



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

Bruxelles, 26/04/2023

N/Réf. : WSP20145_707_PREA WOLUWE-SAINT-PIERRE. Bovenberg 118a (A.BLOMME, 1910)
Gest. : AA (= Site classé / Inventaire)
V/Réf. : 2286-015/10/2023-118PR Avis préalable: Aménagement de la conciergerie
Corr: Stéphane Duquesne Demande de BUP – DPC du 13/04/2023
Amandine Marinx

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/04/2023, nous vous communiquons *l'avis de principe* émis par notre Assemblée en sa séance du 19/04/2023, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11.02.1999 inscrit sur la liste de sauvegarde comme site la propriété Blaton à Woluwe-Saint-Pierre.
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28.04.2022 classe comme monument les vestiges de l'ancienne ferme Hof te Bovenberg et comme site les abords, sis Bovenberg 118 à 123 à Woluwe-Saint-Pierre.

Historique de la demande

- demande d'avis de principe (séance du 10/07/2019) concernant l'aménagement des abords de la conciergerie et de la transformation de celle-ci en 3 logements – demande restée sans suite, la conciergerie ayant été vendue par après.
- Permis unique (réf. : 04/PFU/1832674) octroyé en date du 01/06/2022 : Rénover la couverture en ardoises naturelles du château, peindre les colombages et les châssis, réaménager le 2e étage et remplacer l'escalier à colimaçon métallique par un escalier en bois et supprimer le mur entre le dressing et la chambre principale au premier étage.
- Demande de permis unique (réf. : 19/PFU/1866382) en cours d'instruction : remplacement chauffage mazout par PAC géothermie (système géothermique fermé).
- Visite / réunion DPC le 25 janvier 2023 et le 13 février 2023 en présence du propriétaire, de l'architecte, de l'architecte-paysagère, de l'architecte d'intérieur et de la DPC (cellule Travaux/Sites).

Analyse de la demande

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.

1/5

En 1903, la propriété nouvellement acquise par les Solvay comprend trois étangs, dont deux accompagnés d'un jardin d'agrément, relevant de l'ancienne propriété Mostinck, déjà acquise par la famille Blaton pour ce qui concerne la partie haute avec l'habitation. Dans sa configuration d'alors, le parc est déjà le résultat d'un aménagement paysager, probablement réalisé par les Mostinck, entre 1895 et 1903. Le plan de la propriété figure un aménagement très élaboré au niveau de l'actuel étang de la propriété Gatz : « pont, cascade et enrochements » au bord de celui-ci, le long de la Woluwe ; « promenoir » terminé par un « pavillon » octogonal, du côté opposé, « îlot » avec jet d'eau, dans la perspective de l'habitation (futur château Blaton). Dans cette même perspective, se dressent deux sculptures, dont un « groupe monumental », au-delà de l'étang. Le jardin est bordé de près à l'ouest de la Woluwe, et de bois au nord et à l'est. Le contexte du réaménagement du nouveau parc nous est quasi inconnu, à ce jour. Nous ignorons tout, en effet, du paysagiste auquel Madame Solvay s'est adressée. Est-il possible que Jules Buysens, qui s'occupera de réaménager le parc de la propriétaire à Boitsfort, en 1911, ait pris part à la conception de celui-ci également Ou bien Blomme, dont les beaux-parents avaient fait appel au paysagiste Jules Janlet pour la maison qu'il venait de leur construire au Dieweg, s'est-il adressé à lui également pour le château Solvay ? Ou encore l'aménagement du parc (du moins la partie acquise en) est-il le travail du même auteur que celui du parc Blaton, voisin ? (...) Il semble néanmoins évident que le réaménagement du parc (du moins la partie acquise entre 1903 et 1910) ait été conçu en lien avec l'élaboration des plans du château, au vu notamment des cheminements, vallonnements, percées et séquences du paysage, dominés par l'édifice. C'est un aménagement paysager, d'une conception très élaborée, plutôt anglaise /italienne qui sert d'écrin à la construction de Blomme (...) Outre la division de la propriété en deux, en 1963 et des interventions sur les plantations, le parc a certes connu des évolutions depuis son aménagement.(...) Ces modifications, observables sur les photographies aériennes de Google Maps (ill. 24-25bis, 29, 30, 31, 38-39 et 48), n'ont cependant pas dû altérer les grandes lignes du tracé du début du XXe siècle » extrait de l'étude historique pp. 25-27

L'ensemble de cette ancienne propriété comprend un château, une serre, un parc avec étang, une maison-conciergerie (objet de la demande), un bois sis boulevard de la Woluwe, un jardin sis rue de la Station de Woluwe et une parcelle sise rue Plaine des Tilleuls. La propriété est depuis morcelée et la demande porte sur l'ancienne conciergerie et ses abords.

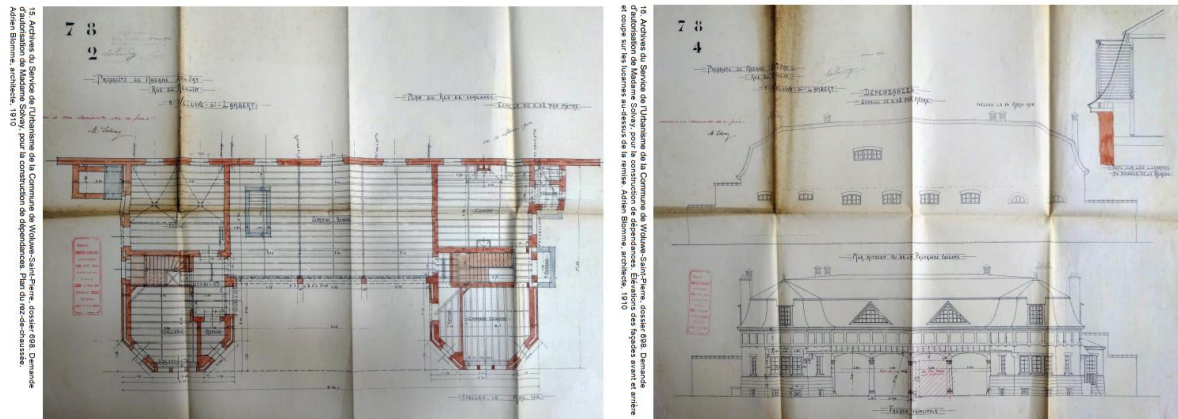


La conciergerie, accolée du côté Sud à un autre bâtiment (ancienne conciergerie qui semble rénovée en deux entités), consiste en deux pavillons - l'ancien logement du concierge (pavillon Ouest) et l'écurie (pavillon Est) - reliés par une aile centrale, ouverte à l'origine de grandes arcades abritant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

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^e 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

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.

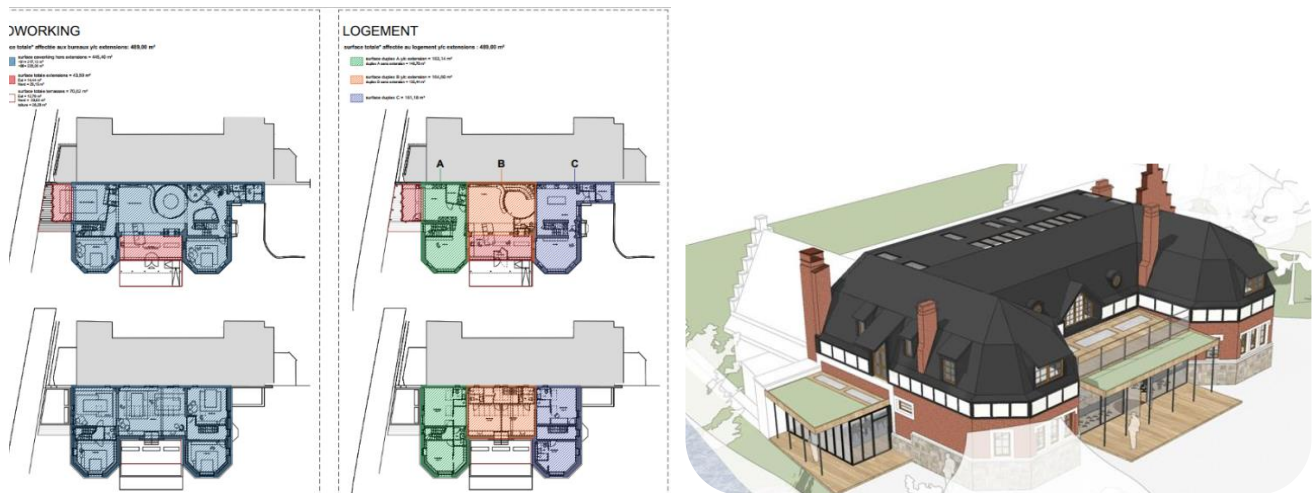


Aujourd'hui, la situation (de fait) est la suivante : le bâtiment, actuellement inoccupé, a été transformé par d'anciens propriétaires en un grand logement à une date non précisée. Pour ce faire, le garage a été fermé par de grandes baies vitrées et transformé en lieu de séjour : les colonnes ont été 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. Cependant, la structure initiale est encore lisible derrière ces modifications et de nombreux éléments caractéristiques de cette typologie de pavillon sont encore en place.

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.

Objet de la demande

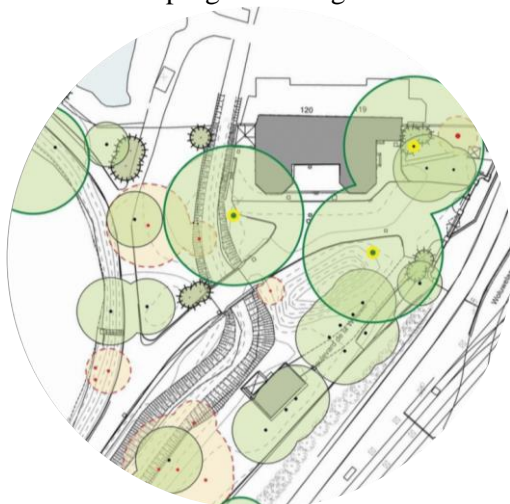
La demande vise l'aménagement / transformation de la conciergerie en « coworking » et / ou « logement » ainsi que la construction de deux extensions vitrées (châssis métalliques) en façade principale et latérale. Celle en façade principale ambitionne d'évoquer l'auvent disparu.



Il est également prévu le remplacement des châssis n'étant pas d'origine, par des châssis se rapprochant des modèles anciens, l'agrandissement des lucarnes dans la toiture des deux ailes, la restauration des arches en façade principale, la dépose des barreaux devant les fenêtres.

Au niveau du site, il est prévu

- la restitution du relief de la situation historique par la suppression des talus de remblais plantés de *Prunus laurocerasus* (Laurier cerise) et l'intégration de quatre places de parking (incluant une borne électrique) ;
- le dégagement des collets des arbres artificiellement recouverts par les remblais et d'éventuelles mesures de conservation (une analyse phytosanitaire du patrimoine arboré remarquable est prévue),
- la création d'une barrière végétale dense en vue de recréer une lisière dégagée suite à la disparition partielle de l'alignement de peupliers,
- l'aménagement au niveau de l'ancien poulailler d'un parking vélos et d'un emplacement pour la gestion des déchets,
- l'aménagement de l'espace extérieur entre les anciennes écuries et surplombant les berges de la Woluwe (cfr. volet Bâti),
- le placement d'un portail après le pont surplombant la Woluwe et uniquement franchissable par le propriétaire tout permettant la séparation du bien et en conservant une seule et même entrée pour le site,
- le remplacement des surfaces goudronnées par un revêtement carrossable perméable,
- la création d'une barrière végétale légère entre le cheminement d'accès vers le site et les espaces extérieurs du programme logements.



Avis

Sans se prononcer sur la compatibilité de l'affectation du projet et des possibilités de parking avec le cadre réglementaire urbanistique (PRAS), la CRMS estime qu'il n'est pas possible dans le contexte patrimonial de la présente demande de valider une affectation évolutive comme proposée qui consiste à convertir le bâtiment en espace de coworking avec la possibilité de faire évoluer l'ensemble en trois logements, d'autant plus que la demande s'assortit d'extensions importantes, indépendamment du fait qu'il s'agisse de coworking ou de logements.

Il est au contraire essentiel, dès le départ, de définir et de retenir un programme clair, qui sera surtout respectueux du patrimoine, tant au niveau de l'enveloppe de la conciergerie, de ses abords et du contexte paysager de l'ensemble du site. Le choix de l'affectation conditionne notamment le respect de la typologie de la conciergerie mais aussi la gestion des accès et le traitement des abords qui doivent pouvoir s'organiser dans le respect de la cohérence paysagère de l'ensemble du site, sans fragmentation ni privatisation (matérialisée par des dispositifs) des espaces autour de la conciergerie.

Dans l'état du projet, la CRMS se prononce défavorablement sur l'ampleur, la volumétrie et l'expression architecturale des deux extensions et du traitement des sols, qu'elle juge trop importantes et dénaturantes pour la typologie de la conciergerie, de volumétrie et de facture harmonieuses et équilibrées malgré les interventions intervenues dans le temps. Si la restauration des arches est un point positif, l'évocation de l'auvent disparu n'est pas rencontrée valablement avec un tel volume fermé. L'espace entre les ailes doit rester ouvert sur le développé des façades.

S'agissant des châssis, il convient d'inventorier et de relever avec précisions les menuiseries originelles encore en place, et de préférer leur conservation avec amélioration des performances. Celles à remplacer devront être dessinées en s'appuyant sur les plans d'A. Blomme et/ou sur les quelques châssis qui semblent conservés (à confirmer avec le travail d'inventoriage). L'Assemblée souhaite également la préservation des ferronneries d'origine, encore en place devant certaines ouvertures (comme celles de l'ancienne partie logement). Elles sont finement ouvragées et se retrouvent également dans certains soupiraux. De même, la CRMS ne souscrit pas à l'agrandissement des lucarnes et demande d'évaluer un programme qui peut conserver les lucarnes actuelles dont les dimensions sont en accord avec la subdivision de la frise sous corniche.

Au niveau des abords, la CRMS valide bien entendu les intentions qui relèvent de la restitution et encourage la mise en place d'un plan directeur de restauration global du parc. L'esquisse des abords proposés nécessite cependant une révision qui doit se fonder sur une meilleure reconnaissance des qualités historiques et paysagères du site et de ses principes d'aménagement du début du XIX^{ème} siècle. A cet égard, la CRMS ne souscrit pas au nouveau revêtement de terrasse en bois et recommande la réalisation de sondages en vue de déterminer si l'ancien revêtement est toujours présent sous l'asphalte, ce qui expliquerait la pente importante vers le bâti. Une réflexion doit en effet être menée pour travailler les abords directs de la conciergerie avec des matériaux en accord avec le bâti et le paysage. Elle questionne également la création d'une lisière légère entre le cheminement d'accès vers le site et les espaces extérieurs de la conciergerie. Des précisions devraient être apportées afin de ne pas refermer les vues sur et depuis le bâti. S'agissant des 4 parkings, pour autant que le PRAS les autorise, ils doivent s'organiser vers le garage et ne pas impacter le relief. Enfin, la CRMS demande de ne pas fragmenter le site ni de l'organiser en lots dont les limites se matérialisent par des dispositifs.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président