



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. : A. Hellebois et A. Marinx) AH/2286-0015/05/2018-327PR

Réf. DU : (corr. : )

Réf. CRMS : AA/BDG/WSP20145\_641\_Bovenberg\_118a

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet : WOLUWE-SAINT PIERRE. Bovenberg, 118a - Conciergerie**

Demande d'avis de principe portant sur l'aménagement d'un accès carrossable et de six parkings extérieurs, aménagement des abords proches de la conciergerie et transformation de celle-ci en trois logements ▪ **Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 04/07/2019, reçu le 04/07/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 10/07/2019.

Étendue de la protection

La Propriété Blaton est inscrite comme site sur la liste de sauvegarde (AG 11/02/1999). La zone concernée par l'actuelle demande de principe, à savoir la conciergerie et ses abords, situés au sud-ouest de la propriété, n'est que partiellement comprise dans le site sauvegardé.



Bovenberg,118a (encadré) dans l'ensemble de la propriété Blaton (©Brugis)



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La conciergerie et son voisinage direct se situent dans une zone concernée par une procédure de protection en cours (prise d'acte). Cette demande vise le classement comme monument des vestiges de la ferme de l'hôpital Saint-Jean, ainsi que du « hameau » appartenant à la propriété Blaton (cette zone serait classée comme site). La CRMS a émis un avis favorable sur cette demande le 14/10/2015.



Zone du Bovenberg soumise à la demande de classement en cours (©Brugis)

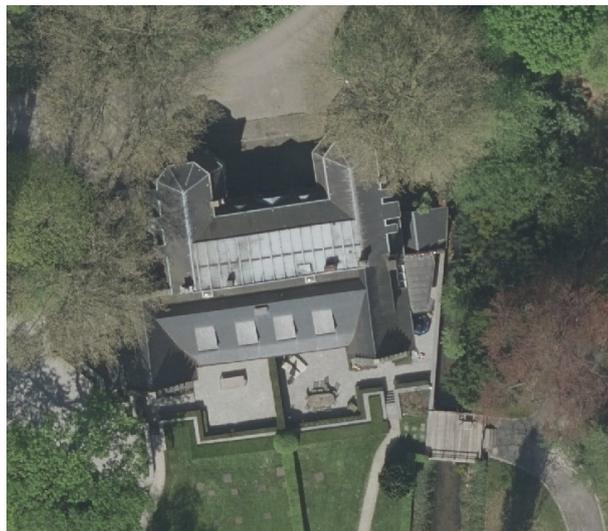
La conciergerie et ses abords sont également reprises en zone de parc au PRAS et en zone ZICHEE.

#### Contexte

La conciergerie est construite d'après un permis signé en 1910 par l'architecte Adrien Blomme, dans une propriété de la famille de Louis Solvay. Cette propriété, rachetée ensuite par Armand Blaton, est traversée par la Woluwe, ce qui lui confère une scénographie originale. La composition soignée du parc date de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et les étangs ont vraisemblablement été aménagés au début du 20<sup>e</sup> siècle. L'ensemble de cette ancienne propriété des « Sources » comprend un château, une serre, un parc avec étang, une maison-conciergerie, un bois sis bd de la Woluwe, un jardin sis rue de la Station et une parcelle sise rue Plaine des Tilleuls. La propriété est depuis morcelée et la demande porte sur l'ancienne conciergerie et ses abords.

#### A. Bâtiment

La conciergerie, accolée du côté Sud à un autre bâtiment (ancienne conciergerie qui semble rénovée en deux entités), consiste en deux pavillons - l'ancien logement du concierge (pavillon Ouest) et l'écurie (pavillon Est) - reliés par une aile centrale, ouverte à l'origine de grandes arcades abritant un garage/remise à voitures.



Vue de la conciergerie (au Nord) adossée à un autre bâtiment voisin, sis Bovenberg, n°120 (©Bruciel)



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



Vue d'ensemble depuis l'entrée de la propriété, avec l'ancien logement en avant-plan (©CRMS, 2019)

Le pavillon Ouest comprenait un logement au RDC et R+1, construit sur caves et adjoint d'une annexe basse à droite. Le pavillon Est abrite encore une partie « écurie » constituée de deux boxes, une ancienne sellerie et des pièces de rangement. Chaque pavillon possède son escalier. Plusieurs baies, de typologie variée ou remaniées, éclairent les pavillons.



Détails de l'ancienne porte d'entrée et des anciens châssis et barreaux de fenêtre (©CRMS, 2019)

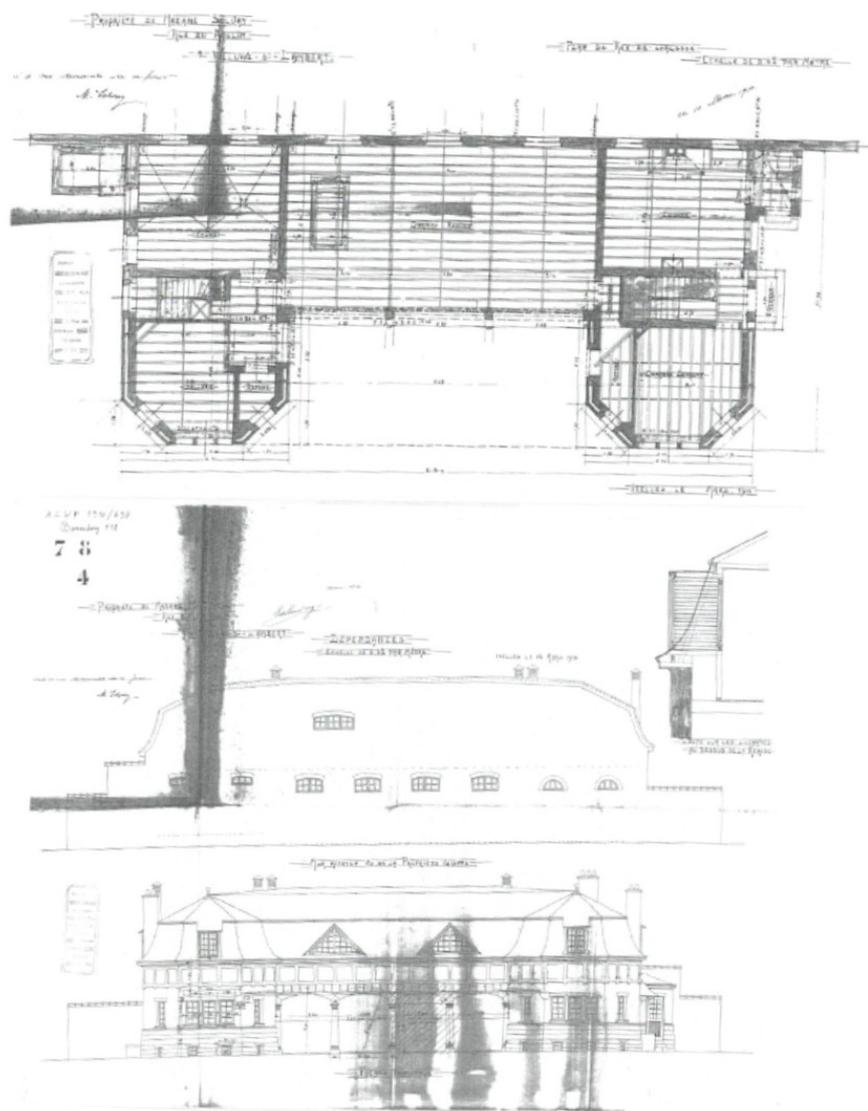
Les façades présentent un soubassement en moellons de grès calibré terminé d'un bandeau de pierre bleue, une élévation en brique rouge. On retrouve de la pierre bleue pour les marches, les seuils, les colonnes... L'encadrement des baies est souligné de calcaire gréseux, la partie haute des murs est recouverte d'un panneautage de bois peint. Un toit brisé classique recouvre les pavillons et un toit brisé à deux terrassons couronne l'aile centrale. Les toits sont recouverts d'ardoises (à l'exception du 2<sup>e</sup> terrasson qui est recouvert de zinc à tasseaux), ouverts de lucarnes rampantes dans les pavillons et, en partie centrale, d'une grande lucarne triangulaire entourée de deux petites lucarnes en œil-de-bœuf.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Sur les plans d'origine étaient dessinés certains éléments apparemment non réalisés : l'élévation présente un garage/remise de 4 travées (l'une est hachurée) sous une toiture ouverte de deux lucarnes triangulaires. Manifestement, le projet a été revu et seules 3 travées ont été réalisées, sous une seule lucarne entourée alors d'oculi. La façade arrière (Sud) s'ouvrait de petites fenêtres : sans doute le bâtiment voisin a-t-il été ajouté postérieurement. L'annexe accolée au logement du concierge est plus petite sur les plans que celle réalisée.



Plans de 1910 réalisés par Adrien Blomme

Aujourd'hui, la situation (de fait) est la suivante : le bâtiment, actuellement inoccupé, a été transformé par d'anciens propriétaires en un grand logement à une date non précisée. Pour ce faire, le garage a été fermé par de grandes baies vitrées et transformé en lieu de séjour : les colonnes ont été englobées dans des murets, les baies ont été fermées au moyen de châssis coulissants, le sol a été légèrement surhaussé, il y a eu divers nouveaux cloisonnements intérieurs et d'autres murs enlevés. L'étage a été partiellement cloisonné pour y abriter chambres et salles de bain. La lucarne triangulaire a été abaissée et ouverte au niveau du panneautage en bois. Les châssis sont variés, tant dans leur forme, leur matière que leurs couleurs : certains semblent avoir été maintenus, ainsi que certaines des grilles protégeant les fenêtres (pavillon Ouest), d'autres ont été remplacés par un châssis bois/double vitrage et d'autres encore sont en PVC. Un appentis avec four à pain a été construit tardivement à côté du pavillon Est. D'une manière générale, il résulte de ces transformations malheureuses un bâtiment hétérogène.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Cependant, la structure initiale est encore lisible derrière ces modifications et de nombreux éléments caractéristiques de cette typologie de pavillon sont encore en place.



Aile centrale de l'ancienne conciergerie (©CRMS, 2019)

#### B. Site

La conciergerie est directement bordée de pavés. Entourée d'arbres, dont trois platanes inscrits à l'*Inventaire des arbres remarquables*, elle est longée du côté Est par la Woluwe et au Nord par l'allée menant à la propriété principale. De l'autre côté de cette allée, une butte est plantée d'une haie de laurier-cerise et, plus loin, une zone actuellement laissée à l'abandon comporte un chemin menant à un garage quelconque.



Garage (©CRMS, 2019)

#### Demande

##### A. Transformation de la conciergerie

La demande d'avis de principe porte sur la transformation de l'ancienne conciergerie afin d'y aménager trois logements de 2 chambres, chaque habitation profitant des deux niveaux. Le premier logement occuperait presque tout le pavillon Ouest et l'annexe de droite, le second s'installerait dans

5/8



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

la partie centrale avec son entrée dans la cour, via un couloir ménagé dans le pavillon Ouest, et le troisième logement serait aménagé dans le pavillon Est.

La volumétrie générale du bâtiment ne serait pas changée, les façades seraient fortement modifiées au niveau de leurs percements et l'intérieur serait fortement transformé (circulation, division...). Une dérogation au RRU est demandée car certaines chambres de l'étage et l'un des salons ne seraient pas conformes aux normes minimales d'éclairage naturel requis.

Les modifications seraient, de manière non exhaustive :

- l'aménagement de nouvelles entrées : celle du pavillon Ouest serait modifiée en porte-fenêtre, l'auvent en serait enlevé et l'entrée se ferait via l'annexe de droite (actuellement porte secondaire);
- la modification de certaines fenêtres : allèges descendues et ouvertes en portes-fenêtres;
- la création de nouveaux percements;
- le changement de tous les châssis : certains remplacés par du bois méranti (double vitrage) de teinte gris foncé ou anthracite/noir et les trois grands châssis de la partie centrale en alu (teinte identique aux nouveaux châssis bois);
- la suppression de tous les barreaux protégeant les fenêtres;
- la suppression de la lucarne principale et des oculi et leur remplacement par deux larges lucarnes rampantes, l'ajout de trois autres lucarnes dans les toitures des pavillons, la transformation de lucarnes en porte-fenêtre (l'une donnant sur une terrasse à créer sur le toit de l'annexe);
- la réfection totale de la toiture, avec pose de nouvelles ardoises (à l'identique) et de nouveau zinc pour la partie plate, pose d'une isolation par l'intérieur (avec élargissement des montants latéraux des lucarnes existantes afin d'y placer l'isolation), démolition de certaines cheminées;
- l'isolation des façades par l'intérieur;
- la démolition de l'appentis contre le pavillon Est et celle du four à pain;
- la rénovation des panneaux en bois : réparation, remplacement si nécessaire et remise en peinture (blanc et gris foncé ou anthracite/noir);
- la modification des circulations intérieures (escaliers démolis et déplacés) et pose de nouveaux cloisonnements; ...

#### B. Aménagements extérieurs

Les abords directs de l'ancienne conciergerie seraient réaménagés, avec la dépose des pavés existants et l'aménagement d'un accès indépendant par logement, avec cour ou jardin privé, ce qui implique de nouveaux revêtements et de nouvelles plantations. Du côté du pavillon Ouest, le terrain verrait son niveau modifié près de l'annexe et une terrasse serait installée sur le toit de cette annexe.

Il est demandé d'aménager un parking avec six emplacements (2 par logement) dans la zone située à gauche de l'entrée depuis la voirie et actuellement laissée à l'abandon. Ces 6 parkings extérieurs non couverts se situeraient dans le site sauvegardé et également dans la zone de parc. La création de ce nouveau parking impliquerait le réaménagement d'une voie d'accès, la pose de dolomie compactée /ou de grès de Hautrage selon les notes, l'aplanissement de la butte plantée de laurier-cerise et la



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

plantation de massifs de rhododendrons et d'azalées pour séparer les parkings du bâtiment. Entre le boulevard de la Woluwe et l'accès au parking, il est proposé de planter des hêtres, de *prunus lusitanica* et de *taxus*, afin de cacher les parkings. Les arbres remarquables (trois platanes) seraient maintenus, il est prévu d'abattre 4 érables (diamètre de 25 à 35 cm).

#### Avis

De manière générale, sans remettre en cause la nouvelle destination de l'immeuble et sa nécessaire rénovation, la CRMS estime que les caractéristiques principales du bâtiment et que l'inscription de l'ancienne conciergerie dans le site ne sont pas valorisées dans ce projet : l'esprit des lieux serait modifié par la création de percements variés, par la modification des toutes les circulations existantes (entrées déplacées, escaliers enlevés et positionnés ailleurs...). L'impression générale est que le programme intérieur, lourd, dicte les interventions en façade, alors que, dans ce cas, il convient d'aborder le bâtiment par son enveloppe extérieure, la qualité du lieu résidant dans la typologie de bâtiment, dans le bel équilibre de ses façades, leur lisibilité et leur lien avec l'environnement.

Avant d'aborder des remarques de manière plus pointue, l'Assemblée tient à souligner qu'il manque une approche historique et paysagère plus approfondie, permettant de lire les éléments en place dans leur contexte évolutif comme dans leur inscription dans le lieu de manière plus large : contexte de la propriété et du parc, étude paysagère pour les abords... , au lieu d'envisager ce lieu comme isolé de son contexte plus élargi.

La CRMS précise donc les remarques suivantes concernant le bâtiment :

- Conserver la porte d'entrée dans son usage et son dispositif : sa composition travaillée marque clairement sa fonction et la suppression de l'auvent ainsi que sa transformation en porte vitrée induirait, outre la perte de la matérialité de cette porte ancienne, une situation hybride ;
- Sans s'opposer au remplacement des châssis, il convient de les dessiner de manière plus homogène et plus patrimoniale, en s'appuyant sur les plans d'A. Blomme et sur les quelques châssis qui semblent conservés (à confirmer avec étude historique). L'Assemblée souhaite également la préservation des ferronneries d'origine, encore en place devant certaines ouvertures (celles de l'ancienne partie logement, d'après une analyse rapide) : elles sont bien travaillées et se retrouvent également dans certains soupiraux. Elle précise également que de nombreuses menuiseries probablement originelles sont encore en place et qu'il convient d'en tenir compte ;
- Retrouver les colonnes de la partie centrale en les désencombrant des briques rajoutées et en y installant des châssis adaptés et discrets, afin d'évoquer les anciennes arcades vides;
- Maintenir les souches de cheminée en place ;
- Conserver la grande lucarne triangulaire, en refermant le bas pour retrouver la continuité du panneautage, et ses 2 oculi, et s'il faut chercher de la lumière ailleurs, envisager d'ouvrir une verrière dans la partie plate de la toiture ;
- Éviter, dans les façades comme dans les toitures, la multiplication des percements de manière aléatoire dans leur emplacement, dans leur forme et dans leurs divisions;
- Justifier techniquement l'isolation par l'intérieur ;
- Documenter la couleur utilisée pour les panneautages terminant l'élévation ;
- Ne pas installer de terrasse sur l'annexe de droite.



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

Elle précise encore les points suivants concernant le site, tout en souhaitant vivement qu'une collaboration avec un paysagiste soit mise en place pour le bon avancement du projet :

- Préserver, autour du bâtiment, la zone pavée qui a tout son intérêt dans la typologie des lieux. De plus, les nouvelles plantations prévues sont trop denses et faites d'arbustes de taille moyenne, ce qui n'est pas conseillé aux abords de la conciergerie. Enfin, l'aménagement de deux des trois nouvelles terrasses risque de porter préjudice aux arbres, selon l'ampleur du terrassement prévu;
- Limiter les emplacements de parking à un seul par logement et réfléchir à leur emplacement, peut-être à situer plus près du garage servant d'abri de jardin;
- Éviter l'arasement de la butte, tant d'un point de vue historique (à préciser selon étude historique) que du questionnement quant à la viabilité du platane PL1 si le remblais de terre entourant son collet est enlevé, et, dans un souci d'homogénéité, maintenir les massifs de laurier-cerise, ce dernier se retrouvant plus loin, également comme haie, dans l'allée principale;
- Préciser l'état phytosanitaire des arbres à enlever et clarifier certaines incohérences selon les notes. Préciser les interventions à effectuer sur les arbres remarquables et les arbres à conserver;
- Préciser et justifier le choix des plantations en fonction du sol (PH à analyser), de l'exposition, de la densification...;
- Favoriser le grès de Hautrage au lieu de la dolomie (moins perméable si compactée) pour le nouveau chemin et les emplacements de parking;

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Hellebois, A. Marinx