



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 : 2264-0059/02/2016-573 (corr. : B. Campanella)  
Réf. DU : 15/PFU/618310 (corr. : B-N Lemmens)  
Réf. CRMS : AA/JMB/SBK30014\_638\_Hoogvorst\_2-4  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : SCHAERBEEK. Rue d'Hoogvorst, 2-4.

Demande de permis unique portant sur la construction d'un immeuble de 7 logements avec commerce au rez-de-chaussée ▪ **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 platane hybride (*Platanus x hispanica*) est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/04/2016.

Historique et description du bien

L'arbre inscrit sur la liste de sauvegarde est un platane hybride de 485cm de circonférence en 2015. Il mesure environ 30m de haut et présente une largeur de couronne de 25m. Situé dans une parcelle laissée longtemps à l'abandon près de l'angle entre les rues d'Aerschot et d'Hoogvorst, l'arbre est très visible depuis l'espace public. Dans ce quartier densément construit de Bruxelles, il constitue un espace vert à lui tout seul.



vue de l'arbre à partir de la rue d'Aerschot





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



ogle

©go



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

L'arbre est visible sur une image aérienne de 1930 disponible sur le site Bruciel où il a déjà un diamètre de couronne de 12m, ce qui permet d'estimer que le platane a certainement plus de cent ans. La parcelle est à cette époque construite, un immeuble à toiture à quatre pans se trouvant côté rue d'Aerschot. L'arbre est alors dans une sorte de cour arrière. L'immeuble est détruit entre les années 1970 et 1990 (avant 1996) et la parcelle laissée à l'abandon. Depuis, l'arbre s'est développé librement. Notamment, la base du tronc a dégradé la base du mur de clôture côté rue d'Hoogvorst, ce qui a nécessité de ménager une ouverture pour éviter de blesser les racines. L'espace ouvert de l'ancienne cour arrière a longtemps servi de dépotoir de déchets. Il présente toujours les fondations des constructions d'avant leur démolition.

#### Historique de la demande

La CRMS avait déjà émis un avis conforme défavorable en sa séance du 21/02/2018 sur un projet de construction d'un immeuble comportant neuf appartements avec un rez-de-chaussée commercial et un parking intérieur. Elle y considérait que le projet n'était pas acceptable sur le plan de la préservation de l'arbre sauvegardé, outre le fait que les gabarits et l'esthétique de l'immeuble projeté étaient particulièrement peu intégrés au bâti néoclassique R+2 ou R+3 qui caractérise les rues d'Hoogvorst et d'Aerschot.

#### Analyse de la demande

Le nouveau projet d'immeuble est formé d'un volume de trois étages à toiture plate sur un rez-de-chaussée commercial qui recompose l'angle Hoogvorst/Aerschot. Un léger décrochement saillant côté rue d'Aerschot et rue d'Hoogvorst accentue l'angle par rapport à l'alignement existant. A l'arrière, en intérieur d'îlot, un volume composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages sous une toiture verte est ajouté. Une large entrée et un chemin d'accès en dolomie sont prévus rue d'Hoogvorst; le mur de clôture existant entourant et délimitant la parcelle serait remplacé par une grille. Le nouveau projet a abandonné l'idée d'un parking sur la parcelle.

#### Avis

Pour la CRMS, les principaux points d'analyse consistent en la garantie d'une protection maximale pour le platane sauvegardé ainsi qu'en l'intégration du projet architectural dans son contexte urbain.

Le nouveau projet semble globalement présenter les mêmes caractéristiques que le premier projet. Si l'intérieur d'îlot ne comprend toutefois plus de parking, la CRMS s'interroge sur la raison d'un accès en dolomie aussi large côté rue d'Hoogvorst.

Pour ce qui concerne le platane sauvegardé, la situation « plans déposés » présente à nouveau un cercle de 10m de diamètre qui serait la zone de sol protégée, alors que la projection de la couronne de l'arbre va bien au-delà (cercle de plus de 20m de diamètre). De son côté, la DPC faisait état d'une largeur de couronne de 25m dans son rapport qui accompagnait la demande analysée en séance CRMS du 21/02/2018 et BRUGIS montre un diamètre de 20m.

Il semble donc clair que le dossier propose une dimension fortement sous-évaluée de la couronne qu'il convient de corriger. En outre, l'usage de la dolomie modifie le pH des sols, ce qui n'a pas été pris en compte dans le nouveau projet.

Pour ce qui concerne les nouveaux volumes construits, la CRMS continue à estimer que leurs dimensions sont trop importantes pour garantir la survie de l'arbre sauvegardé. Le projet ne présente pas non plus, tel que demandé, les limites des fondations et du sous-sol du bâtiment précédent démoli et dans lesquelles la nouvelle construction devrait impérativement s'insérer.

La CRMS est également d'avis que la hauteur des volumes projetés va modifier le micro-climat dont bénéficie l'arbre en réduisant significativement son ensoleillement.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Pour ces différentes raisons, la CRMS émet un **avis défavorable**. Elle demande de réduire la gabarit du volume à rue d'un niveau et de s'abstenir de construire en intérieur d'îlot et ne peut que réitérer les mesures conservatoires de l'arbre sauvegardé émises en sa séance du 21/02/2018, à savoir :

- L'inscription du nouveau bâti dans l'emprise des anciennes fondations des constructions d'avant 1996 : la nouvelle construction ne peut en aucun cas empiéter sur le jardin;
- Le maintien de la perméabilité du sol non perturbé du jardin;
- L'absence de compactage, de travail et/ou de décapage/reprofilage des terres (creusements, enfouissements, tranchées, fondations, enfoncements de pieux, etc.), afin de ne pas endommager le système racinaire de l'arbre;
- La protection du collet, du tronc et de la couronne de l'arbre et, en particulier, de ses charpentes;
- La préservation du micro-climat actuel dont bénéficie l'arbre.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Monsieur B-N Lemmens  
BUP-DU : Monsieur Bruno Campanella