

**Commune de**  
**WOLUWE-SAINT-LAMBERT**  
**Service Urbanisme**  
Avenue Paul Hymans, 2  
**B – 1200 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 16055 (M. A. Tusei)  
N/Réf : AVL/KD/WSL-3.17/s.413  
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Site du Val d'Or – angle avenue de Calabre et rue d'Aragon.  
Construction d'un immeuble à appartements : phase 3 - lot C.

En réponse à votre lettre du 11 mai 2007, en référence, reçue le 14 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 mai 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la construction d'un immeuble à 83 appartements à l'angle de l'avenue de Calabre et de la rue d'Aragon. Le nouveau bâtiment serait implanté, à front et en contrebas de l'avenue de Calabre, dans un terrain libre d'une contenance de 27,83 ares, occupé en partie par une friche et un parking. Il viendrait s'accoler à un immeuble en U existant, donnant sur l'avenue Thiry et affecté à des bureaux.

Tout en refermant l'îlot, la nouvelle construction (R+3+T), également en U, réserverait un espace vert intérieur en continuité avec celui associé à l'immeuble de bureaux existant. Cet espace vert ne serait cependant pas de pleine terre, puisque l'emprise des deux niveaux de garages en sous-sol (125 emplacements) dépasserait largement en profondeur l'alignement de la façade arrière.

Le projet qui émerge au périmètre du Val d'Or inscrit à l'inventaire légal des sites (voir fig.3 : situation de droit au PRAS), est cependant en conformité avec le PRAS et le PPAS n° 60 qui autorisent la construction d'immeuble en zone d'habitation (voir fig.4 : affectation du sol au PRAS). La zone verte indiquée sur le plan d'affectation est, en effet, de surface plus restreinte que celle de la situation de droit.

Sur place, le lieu d'implantation se situe à l'arrière de la barre d'immeubles de bureaux presque continue longeant l'avenue Thiry, tandis qu'en direction opposée, le bâtiment en projet donnerait sur l'avenue de Calabre divisée en deux voies à sens unique ménageant en leur centre un espace vert public en forme d'ellipse. Le diverticule nord-est du Val d'Or, laminé entre les constructions récentes et les jardins privés d'une rangée de maisons mitoyennes anciennes, se perçoit à peine, à une distance d'une centaine de mètres.

Bien qu'elle se soit à plusieurs reprises déjà opposée à la construction d'immeubles à appartements dans le Val d'Or (du côté de l'avenue de la Nielle), en raison de la valeur écologique complexe et diversifié du site (voir avis des 02/10/2002, 4/06/2003, 7/03/2004, 21/04/2004), **la CRMS n'émet pas d'objection à la construction de cet immeuble supplémentaire vu son éloignement à l'extrémité nord du Val d'Or. Bien qu'il sera masqué par les immeubles construits en rive sud de l'avenue de Calabre, -qui**

*émargent quant à eux bien davantage au site du Val d'Or-, la CRMS demande cependant de limiter l'impact de ce lotissement en tenant compte des recommandations suivantes :*

*- elle demande de soigner les abords de ce complexe en privilégiant au maximum un aménagement végétal adapté à la valeur patrimoniale environnante (réduction du nombre de parkings en surface et des surfaces minéralisées, etc.).*

- Le projet prévoit d'équiper l'immeuble « d'écotoits » qui seraient inaccessibles aux habitants.

*En l'absence d'information et de détails concernant la mise en œuvre de ces dispositifs, la CRMS insiste pour que ce concept soit explicité et, s'il contribue à une gestion plus écologique de cet ensemble, effectivement mis en œuvre.*

- Enfin, le site du futur immeuble ayant été utilisé comme décharge entre 1964 et le début des années 1970, la présence de déchets ménagers enfouis dans le sous-sol entraîne le dégagement de gaz, principalement du méthane, qui doivent être évacués par un système d'extraction mécanique en toiture. ***La CRMS demande que tant ce système d'extraction que le cuvelage des sous-sols n'aient aucune conséquence sur l'équilibre écologique du site du Val d'Or.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (M. Th. Wauters et Mme I. Leroy); A.A.T.L. – D.U. (Mme F. Vanderbecq).