

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/02/2025

N/Réf. : WSP20145_738_PU
Gest. : AHSD
V/Réf. : 2286-0015/13/2024-428PR
Corr DPC: S. Duquesne
NOVA : 19/PFU/1956584
Corr. DU: N. Henrion / L. De Taeye

WOLUWE-SAINT-PIERRE. Bovenberg, 118
(= anc. propriété Solvay / Blaton inscrite sur la liste de sauvegarde comme site / vestiges de la ferme du Bovenberg classés comme site et comme monument)
DEMANDE DE PERMIS UNIQUE: Changer l'affectation en bureau, restaurer, transformer et étendre l'ancienne conciergerie du château des Sources, aménager 4 places de parking

Avis conforme de la CRMS

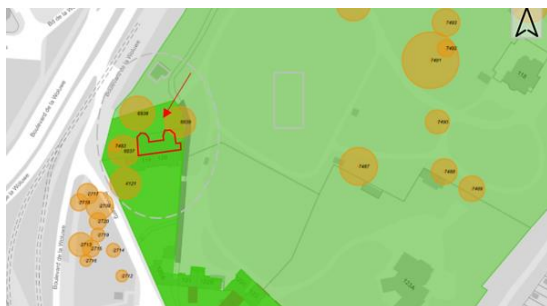
Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 06/02/2025, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du projet (© Brugis) en photos de la conciergerie extraites de la demande

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Délimitation des deux sites projetés (© Brugis)

La demande concerne la zone de l'ancienne conciergerie implantée à l'entrée du domaine du château Solvay à Woluwe-Saint-Pierre, qui s'étend pour partie sur les deux sites protégés suivants :

- la propriété Blaton, inscrite comme site sur la liste de sauvegarde par arrêté du 11/02/1999,
- les vestiges de l'ancienne ferme Hof ten Bovenberg et leurs abords, classés comme monument et comme site par arrêté du 28/04/2022.

Le château Solvay et ses dépendances ont été réalisés à partir de 1910 d'après les plans de l'architecte Adrien Blomme (1876-1952), dans un parc dû à l'architecte-paysagiste Jules Buysens (1872-1958).

La conciergerie abritait originellement un logement dans l'aile droite ainsi que, dans la partie centrale et l'aile de gauche, des écuries, une sellerie avec fenil à l'étage et un garage pour voitures hippo- et automobiles. Après la vente du domaine dans les années 1960, elle a été entièrement occupée par du logement, à l'exception des anciennes écuries. En 2021, le domaine a été acquis par un nouveau propriétaire qui envisage de réaffecter le bâtiment en bureaux. Un premier avant-projet a fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS, émis en sa séance du 19/04/2023 https://crms.brussels/sites/default/files/avis/707/WSP20145_707_PREA_Bovenberg_118a.pdf .

La présente demande concerne :

- la transformation, restauration et réaffectation en bureau moyennant une extension latérale et l'ajout d'un volume vitré central en façade avant;
- le réaménagement des abords de la conciergerie et l'installation d'une barrière physique séparant les bureaux de la zone privative du château ;
- l'aménagement de 5 emplacements de parking, de rangements pour vélos et d'un local poubelle ;
- la remise en état du garage implanté en périphérie du site.

Avis

La CRMS émet sur la demande un avis conforme favorable sous conditions. Elle apprécie les efforts déployés en vue de la requalification de l'ancien site Solvay et souligne l'évolution positive des plans par rapport à l'avant-projet. Le dossier actuel est qualitatif et s'appuie sur des recherches préliminaires approfondies du bâtiment et ses abords (étude historique complémentaire, analyse des abords, études stratigraphiques des menuiseries).

En termes d'affectation et moyennant les conditions formulées ci-dessous, la CRMS valide l'utilisation de la conciergerie comme bureaux qui permet de respecter la typologie du bien et de le valoriser sans porter atteinte à ces caractéristiques patrimoniales.

La conciergerie



Élévations de façade et coupes de la situation projetée, extraites de la demande

Cette construction se présente comme un volume robuste, marqué par des façades en brique, un soubassement massif en pierre et des toitures prononcées d'aspect fermé. Compte tenu de ces caractéristiques, l'ajout d'un volume central vitré, situé entre des deux ailes, s'avère acceptable d'un point de vue patrimonial, car il préserve la lecture claire des volumes qui composent l'édifice. Envisagée sous forme d'une structure métallique vitrée, cette extension renoue avec le préau

historique, attesté par les documents d'archives, mais aujourd'hui disparu. Au niveau du sol, l'ancien pavage doit être préservé, comme il semble prévu (y compris dans la partie intérieure de l'extension), afin d'évoquer la lecture historique de l'espace ouvert sous l'auvent d'origine. Les détails techniques, les dessins d'exécution et le choix des couleurs doivent cependant encore être fournis et soumis à l'accord préalable de la DPC.

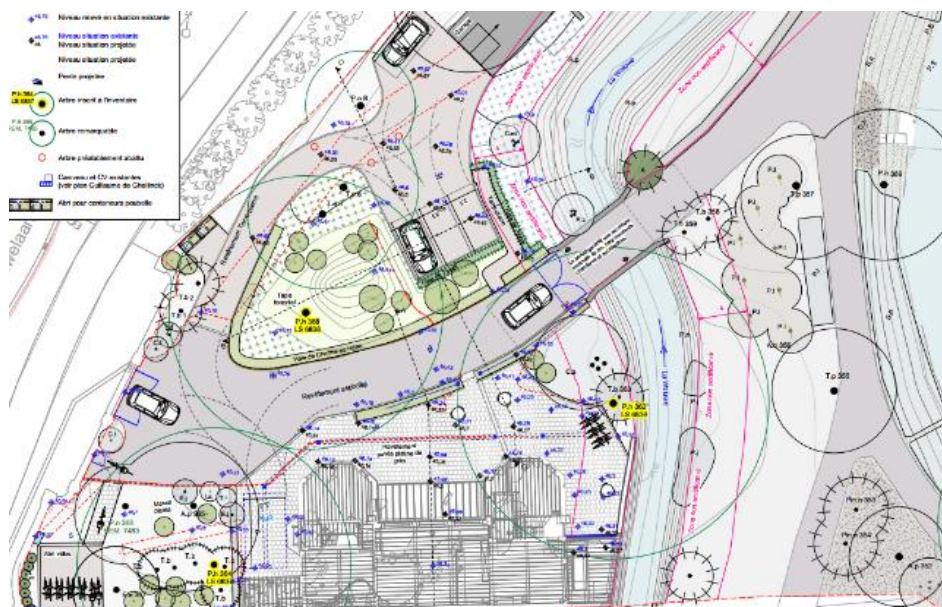
Contrairement au volume central, l'extension prévue en façade Est apparaît inadaptée au langage architectural de la conciergerie. De plus, sa réalisation nécessiterait d'intervenir sur une zone particulièrement sensible du site protégé, située sur les berges de la Woluwe. La CRMS émet sur ce point un avis défavorable. Elle s'interroge en outre sur la pertinence fonctionnelle du volume projeté en raison de ses dimensions réduites. Il s'agit par ailleurs du seul emplacement offrant la possibilité d'aménager un espace extérieur ensoleillé.

S'agissant des toitures, la Commission demande d'améliorer et d'affiner le projet afin de préserver davantage leur aspect fermé et massif. Si la restitution de la lucarne triangulaire centrale selon ces dimensions d'origine constitue une démarche positive, les points suivants devront être améliorés :

- limiter les dimensions des nouvelles fenêtres de toit, les intégrer le plus discrètement possible aux versants et les éloigner des angles;
- conserver les trois lucarnes identiques qui rythment la toiture Ouest et ne pas élargir la fenêtre de droite comme proposé (le gain très restreint de luminosité ne justifie pas cette intervention);
- étudier plus en détail l'isolation de la toiture de manière à ne pas impacter les dimensions et les proportions des lucarnes.

Le volet consacré aux menuiseries extérieures – munies de vitrage plus performant et pour la plupart restaurées - est soigneusement établi et n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial. La Commission demande d'adopter la même approche de conservation et de restauration pour les ferronneries conçues par Blomme, qui ornent certaines baies et sont de grande qualité.

Les abords



Plan d'aménagement des abords projeté, extrait de la demande



Perspectives vers et depuis le conciergerie, photos extraites de la demande

Sur le plan paysager, le tracé envisagé pour les chemins, bordés de haies, ainsi que l'élargissement de la zone pavée autour du bâtiment, sont des options patrimoniales valables. La préservation des trois arbres remarquables situés dans la zone d'intervention ainsi que la gestion des eaux, enjeu particulièrement sensible pour cette partie du site, ont été adéquatement étudiées.

La CRMS insiste cependant sur la nécessité de préserver la scénographie de la zone d'accès et de renforcer l'intégration du bâtiment à son environnement en évitant tout élément ou dispositif susceptible de perturber la cohérence des lieux. À cet effet, elle demande de :

- regrouper les emplacements de parking en périphérie du site, à proximité du garage existant, sans empiéter sur la zone plantée du talus qui assure, la protection visuelle du site;
- ne pas installer le rack à vélos dans le champ de vision du bâtiment et se limiter aux rangements prévus en remplacement du poulailler (12 emplacements);
- remplacer le portillon envisagé pour séparer la zone bureau de l'espace privatif par un dispositif plus discret (chaîne, bornes...) afin de préserver la perspective à travers le pont sur la Woluwe.

Ces adaptations du projet, tout comme la palette végétale envisagée pour les nouveaux aménagements, devront être détaillées et soumises à l'accord préalable de la DPC.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEYFROITS
Secrétaire adjointe


B. MORITZ
Vice-Président

c.c. à : sduquesne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels