

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur A. GOFFART**

Directeur,

B.D.U. – D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 19/PFD/591597  
N/réf. : JMB/WSP2.191/s.585  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue de Tervueren, 290.**  
**Démolition d'un bâtiment existant et construction de 2 nouveaux immeubles de logements.**  
**Demande de permis d'urbanism**

En réponse à votre lettre du 11/03/2016 sous référence, reçue le 11/03/2016, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 30 mars 2016, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la construction de deux nouveaux immeubles de logement et d'un abri sur un terrain (trois parcelles cadastrées) situé entre l'avenue de Tervueren, l'avenue du Val d'Or et la rue Julien Vermeersch d'une superficie de 13.670m<sup>2</sup>. Le terrain est actuellement occupé par une piscine d'environ 115m<sup>2</sup>, un terrain de tennis, un pavillon de 170m<sup>2</sup> qui date des années 1960 et qui abrite les vestiaires de la piscine, des locaux techniques pour la piscine et des zones de rangement pour l'entretien du jardin. Le site est constitué de zones de pelouses, de haies, de nombreux arbres, de talus boisés et il est traversé par un chemin carrossable menant au pavillon depuis l'avenue Julien Vermeersch. Il est partiellement situé dans la zone de protection de la villa moderniste dessinée par Adrien Blomme sise avenue de Tervueren 292 et avenue du Val d'Or 2 ainsi que, partiellement, dans la zone de protection Unesco du Palais Stoclet sis avenue de Tervueren 279-281.

Les immeubles prévus par la demande :

- un bâtiment A dont la façade principale donne sur la rue Julien Vermeersch et qui comprend 20 appartements et 50 places de parking en sous-sol, accessibles par une rampe depuis l'avenue Vermeersch via le chemin existant ;
- un bâtiment B dont la façade principale donne sur l'avenue du Val d'Or et qui comprend 11 appartements et 23 places de parking au niveau 00 qui est partiellement enterré, accessible par une rampe depuis l'avenue de Tervueren ;
- une petite construction destinée à accueillir du matériel de sport et implantée le long de l'avenue Vermeersch.

Les constructions projetées sont sises en dehors des zones de protection précitées.

La demande implique également l'abattage de 46 arbres à hautes tiges et la replantation d'une cinquantaine de nouveaux arbres.

La CRMS approuve les démolitions prévues et le parti de construire deux immeubles de logements. Elle émet par contre de fortes réserves quant à l'implantation du bâtiment B et son impact paysager. En effet, la masse végétale importante qui souligne l'angle de l'avenue de Tervueren avec l'avenue du Val d'Or joue un rôle paysager significatif dans le déroulement de cette séquence de l'avenue de Tervueren. A ce titre, il constitue un support qualitatif du *park system* mis en place par Victor Besme en 1895. Par conséquent, la CRMS recommande de maintenir l'angle arboré des deux avenues et, par conséquent, de translater l'implantation de l'immeuble B nettement vers la gauche.

Par ailleurs, le bâtiment B impacte aussi significativement la zone de protection de la villa moderniste : d'une part, en raison de sa hauteur, et, d'autre part, par l'ombre portée.

Le bâtiment B a 18m de hauteur depuis le niveau d'accès au rez-de-chaussée à partir de l'avenue du Val d'Or (R+4), soit plus du double de la hauteur de la villa moderniste qui est de 8,40m (R+2). Or, la hauteur moyenne des constructions de l'avenue du Val d'Or est de 11,74m et celle de l'avenue de Tervueren de 9,70. Malgré les distances entre immeubles, un effet d'écrasement est prévisible.

Enfin, le rapport d'Incidences observe que le bâtiment B porte une ombre plus importante à la zone de protection.

En outre, la Note explicative signale l'abattage 46 arbres : 28 situés dans l'emprise de construction des deux immeubles A et B et 18 en raison de leur état sanitaire et de leur mauvaise intégration dans le projet.

Le bâtiment B entraîne toutefois la disparition de six arbres de haute tige imposants, dont malheureusement deux cèdres du Liban majestueux dont l'impact paysager est important:

51 : *Platanus x acerifolia* (Platane commun)

52 : *Platanus x acerifolia* (Platane commun)

55 : *Platanus x acerifolia* (Platane commun)

**59 : *Cedrus libanii* (Cèdre du Liban)**

**60 : *Cedrus atlantica* (Cèdre du Liban)**

64 : *Platanus x acerifolia* (Platane commun). La couronne de ce dernier semble être imbriquée dans celle du voisin (67) qui est également un Platane commun qu'il est prévu de conserver. Cet abattage exigerait donc des précautions strictes (démontage précautionneux des charpentières, pas de circulation d'engins de chantier sous l'aplomb de la couronne de l'arbre à conserver, pas de modification du niveau du sol, pas de stockage de matériaux de construction à proximité de l'arbre, etc.).

L'ensemble de ces arguments plaide pour une implantation de l'immeuble permettant de conserver l'angle arboré et, partant, le mur de moellon qui clôture la propriété.

A noter que l'arbre 76 (*Acer* ssp. – p. 61 du Rapport d'Incidences) n'est pas repris sur le plan intitulé « Inventaire des arbres existants ».

Le projet prévoit la plantation de 48 arbres de haute tige et de 49 arbustes. Parmi les essences retenues, on cite *Amelanchier lamarckii* : il s'agit d'une plante reprise sur la liste des espèces invasives. Il est donc recommandé de ne pas planter cette espèce à proximité des zones protégées. Pour rappel, le Parc de la Woluwe situé en face de la parcelle concernée, soit à un peu plus de 60m, est un site Natura 2000.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGEMANS  
Présidente