

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

**B – 1200 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 17271 (corr. M. A. Tusei)  
N/Réf : AVL/KD/WSL-2.97/s.496  
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

Objet : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Chaussée de Roodebeek, 165-167.  
Démolition et construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 9 février 2011, en référence, reçue le 16 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.

La demande concerne deux petits bâtiments (R et R+1) qui sont partiellement situés dans la zone de protection de la ferme « Hof ter Cauwerschueren » (chaussée de Roodebeek, 155). La ferme est classée comme monument et les abords comme site (AG 03/03/05).

La demande vise la démolition de ces constructions qui seraient en mauvais état. Un nouvel immeuble de 7 logements serait construit à leur emplacement (avec 7 parkings aménagés au rez-de-chaussée). L'immeuble projeté serait construit en bordure de la chaussée de Roodebeek dont l'évolution urbanistique a connu plusieurs phases. Implanté entre une ancienne maison (R+1+T) et un immeuble à appartements contemporain, il rattraperait la différence de gabarit et de front d'alignement entre ces deux constructions (rem : la limite de propriété ne correspond pas au front de bâtisse). La façade serait couverte d'un crépi blanc cassé, les baies seraient équipées de châssis en aluminium (anthracite). Les garde-corps seraient en acier anthracite ou en verre clair. Les toitures seraient végétalisées.

La CRMS n'émet pas d'objection sur la démolition des bâtiments existants car ils ne présentent pas de qualité patrimoniale particulière.

Bien que le projet aurait peu d'impact sur la ferme et le site classés, elle estime toutefois que certains aspects devraient être améliorés pour une meilleure intégration de l'immeuble dans le quartier.

La Commission formule donc les remarques et les recommandations suivantes :

**- Programme**

Le projet ne prévoit aucun niveau souterrain en raison de la nature marécageuse du sol. Le rez-de-chaussée serait dès lors occupé sur la quasi-totalité de la double parcelle par des parkings pour équiper chaque logement d'un emplacement.

La CRMS constate cependant qu'un tel aménagement dérogerait à certaines prescriptions du RRU, en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasserait les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain (art.4, chap. II, 1°) et dépasserait la construction voisine la plus profonde (art.4, chap. II, 2°).

Outre ces dérogations qui visent surtout à occuper le maximum bâtissable du terrain, la CRMS constate qu'une bande latérale à ciel ouvert serait laissée comme espace vert résiduel. Cet espace, qui serait difficile d'accès et d'entretien, ne profiterait malheureusement à aucun des occupants.

Pour éviter une telle situation, **la Commission demande de respecter les prescriptions du RRU. Elle suggère donc de revoir le programme et de prévoir un appartement avec jardin au rez-de-chaussée. Si cela s'avère impossible, elle demande de traiter l'espace vert en jardin privatif au profit du logement le plus proche (1<sup>er</sup> étage gauche).**

- Façade avant

La façade présenterait une succession de décrochements pour rattraper progressivement la différence d'alignement entre les immeubles mitoyens. Elle comprendrait deux portes de garage, une porte d'entrée vitrée et des petits jours éclairant les caves.

La Commission estime qu'une interface aussi pauvre avec la rue serait peu qualitative pour le quartier.

**En fonction des modifications qui seraient apportées au programme, la CRMS demande de revoir l'expression architecturale de la façade du rez-de-chaussée et de mieux l'inscrire dans la continuité du quartier (jeu des pleins et des vides, nombre de décrochements, 1 seule porte de garage, etc.).**

- Façade arrière

Le projet prévoit de construire la façade arrière en oblique à partir du premier étage pour rattraper la différence de profondeur entre les constructions mitoyennes.

Un tel parti créera un hiatus dans la limite de bâtisse arrière qui est actuellement rectiligne et qui est visible du site classé (depuis l'avenue des Iles d'Or).

**La CRMS demande de revoir cet aspect du projet en élaborant une solution moins radicale.**

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).