La demande actuelle consiste en la construction de deux immeubles de 5 niveaux totalisant 51 logements et 66 places de parking en sous-sol ainsi que l'abattage de 68 arbres et la restauration de la zone humide classée. L'ensemble du projet implique la destruction d'une partie du bosquet, dont

l'abattage de deux arbres remarquables (un peuplier du Canada et un noyer commun) situés dans la partie non classée.

Le bosquet est constitué de deux parcelles cadastrales (21^V et 21^W). La construction des immeubles et de l'accès carrossable concernent essentiellement la parcelle 21^W, non protégée. Seule la construction du mur de soutènement empiète partiellement dans le site classé (21^V).

De manière à réduire l'effet de fragmentation écologique, un passage pour la faune est aménagé entre les deux immeubles pour connecter la zone humide et les potagers situés plus haut, côté nord-ouest. La circulation des véhicules est limitée au niveau des parkings souterrains. Seuls les piétons, cyclistes et services de secours pourront accéder au rez-de-chaussée, via un ponton qui permet également une visibilité vers le site naturel. La volonté du projet est donc de faire cohabiter l'homme et la nature, mais la réussite de cette cohabitation tient beaucoup à la manière dont la gestion des espaces verts sera réalisée et acceptée par les habitants. Un plan de gestion a été intégré à la demande.

En ce qui concerne l'alimentation en eau de la mare, le projet prévoit l'élimination des eaux de voiries (partie voitures) et de balcons, le maintien de la source d'eau calcaire au niveau de la zone de prêles et l'évacuation des eaux de toitures et des voiries piétonnes vers la mare, via un fossé renforcé de pierres à l'exutoire pour éviter le ravinement.

Avis

L'actuelle demande comporte des modifications au projet destinées à répondre aux réserves émises par la CRMS dans son avis du 06/01/2016 (en annexe) :

- Un écoduc de 7 m de large est prévu pour permettre le passage de la faune et de la flore, et assurer un lien physique entre le site classé et la zone des potagers collectifs située au nord-ouest ;
- Un plan de gestion a été ébauché ;
- Un système de drainage par gravier est prévu sous le parking souterrain afin de permettre l'écoulement de l'eau souterraine et de ruissellement vers la mare ;
- Les eaux de ruissellement des voiries et des terrasses sont dirigées vers les égouts et non vers la mare.

Toutefois, la plupart des remarques formulées en 2016 restent valables et de nouvelles réserves peuvent être émises :

- L'avis de 2016 précisait que « Si on souhaitait préserver ces percées visuelles et cette continuité, la configuration du bâtiment et son emprise au sol devraient être profondément revues à la baisse, notamment du côté est (par ex. découpage de l'immeuble en plusieurs immeubles dissociés, permettant des vues profondes) ». Non seulement le découpage en deux blocs n'atténue en rien la rupture de vue depuis la ferme Hof ten berg vu leur positionnement par rapport à celle-ci mais en plus les dimensions des immeubles n'ont pas été revues à la baisse. Au contraire, les bâtiments projetés conservent des dimensions très importantes (2 immeubles d'environ 40 m de long pour 17 de large et 16 de hauteur) alors même que la dalle de parking forme un niveau continu aux dimensions étendues par rapport à 2016. Le projet entier est légèrement revu à la hausse (51 logements au lieu de 48, 66 emplacements de parking souterrain au lieu de 62) ;
- L'écoduc se situe uniquement en surface. Le parking souterrain maintient la rupture en sous-sol et l'efficacité du système de gravier proposé pour permettre le ruissellement des eaux sous le parking n'est pas assurée ;
- Le plan de gestion ne prévoit pas le maintien du bois mort sur pied ni la nécessité d'un suivi sanitaire et écologique du site tous les cinq ans. La DMS et Bruxelles-Environnement ne sont

pas associés au comité de suivi du plan. Les garanties ne sont en outre pas suffisantes en ce qui concerne le respect futur de ce plan par les copropriétaires ;

- Les plantes utilisées en toiture végétalisée n'ont pas été modifiées et demeurent des essences non souhaitables à proximité du site classé alors que l'avis de 2016 demandait d'opter pour des plantes indigènes sauvages (plantes tapissantes et grimpantes) ;
- Aucun aulne ne doit être planté au sein du bosquet qui en contient déjà naturellement ;
- Le projet 2018 transforme la mare en bassin d'orage, ce qui est inacceptable pour une zone naturelle. En effet, de brusques et irréguliers changements de niveau d'eau sont contraires à l'équilibre faune-flore et au bon fonctionnement biologique de cet écosystème fragile. Ces dispositions ne vont pas dans le sens d'un rétablissement de la situation que la mare présentait en 2010 (mare permanente dont la superficie serait de 195 m², le niveau -étiage- de 7,11 m et le tracé correspondant au plan de mesurage du 14/04/2010) ;
- Le dossier prévoit la suppression du moine, ouvrage pourtant indispensable à la bonne régulation de la mare ;
- Les eaux provenant de l'écoulement et du drainage des surfaces minéralisées (excepté celles provenant du chemin carrossable) ne sont pas prioritairement dirigées vers la mare mais stockées dans une citerne destinée à alimenter les chasses des toilettes et les robinets extérieurs. Seul le trop-plein de la citerne d'eau de pluie est redirigé la mare. Or, le dossier précise que la demande domestique en eau de pluie est trop importante par rapport à l'offre de ruissellement. Aucune eau ne serait dès lors redirigée vers la mare. En période de sécheresse estivale telle que nous la connaissons actuellement, une alimentation en eau doit être prévue afin de maintenir un niveau minimum.

L'Assemblée considère que les dispositions prises sont insuffisantes pour garantir la bonne conservation du site classé et qu'elles n'annulent pas le risque de compromettre de manière irréversible l'avenir du site classé tel que craint en 2016. Sur base des réserves non rencontrées, la CRMS se prononce **défavorablement** sur le dossier.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. B. Campanella (BUP-DMS)