

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/493640
N/réf. : AVL/ah/WSP-3.11/s.571
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

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 13 mai 2015 sous référence, réceptionné le 21 mai, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS sa séance du 3 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

La parcelle concernée appartenait originellement au domaine du Manoir d'Anjou. Le domaine est partiellement classé comme site, le Manoir étant protégé comme monument (arrêté de classement 08/05/2014). La parcelle visée se situe hors périmètre de classement mais elle est entièrement comprise dans la zone de protection délimitée autour des parties classées.

La demande porte sur la démolition du cottage réalisé au début des années 1920 dans la partie nord du domaine, et sur la construction de deux immeubles à appartements de sept unités chacune. Ils seraient équipés d'un parking souterrain de 27 emplacements, qui s'étend sous l'ensemble des bâtiments. La construction de la parcelle est régie par le PPAS IX/6.

Le 12 mars 2014, la Commission avait examiné la première version du projet. La présente mouture confirme le programme qui avait été défini ainsi la typologie des « villas à appartements ». L'opération table donc toujours sur la démolition du cottage (que la CRMS avait fermement déconseillé) modifiera profondément le jardin planté d'arbres à haute tige qui l'entoure et qui constitue un rappel végétal du site du Manoir d'Anjou depuis l'espace public de l'avenue Madoux. **Le projet constituera une perte sur le plan patrimonial, urbanistique et paysager. La Commission ne peut que regretter cette intervention.**

Dans la nouvelle mouture du projet et comme demandé par la CRMS, l'emprise au sol des parties souterraines a été réduite et la rampe de parking est maintenant inscrite dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS. **Il s'agit d'une évolution positive du projet car cette nouvelle configuration permet de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non-bâtie.**

Toutefois, les plans modifiés n'ont pas encore été adaptés pour ce qui concerne cette zone et ne donnent aucune indication sur son aménagement paysager. **La Commission insiste sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent actuellement à front de l'avenue, et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles comme annoncé dans la notice explicative.** Les arbres à conserver devront être indiqués sur les plans définitifs et l'on devra imposer toutes les mesures requises pour le maintien de toutes les plantations existantes en périphérie de la zone d'intervention dans de bonnes conditions pendant et après le chantier (fondations, réseau d'égout). Or 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. **Le projet devra être adapté sur ces points.**

S'il était impossible de conserver la totalité des arbres existants, tout abattage devrait être compensé par la plantation de nouveaux arbres à haute tige dans l'objectif d'inscrire le projet adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier (conserver une masse végétale conséquente débouchant sur l'espace public).

Pour cette même raison, la CRMS réitère sa demande formulée dans son avis précédent d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle situées à gauche de la parcelle et appartenant au site classé. La zone plantée comprise entre celle-ci et les nouvelles constructions devra être renforcée afin de mettre ces éléments en valeur et de conserver tout leur sens patrimonial. Il serait également souhaitable de dégager l'espace public de tout dispositif gênant à cet endroit (boîtes électriques existantes, etc.). Ces remarques rejoignent celles formulées dans 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 Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. SPRB-DU : F. Vanderbecq