

**Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT
Service Urbanisme
Avenue Paul Hymans, 2**

B – 1200 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 17304 (corr. M. M. Buntinx)
N/Réf : AVL/KD/WSL-2.92/s.496
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

**Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Rue Vervloesem, 148.
Construction d'un immeuble de logements *Les Iles d'Or* avec parkings en sous-sol : nouveaux plans.**

En réponse à votre lettre du 21 février 2011, en référence, reçue le 25 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 2 mars 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques et les recommandations suivantes.

Le bien est repris dans la zone de protection de la ferme « Hof ter Cauwerschueren » (chaussée de Roodebeek, 155). La ferme est classée comme monument et ses abords comme site (AG 03/03/05).

Pour rappel, la CRMS a examiné, en sa séance du 17 février 2010, un projet de construction d'un immeuble de 41 logements (avec 3 surfaces commerciales et 41 emplacements de parking en sous-sol) en lieu et place de quelques annexes et de nombreux arbres à abattre. Le programme prévoyait des logements non traversants qui impliquaient l'aménagement d'un accès en béton pour les pompiers vers l'arrière de la parcelle, avenue des Iles d'Or.

La CRMS, qui avait émis un avis défavorable sur ce projet, demandait notamment de revoir la distribution des logements et des commerces (prévoir des appartements traversants), de réduire la minéralisation de la parcelle et l'étendue du parking souterrain pour supprimer l'accès pompier depuis l'avenue des Iles d'Or et de ne pas empiéter sur le lit du Roodebeek. Elle souhaitait en effet éviter de provoquer des perturbations dont on ne maîtrisait pas, à ce stade du dossier, les conséquences sur le site classé et les risques éventuels d'affouillement sur les parcelles voisines.

La Commission avait également fait une remarque sur le traitement du pignon de l'immeuble avenue des Iles d'Or, destiné à rester apparent. Elle souhaitait être informée des intentions de la Commune, propriétaire du terrain voisin, quant à la construction éventuelle, dans un avenir plus ou moins proche, d'un immeuble mitoyen à celui concerné par la demande.

La CRMS constate que le nouveau projet a été revu à la baisse. Le programme propose en effet 33 logements et 35 parkings en sous-sol au lieu des 41 logements, 3 commerces et 41 parkings prévus

initialement. Pour supprimer l'accès pompiers prévu à l'arrière du site, qui ne pouvait se faire que moyennant un remblai en travers du lit asséché du Roodebeek, le demandeur a, comme demandé par la CRMS, rendu tous ses logements traversant. Les commerces du rez-de-chaussée sont remplacés par des logements qui bénéficient de jardins privatifs. Le garage souterrain est toujours fort étendu mais l'angle arrière vers la chaussée de Roodebeek serait plus dégagé, permettant des plantations en pleine terre. La suppression du chemin en béton prévu initialement permet également un réaménagement plus aisé du parc. Ce dernier étant seulement esquissé à ce stade du projet, **la CRMS demande de recomposer un paysage végétal comparable à celui qui serait supprimé.**

Par contre, si les auteurs de projet ont tenu compte des remarques qu'elle avait formulées dans son avis du 17 février 2010, la CRMS constate malheureusement que le dossier n'apporte aucune réponse de la part de la Commune concernant l'évolution de la parcelle voisine qui lui appartient.

D'après les nouveaux plans, le pignon latéral, à l'angle de l'avenue Vervloesem et de l'avenue des Iles d'Or, resterait un pignon aveugle (végétalisé).

La CRMS regrette que la Commune ne se soit pas prononcée sur ses intentions. Elle observe que le pignon de l'immeuble est implanté de manière particulièrement visible dans la trame urbaine, depuis l'avenue P. Hymans et l'avenue Vervloesem et pratiquement dans l'axe de la rue Moonens. Par ailleurs, la superficie du terrain mitoyen qui lui appartient est peu importante. Il est donc peu probable que ce grand pignon mitoyen accueille jamais une construction de cette taille. Elle demande donc à la Commune de se concerter avec le demandeur pour permettre un achèvement correct du linéaire bâti et permettre de **construire l'immeuble projeté avec trois façades pour terminer l'alignement (à l'angle de la rue Vervloesem et de l'avenue des Iles d'Or) par une vraie façade plutôt que par un mur aveugle –même végétalisé– dont l'impact sur le voisinage sera très négatif.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

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