

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/567018  
N/réf. : AVL/AH/WSP-2.133/s.575  
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 – plans modificatifs.  
*Dossier traité par Mme Fl. Vanderbecq*

En réponse à votre courrier du 18 août 2015 sous référence, réceptionné le 21 août, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 9 septembre 2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise l'extension du parking des établissements ROB réalisés en 1971 selon les plans de l'architecte Nottebaert. L'immeuble commercial est implanté à front du boulevard de la Woluwe, le parking étant situé à l'arrière du magasin. Il est délimité par les rues de la Station de Woluwe, P. Decock et L. Thijs et *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.*

En sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2014, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur la première mouture du projet en raison de son impact négatif sur l'ensemble classé de l'Auberge des Maïeurs et sur le quartier environnant.

Concernant le gabarit du nouveau volume, le projet amendé est quasi identique à la version précédente. En revanche, le traitement des façades et des abords du parking ont été retravaillés. La réorganisation de l'entrée principale du magasin donnant sur le boulevard de la Woluwe, aujourd'hui désaffectée, a également été prise en compte. Concrètement on prévoit :

- × la surhausse du parking de deux étages (4 niveaux au total, dont 1 semi-enterré),
- × l'augmentation du nombre d'emplacements de 150 à 254 (contre 269 dans le projet précédent),
- × la réalisation de façades composées de claustras en béton architectonique, le socle de l'immeuble étant prévu en briques de couleurs gris anthracite et/ou pierre bleue clivée,
- × le réaménagement des zones de recul des rues Decock et Thijs,
- × la création d'un volume vitré donnant vers la rue Decock, abritant les nouvelles circulations verticales,
- × le déplacement de l'entrée principale du boulevard de la Woluwe vers la rue Decock, l'aménagement d'un nouveau volume d'angle vitré au niveau du rez-de-chaussée et le réaménagement de la zone de recul qui le précède.

## AVIS DE LA CRMS

**La CRMS réitère l'avis défavorable qu'elle a rendu sur le projet de parking en octobre dernier Etant donné que le parti d'intervention n'a pas évolué.** Elle estime que l'implantation d'un parking couvert de plusieurs étages à cet endroit serait en décalage total et nuirait aux avec les caractéristiques des abords résidentiels du parking tout comme du magasin situé à front du boulevard. L'extension du parking proposée serait totalement inadéquate sur le plan urbanistique.

La seule modification apportée au projet concerne l'expression architecturale de la nouvelle construction suite au remplacement des « murs-palissade » par des façades en dur. Toutefois, ni le nombre de niveaux, ni le gabarit du parking n'ont été significativement diminués. Telle que proposé, la nouvelle construction garde son caractère invasif par rapport au quartier d'autant que les zones de recul plantées, qui forment aujourd'hui un écran de verdure continu, disparaissent au profit d'une forte minéralisation des abords.

La CRMS insiste sur l'importance de réétudier la pertinence d'étendre la capacité du parking en fonction des emplacements déjà disponibles dans le quartier. **Si une augmentation du nombre d'emplacements s'imposait, il faudrait envisager de totalement enterrer le parking et de trouver une occupation du terrain plus adéquate sur le plan urbanistique.**

**Au surplus, la CRMS ne peut souscrire au projet en raison de son impact négatif sur l'ensemble classé de l'Auberge des Maïeurs situé en face ainsi que sur les qualités résidentielles du tissu est compris entre le boulevard de la Woluwe et le noyau villageois de Woluwe-Saint-Pierre.**

Le concept actuel serait particulièrement pénalisant pour la réaffectation de l'Auberge des Maïeurs pour laquelle le projet de restauration est actuellement en cours. Un effort considérable est aujourd'hui effectué pour revaloriser cette ancienne ferme classée, y compris la réalisation d'une terrasse pour l'horéca en façade sud côté. Le futur parking qui lui ferait face risquerait de remettre complètement ce projet en question en raison du programme et de l'aspect architectural peu adéquat.

- Les façades de parking prévues en face des maisons des rues Decock et Thijs auraient une hauteur d'environ 9m par rapport aux trottoirs (7,30m comptés à partir de la dalle du rez-de-chaussée, surélevée par rapport aux trottoirs de la rue Thijs). Elles dépasseraient de plusieurs mètres la hauteur moyenne des constructions existantes, y compris de la ferme, qui comptent en moyenne 1 à 2 étages (les riverains ne bénéficieraient donc pas des plantations proposées en toiture du parking). La réalisation du projet modifierait profondément le contexte du bien classé ainsi que l'échelle des rues situées à ses abords. Elle hypothèquerait définitivement toute possibilité pour recoudre le tissu urbain à cet endroit, sans parler de l'atteinte portée aux qualités de vie des riverains. C'est la raison pour laquelle la Commission plaide pour enterrer le parking.
- Tel que dessiné, l'aménagement des abords se ferait au détriment de l'écran de verdure qui entoure le parking et qui produit aujourd'hui un effet de continuité. Les abords seraient fortement minéralisés, notamment à l'angle de la rue Decock avec la rue Thijs ainsi qu'avec le boulevard. Interrompu par les accès au parking, par les sorties de secours et parsemés de dispositifs tels que stations villos, ce traitement donnerait lieu à un morcellement peu valorisant. A noter que la proposition de plantation renseignée pour la zone de recul de la rue Thijs est peu concrète et semble aussi peu réaliste. Le fait d'avoir implanté l'accès de parking au pied la rampe hélicoïdale et d'avoir reculé l'accès au parking vers l'angle avec la rue Thijs ne fera qu'augmenter l'impact des aménagements sur l'espace public ainsi que les nuisances

dues à la circulation. ***Si le projet était malgré tout autorisé, ce volet du projet devrait significativement être amélioré.***

Enfin, dans le cas où le surhaussement serait effectué, la nouvelle construction devrait être désolidarisée de la façade arrière existante. Il ne serait donc pas souhaitable d'entamer la structure en béton de la façade arrière comme proposé car celle fait partie intégrante de cette construction très caractéristique des années 1971 qui n'est pas dénuée d'intérêt architectural (conserver la partie inférieure des claustras).

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