

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur Albert GOFFART
Directeur
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 19/PFD/528442
N/réf. : AVL/ah/WSP-2.133/s.559
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Boulevard de la Woluwe, 28. Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension du parking des magasins ROB.
Dossier traité par Mme Fl. Vanderbecq

En réponse à votre courrier du 5 septembre 2014 sous référence, réceptionné le 8 septembre, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 1^{er} octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

Les établissements ROB sont implantés sur l'îlot triangulaire délimité par le boulevard de Woluwe ainsi que par les rues de la Station de Woluwe, P. Decock et L. Thijs. Le terrain est occupé par le commerce à front du boulevard, le parking étant situé à l'arrière du magasin. L'îlot se situe en face de l'ensemble classé formé par l'ancienne ferme Thielemans et ses abords (Auberge des Maïeurs) ; il est partiellement compris dans sa zone de protection.

La demande vise :

- × la surhausse du parking existant par deux étages: le nouveau parking compterait 4 niveaux, dont 1 souterrain (accès pour voitures situés rues Decock et Thijs, sortie organisée via la rue de la Station de Woluwe, accès fournisseurs existants maintenus),
- × l'augmentation du nombre de parkings de 150 à 269,
- × le traitement des façades sous forme d'une palissade de lames de bois partiellement végétalisées, avec création d'un petit espace vert renforcé à l'angle des rues Decock et Thijs,
- × la création d'un volume vitré donnant vers la rue Decock, abritant l'escalier reliant le parking au magasin,
- × l'aménagement d'une rampe d'accès pour PMR et poussettes dans la zone de recul qui longe la rue Decock.

La CRMS émet un avis **fermement défavorable** sur le projet en raison de son impact négatif sur l'ensemble classé de l'Auberge des Maïeurs situé en face ainsi qu'aux qualités patrimoniales et urbanistiques du quartier résidentiel qui est compris entre le boulevard de la Woluwe et le noyau villageois de Woluwe-Saint-Pierre. Les effets négatifs sont particulièrement pénalisants pour la réaffectation de la ferme classée pour laquelle le projet de restauration est actuellement en cours, porté par la Commune avec le soutien de la Région bruxelloise, dont les grandes lignes viennent d'être approuvées par la CRMS.

Un effort considérable est aujourd'hui effectué pour revaloriser et réaffecter cette ancienne ferme, y compris la réalisation d'une terrasse pour l'horéca en façade sud. Le futur parking qui lui ferait face risquerait de remettre ce projet en question en raison du programme et de l'aspect architectural peu adéquat.

Tel que proposé, le parking se présente sous forme d'une construction 'ouverte' enveloppée d'une palissade en bois, dont le gabarit et l'expression architecturale sont en décalage total avec les caractéristiques des abords résidentiels tout comme avec le magasin situé à front du boulevard. Pour rappel, le niveau supérieur du parking actuel est déjà surélevé par rapport à la rue, ce qui entraîne un effet peu heureux surtout aux endroits des entrées et des sorties (rampes).

La palissade à claire-voie plus de 10 m de haut, aggraverait de manière exponentielle les nuisances actuelles et créerait des conditions d'habitat inacceptables pour les maisons riveraines dont les façades principales donneraient directement sur le parking.

La réalisation du parking proposé impliquerait obligatoirement le réaménagement des abords. Ce volet semble peu être étudié jusqu'à présent. En particulier, le traitement de l'espace résiduel situé au pied de la rotonde qui formerait l'angle Decock / Thijs semble peu qualitatif (plantes grimpantes sur câbles tendus). Interrompu par les accès au parking, par les sorties de secours et par les entrées de livraison, le traitement donne lieu à un morcellement peu valorisant. Ces aménagements se feraient également au détriment des espaces piétons, les trottoirs étant ponctuellement rétrécis à 1,60 m

En conclusion, la CRMS ne peut souscrire à la réalisation du parking sous sa forme actuelle. Elle demande de profondément revoir le projet et elle préconise de réétudier la pertinence d'étendre la capacité du parking en fonction des emplacements déjà disponibles dans le quartier (parkings Colruyt, place des Maïeurs, etc.). Si une augmentation du nombre d'emplacements s'imposait réellement, il faudrait envisager de totalement enterrer le parking. Ceci permettrait de recoudre le tissu urbain à cet endroit et de trouver une occupation du terrain plus adéquate sur le plan urbanistique, ce qui serait bénéfique tant pour l'ensemble classé et que pour le quartier résidentiel. Par la même occasion, cette option pourrait contribuer à la valorisation du magasin ROB, dont les façades ne sont pas dénuées d'intérêt architectural.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : I. Leroy, DMS
BDU-DU : Fl. Vanderbecq, Fr. Timmermans