

Au Collège des Bourgmestre et
Echevins de la commune de
Woluwé-Saint-Lambert
A l'attention de M. G. Désir,
Bourgmestre
2, avenue Paul Hymans
1200 Bruxelles

Bruxelles,

Vos réf. : TM / 15.209
Nos réf. : AVL / GM – ADV COM / WSL20054.352
Annexe : 1 copie du dossier

Concerne: WOLUWE-SAINT-LAMBERT. 84, avenue Chapelle-aux-Champs.
Remplacement d'une villa par un immeuble à appartements.
Avis de la CRMS du 25.08.2004 (point III.19).
Dossier traité par M. M. Buntinx.

Monsieur le Bourgmestre,

Suite à votre demande datée du 2 août 2004, la Commission royale des Monuments et des Sites a émis un avis défavorable en séance du 25 août dernier.

Le projet est placé dans la zone de protection du site classé (par l'arrêté du 9 juin 1994) de l'Hof ter Musschen, complexe exceptionnel de type marécageux semi-naturel, caractéristique des plaines alluviales de la Senne qui accueille un nombre remarquable d'espèces différentes d'oiseaux qui y nichent grâce à la grande diversité des biotypes présents.

Le demandeur propose de démolir une villa uni-familiale (et deux annexes) pour construire un immeuble à 6 appartements (et une annexe).

La CRMS a estimé que le projet était inacceptable car les dimensions du nouvel immeuble sont disproportionnées par rapport à celles existantes. La maison possède seulement un rez-de-chaussée habitable, les combles n'étant pas occupés par des espaces de vie ; la nouvelle construction serait bâtie sur deux étages supplémentaires (et des caves : voir infra) puisque les combles seraient entièrement occupés par des chambres éclairées par des lucarnes dont la grandeur est disproportionnée et déroge à l'article 12 du règlement communal relatif à ce propos. Le rapport plancher / sol passerait de 0,24 à 0,60 ; l'emprise au sol de 169,59 à 255,40 m² ; la surface de planchers hors sol de 246,81 à 627,00 m² ; la surface imperméable de 169,59 à 361,40 m² ; la hauteur du faîte est relevée de 2 m. Les travaux de creusement des caves, des garages et de la rampe d'accès sont de nature à influencer négativement sur l'équilibre hydrique de la zone protégée.

La CRMS demande donc que le projet s'adapte aux proportions plus modestes des constructions existantes afin d'occasionner le moins d'impact possible sur le site protégé. Elle estime qu'il convient aussi de préserver la faune exceptionnelle d'une augmentation des nuisances due à un développement excessif de l'occupation par l'homme.

En outre, la CRMS attire l'attention de la Commune et du demandeur sur l'importance des peupliers implantés sur la limite gauche de la parcelle proche de l'ensemble de la peupleraie. Il est nécessaire, si des travaux sont autorisés et préalablement à leur exécution, de prendre toutes les dispositions possibles afin de veiller à leur bonne préservation : on évitera de les élaguer et on protégera leurs racines du passage d'engins lourds en délimitant avant le commencement du chantier une large zone de protection clairement clôturée. Enfin, la CRMS demande de renforcer la ceinture végétale de la parcelle.

Veillez croire, Monsieur le Bourgmestre, en l'expression de notre considération.

Anne VAN LOO,
Secrétaire.

Jacques DEGRYSE,
Président.

C. c. à la DMS et à la DU.