



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 : (corr. DPC : C. De Greef, C. Smets)

Réf. NOVA : 18/PFD/1712716 (corr. DU : M.-Z. Van Haepere, L. De Taeye)

Réf. CRMS : GM/BDG/WSL20141_672_PU_Rive_77

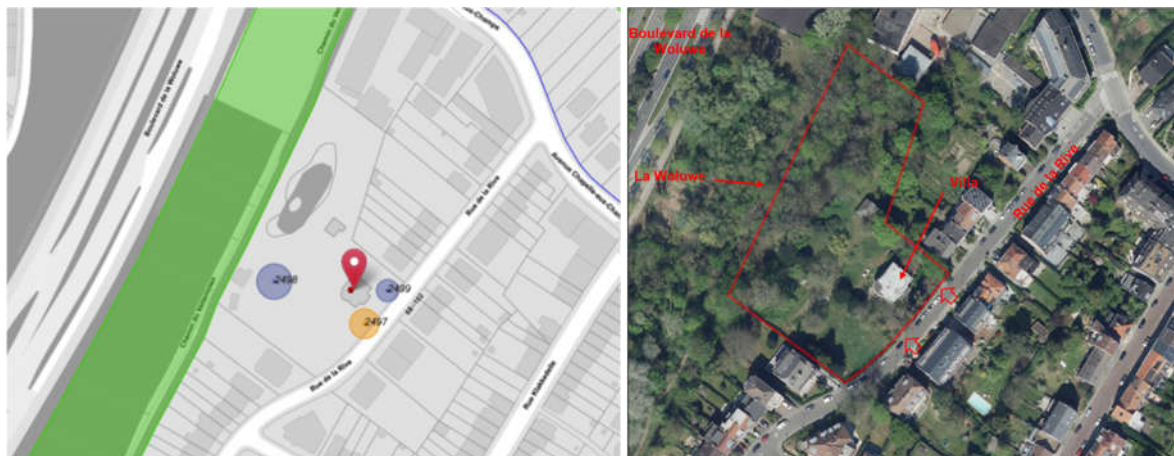
Bruxelles, le 05/05/2021

Objet : WOLUWE-ST-LAMBERT. Rue de la Rive, 77 (arch. F. et G. Simons, 1936)
Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de la villa et de deux serres pour la
réalisation d'un complexe résidentiel de 29 appartements.
Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre demande du 08/04/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 21/04/2021.

La propriété concernée par la demande est reprise à l'Inventaire légal des sites, trois arbres (catalpas à feuilles d'or) sont inscrits à l'Inventaire des arbres remarquables. La villa est elle-même reprise à l'Inventaire du patrimoine architectural. L'ensemble borde la Woluwe et le chemin du Vellemolen, qui est un site sauvegardé (AG du 12/02/1998) et relève du réseau Natura 2000 (dont la zone tampon de 60 m couvre une partie de la propriété).



A g. : plan de la parcelle (extr. de ©Brugis) - A dr. : vue aérienne (source Urbis) annotée du périmètre concerné par la demande (extr. du dossier de demande)

CONTEXTE

Située à mi-chemin dans la rue de la Rive, qui comporte une majorité de maisons (semi)mitoyennes et quelques petits immeubles collectifs, la propriété actuelle remonte aux années 30, même si certains éléments tels la pièce d'eau, le tennis et l'abri de jardin semblent antérieurs à la création de la rue de la Rive (cfr plan d'alignement de 1936).



Plan d'alignement de la rue (A.R du 28/09/1936), vue actuelle de l'étang et de l'ancien abri de jardin (extr. du dossier de demande)



Vue aérienne de 1953 (©Bruciel) et photographie de l'arrière du jardin en 1968, avec l'ancien tennis (extr. du dossier de demande)

Implantée en retrait de la rue, dans un vaste jardin descendant vers la Woluwe, cette villa monumentale est « de style moderniste avec des éléments Art déco et de style "paquebot", selon un projet des frères architectes F. & G. Simons, 1936 (signature sur socle en pierre de taille à gauche de l'entrée). Parfaitement intégrée dans le paysage de la vallée de la Woluwe, en bordure du site protégé du chemin du Vellemolen, exploitant à merveille les caractéristiques du paysage avec la pente naturelle du terrain. » (extr. de https://monument.heritage.brussels/fr/Woluwe-Saint-Lambert/Rue_de_la_Rive/77/38564).



Vues de la façade avant, d'une des façades latérales (extr. du dossier de demande) et de la façade arrière (©Urban.brussels)

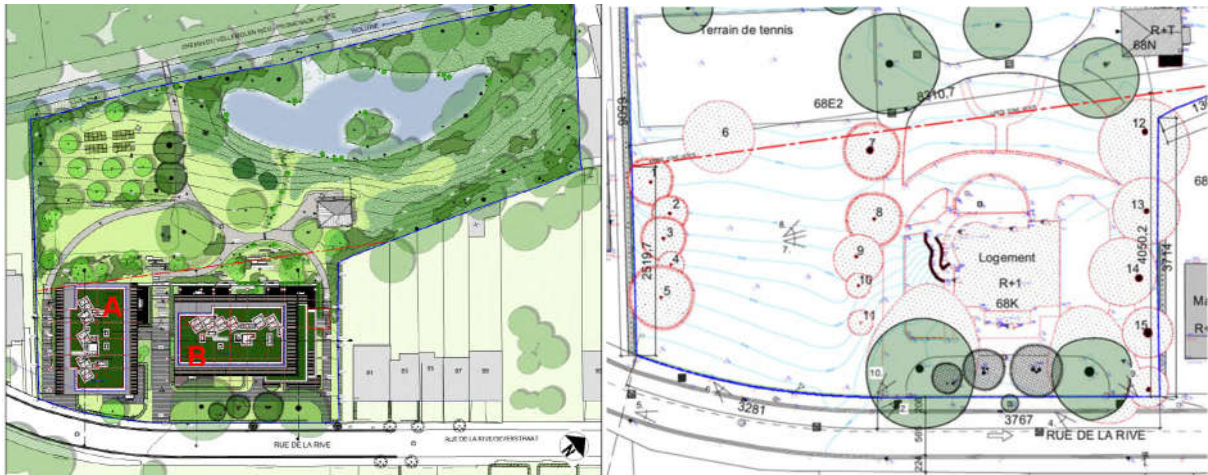
Certains éléments du jardin ont disparu ou sont en très mauvais état, tels les deux serres/abris. Deux des trois catalpas sont à front de rue, le troisième occupe le fond du jardin. La propriété, inoccupée depuis un certain temps, a gardé ses caractéristiques originelles, très peu de transformations l'ayant affectée.



Vues d'une des deux serres/abris et des deux catalpas situés dans la zone de recul (extr. du dossier de demande)

DEMANDE

La demande porte sur la démolition de la villa et des deux serres/abris, afin de construire à la place un complexe résidentiel de 29 appartements répartis en deux immeubles A et B (gabarit : R+2+3^e étage en retrait+T plate verte), sur un niveau commun en sous-sol (parking de 35 emplacements pour voiture et 1 pour moto, accessible par une rampe latérale). Les immeubles afficheront des façades en briques d'une tonalité gris clair, avec des menuiseries aluminium de ton gris foncé.



A g. : Implantation projetée des immeubles et réaménagement des abords - A dr. : plan des arbres à abattre (extr. du dossier de demande)



Vue 3D du projet et coupe transversale projetée (extr. du dossier de demande)

La demande comporte aussi le réaménagement du jardin : le projet vise la préservation des cheminements, la restauration de l'ancien abri de jardin (à l'exception de son annexe qui sera démolie), l'abattage de 16 arbres à haute tige, la plantation d'1 *sorbus aucuparia* à front de rue et de 30 arbres de faible force (nouvelles lisières). Des opérations de protection des catalpas pendant le chantier sont prévues : taille douce, sondages au niveau des racines, paroi berlinoise, amendement du sol. A front de rue, la haie de troènes sera maintenue, la couronne des conifères sera remontée, deux accès piétons sont prévus, ainsi qu'un troisième pour l'entrée du garage. La pelouse avant sera renforcée afin d'accueillir certains véhicules (secours, déménagement). L'accès vers le jardin – la berge de la Woluwe étant située 6m plus bas – se fera par des dalles en béton architectonique (gradin-escalier). L'installation de citernes et de noues paysagères (renvoi des eaux vers étang) est prévue. Une pelouse remplacera la plate-forme de l'ancien tennis et accueillera des tables de pic-nic. L'ancien potager sera planté de 7 fruitiers. Les mitoyens prendront la forme de lisières naturelles, afin de créer des corridors écologiques entre le cordon de la vallée et la rue de la Rive. L'étang sera curé, les berges en béton seront stabilisées, la passerelle sera enlevée afin que la petite île soit propice à la nidification des oiseaux.

AVIS

La CRMS émet un avis défavorable sur la démolition de la villa, qu'elle demande de conserver et de remettre en valeur. Elle demande de réétudier le projet en fonction de la conservation de cette villa, tout en modérant fortement l'ambition du programme et en y intégrant les remarques et recommandations suivantes.

La CRMS ne souscrit pas à la conclusion des deux évaluations patrimoniales accompagnant le dossier de demande, qui attribuent un intérêt faible à la maison. Cette villa constitue en effet un exemple représentatif de l'architecture Art Déco tardif des quartiers résidentiels de la deuxième Couronne et elle a conservé l'ensemble de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. Sa composition et sa volumétrie, le choix et la mise en œuvre des différents matériaux ainsi que les détails soignés (garde-corps, mains courantes, corniche débordante, châssis, ferronneries...) des façades en font un bel exemple cohérent du style Paquebot. Elle bénéficie par ailleurs d'une implantation particulièrement intéressante et s'insère parfaitement dans une belle propriété au jardin paysager. Comme relevé dans l'évaluation patrimoniale, l'architecte, en jouant sur le dénivelé du terrain, a résolu de manière ingénieuse ce dénivelé important, par un jeu de volumes qui s'articulent autour de l'angle arrondi qui fonctionne comme une 'tour' dans le paysage. Dès lors, la CRMS s'oppose fermement à la démolition de cette villa qui pourrait parfaitement être rénovée et accueillir un programme de logement adapté. La Commission se tient à la disposition des demandeurs pour effectuer une visite afin d'évaluer plus en détail l'intérieur et les possibilités pour inscrire un projet de logements dans le respect de sa valeur patrimoniale.

Outre ses qualités intrinsèques, la villa et son jardin apportent une dimension patrimoniale et paysagère à une rue assez simple et constituent un vrai « poumon vert » dans le quartier. La préservation de la villa existante permettra le maintien assuré des deux catalpas à front de rue, repris à l'Inventaire des arbres remarquables de la Région. En effet, malgré les précautions envisagées dans le cadre du chantier de démolition/reconstruction, la survie de ces arbres reste très risquée vu leur proximité avec l'immeuble B projeté.

Dans l'analyse de l'impact de ce projet immobilier, s'ajoutent les considérations sur l'intérêt paysager et naturel de la propriété existante. La propriété constituant un élément important du maillage vert de cette partie de la Commune, par sa situation au bord de la Woluwe et étant en grande partie reprise en zone Natura2000. Il s'agit en effet d'une parcelle particulièrement sensible justifiant une approche délicate afin d'assurer la préservation de la nature et la continuité du maillage vert. L'ampleur du programme projeté et les nuisances liées au chantier sont, de manière générale, peu favorables à mettre le site en valeur, bien que les aménagements proposés en dehors de la zone constructible soient assez respectueux du site, veillant à sauvegarder les éléments patrimoniaux (comme l'ancien pavillon de jardin, l'étang, les tracés historiques), et prêtant une attention particulière à la biodiversité, surtout grâce aux essences prévues dans les nouvelles plantations.

Réticente à une densification de cette parcelle, la CRMS préconise un programme beaucoup plus raisonnable et plaide pour un projet révisé qui misera sur la préservation de l'intérêt paysager de l'ensemble du site (donc aussi du côté de la rue de la Rive), la préservation de la villa et le respect du périmètre des 60m entourant la zone Natura 2000. Dans un objectif de renforcer le maillage vert, la CRMS suggère également de prévoir un passage accessible au public, afin de relier la rue de la Rive à la Woluwe et, via la passerelle, au chemin du Vellemolen.

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



G. MEYTROOTS
Secrétaire adjointe



C. FRISQUE
Président

c.c. à : mzvanhaeperen@urban.brussels ; ldetaeye@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ;
bannegarn@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; cdegreef@urban.brussels ; csmets@urban.brussels ;
urban_avis.advies@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;