

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Benoît PERILLEUX**  
Directeur  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 17/PFD/630135  
N/Réf. : AA/BDG/WMB20157 /s.616  
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Théo Vanpé, 18-20**

Transformation d'une habitation existante, construction de 4 immeubles, d'une conciergerie, abattage de 21 arbres et replantation.

**Permis d'urbanisme**

En réponse à votre courrier du 03/01/2018, reçu le 03/01/2018, nous vous communiquons *les remarques* émises par notre Assemblée en sa séance du 31/10/2018.

La propriété concernée par la demande se situe partiellement dans la zone de protection de la cité-jardin Floréal.

#### Contexte et rétroactes de la demande

S'étendant sur plus d'un hectare, située en intérieur d'îlot et accessible depuis une allée ouverte sur l'avenue Théo Vanpé, cette propriété compte actuellement une villa sur la partie haute du terrain, construite dans les années 1970 par l'architecte Jacques Wybauw, dans un vaste jardin bien arboré.

Pour **rappel**, la CRMS avait été interrogée en 2011 (séance du 19/10/2011) sur un projet d'abattage massif, ce qu'elle avait découragé au profit d'une intervention moins radicale, basée sur une recherche historique et paysagère des lieux.

Une seconde demande de permis d'urbanisme avait été examinée en séance du 21/06/2017, elle portait sur la profonde transformation de l'habitation existante (construite par l'architecte Wybauw et transformée fin des années 80), la construction de 4 villas et d'une conciergerie. Une vingtaine d'arbres serait abattue. La CRMS ne s'opposait pas au projet de lotissement mais, en l'absence d'un relevé précis des arbres (existants/projetés), de leur état sanitaire et de leur impact, elle insistait sur l'importance de conserver et/ou de reformer une lisière arborée suffisante pour maintenir un écran de verdure entre la propriété et le Floréal. Elle suggérait de replanter autant d'arbres à haute tige que de sujets abattus comme mesure compensatoire. La CRMS recommandait également la pose de revêtements perméables concernant le chemin d'accès.

La **demande actuelle** porte sur :

- la transformation de l'habitation existante;
- la construction d'une conciergerie et de 4 villas (villa type 1, villa type 2, villa double type 3) dans la partie basse du terrain;
- l'abattage de 17 ou 21 arbres et la replantation de 22 arbres;
- le réaménagement du chemin d'accès.

## Avis

La CRMS émet un avis général favorable sur le projet et formule quelques remarques à propos des aménagements paysagers du projet.

Concernant les lisières, le projet rencontre la demande de la CRMS, qui souhaitait la conservation et/ou la formation d'une lisière arborée suffisante pour maintenir un écran de verdure entre la propriété et le Floréal.

Concernant le maintien des arbres à haute tige, la CRMS constate que l'ambition du projet est insuffisante, que l'inventaire des arbres à abattre est incomplet et que la compensation attendue en terme de replantation est minimale. En effet, telle qu'actuellement prévue, l'implantation des nouvelles villas induira, à plus long terme, la mort des certains des plus beaux exemplaires de la propriété (*Quercus* et *Sequoiadendron*). La CRMS insiste sur le fait qu'une implantation différente des villas, plus au sud, permettrait d'épargner plusieurs grands arbres.

Concernant l'aménagement de l'allée, la CRMS constate que la demande de perméabilité du chemin telle que proposée est satisfaisante, à l'exception de pluies abondantes (dans ce cas, le dispositif mis en place ne permettra pas de résorber assez vite l'écoulement des eaux).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Benjamin Lemmens (DU)