

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 31 mars 2016

A l'attention des membres de la
Commission de Concertation de Woluwe-Saint-Lambert
Hôtel communal de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2 à 1200 Bruxelles

Concerne : demande d'un permis de lotir un terrain pour la construction d'un immeuble à appartements et l'aménagement d'une voirie pour le bien sis avenue Marcel Thiry, 204.

Madame, Monsieur,

Nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne cette demande de permis de lotir.

Nous désirons tout d'abord rappeler que nous sommes en intérieur d'îlot et qu'il est essentiel de tenir compte de cet élément principal pour traiter ce dossier, particulièrement en ce qui concerne son emprise au sol et ses gabarits.

En préalable voici un tableau récapitulatif entre le projet 2015 et 2016

	2015	2016	différence
Logement	68	55	- 13 unités
parking	68	60	- 8 unités
Sup bâtie au sol	850	832	- 18 m ²
Sup max	5950	5309	- 641 m ²
SUP totale au sol	1335	1183	- 152 m ²
Gabarit	R+7	R+6	- 1 étage
Hauteur max	?	85,50	
Densité	273,75	221,23	- 52,52
RapportP/S	2,39	2,13	- 0,26
Taux imperméabi.	53,7	48	- 5,7
Voies privatives	362	204	- 158 m ²

Quelques commentaires.

Alors que nous sommes en intérieur d'îlot,

1. La superficie bâtie au sol ne diminue pratiquement pas.
2. La superficie bâtie totale maximale diminue peu.
3. La densité diminue mais pas assez. Pour rappel, son voisin direct ne présente « qu'une densité » de 160 logements/ha.
4. La hauteur maximale est de 85,50 m alors que le bâtiment à construire à front de l'avenue Marcel Thiry culminera à 84 m. Pour rappel, la commission de concertation de 2015 demandait de prévoir un gabarit qui ne dépasse pas cette hauteur. De plus, les prescriptions permettent de dépasser encore de 1,20 m pour des éventuels éléments techniques.

Quelques éléments dans les prescriptions.

6.2.2. Constructions en sous-sol.

Cette prescription permet de ne pas prévoir de locaux de rangement, ce qui n'est pas acceptable. Tout logement a besoin d'un minimum d'espace de cave/rangement.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

6.3. Gabarits

Le gabarit autorisé ne devrait pas être supérieur à R+5 et non R+6 comme prévu.

6.3.4. Toiture

Les toitures sont accessibles si ce sont des toitures-terrasses. Quel est la définition d'une toiture-terrasse ? Y a-t-il une limite en largeur et en profondeur ?

Par ailleurs, nous sommes pour l'intégration de tous les éléments techniques prévus dans le gabarit maximal du bâtiment.

6.3.5. Eléments en saillie

D'après les plans, ces éléments peuvent être profonds jusqu'à 3,50 m sur certaines zones et il n'y a aucune limite en largeur. Nous demandons plus de contraintes pour ces éléments afin qu'ils puissent mieux rythmer les façades concernées.

7. Eaux pluviales

Il y a lieu d'ajouter aux obligations, l'obligation du RCU déterminé par son article 108 bis

Article 108 bis (approuvé par le Conseil communal le 29/9/1988)

Réservoir d'orage.

Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300 m² de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 litres par m² de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 5 centimètres.

Pour les bâtiments développant moins de 300 m² de surface imperméable, l'obligation prédécrite n'est pas d'application, même s'il est conseillé d'y prévoir une citerne d'eaux pluviales dont la moitié de la capacité fait office de réservoir d'orage dont la contenance est calculée de la même manière. La Commune pourra accorder des dérogations pour des raisons techniques.

En conclusion, nous estimons que ce projet reste trop important en intérieur d'îlot et nous demandons dès lors que la commission de concertation émette un avis défavorable au projet tel que présenté.

Nous souhaitons être convoqués à la réunion de la Commission de Concertation qui traitera ce dossier.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre sincère considération.

Bernard Devillers
Coordinateur