

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.  
**Monsieur François TIMMERMANS**  
Fonctionnaire délégué  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 19/PFD/493640  
N/réf. : AVL/ah/WSP-3.11/s.551  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue Alfred Madoux, 53. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de deux immeubles à appartements.  
*Dossier traité par Mme Fl. Vanderbecq*

En réponse à votre courrier du 21 février 2014 sous référence, réceptionné le 24 février, nous vous communiquons les remarques formulées par la CRMS sa séance du 12 mars 2014, concernant l'objet susmentionné.

*Le périmètre d'intervention concernée par la demande jouxte le domaine du Manoir d'Anjou qui est en cours de classement comme site, le Manoir étant protégé comme monument (arrêté du 19/04/2012). La parcelle visée est entièrement comprise dans leur zone de protection.*

La demande porte sur la démolition du cottage construit au début des années 1920 dans la partie nord du domaine, et sur la construction de deux « villas à appartements » de sept unités chacune. Elles seraient équipées d'un parking souterrain de 27 emplacements, qui s'étend sous l'ensemble des deux immeubles.

La CRMS estime la démolition de ce cottage fort regrettable. Malgré quelques transformations qui ne nuisent aucunement à son esthétique pittoresque, le bâtiment a conservé son caractère et présente un bon état général de conservation. Le cottage et son jardin s'intègrent parfaitement dans le gabarit de l'avenue Alfred Madoux tout comme dans le traitement paysager du site protégé. A cet égard, il faut souligner que le parc revêt une forme très caractéristique d'entonnoir et que le cottage voué à la démolition constitue précisément, avec l'entrée du site et sa petite chapelle, le point d'amortissement de cette forme et le point focal naturel des regards. Le jardin planté d'arbres à haute tige constitue un rappel végétal du site du Manoir depuis l'espace public. La suppression de cet ensemble constituera dès lors une perte tant sur le plan patrimonial que sur le plan urbanistique et paysager.

***A tout le moins, le projet devrait préserver autant que possible le caractère planté aux abords des constructions de manière à s'inscrire adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier.*** Tel que présenté, le projet n'offre pas les qualités requises à cet égard en raison de l'implantation des deux immeubles qui est préconisée ainsi que du parti adopté pour

l'aménagement de leurs abords. Le projet devrait donc être adapté et amélioré, notamment sur les points suivants :

- éloigner les parties construites par rapport à l'entrée du site et la petite chapelle qui font partie du site classé et augmenter la zone plantée entre ceux-ci et les nouvelles constructions,
- adapter les plans pour garantir le maintien dans de bonnes conditions des arbres indiqués comme « à préserver » ; selon les plans, certains des sujets en question se situeraient à moins de 3 m des zones à creuser (parking, rampe de parking et égouts) ; leur conservation ne semble donc pas garantie,
- aménager l'accès du parking à l'avant des immeubles de manière à conserver les grands arbres qui existent actuellement à front de l'avenue, au lieu de demander une dérogation à l'article 6 du PPAS IX/6 pour pouvoir implanter la rampe de parking latéralement.

Ces remarques rejoignent les remarques formulées par le rapport d'incidences qui préconise d'apporter une attention particulière à l'impact du chantier sur le site classé ainsi que sur le chemin d'accès et sur la petite chapelle située à front de rue.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. SPRB-DML : Th. Wauters, directeur f.f., I. Leroy, H. Lelièvre, M. Muret, N. De Saeger, L. Leirens  
SPRB-DU : F. Vanderbecq, I. Van den Cruyce