

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 2 juin 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 d'urbanisme pour construire deux immeubles pour 6 logements et 9 emplacements de parking à front de rue de la parcelle sise rue Servais-Kinet, 38.

Madame, Monsieur,

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

Nous voulons d'abord souligner que ce projet de lotissement ne s'inscrit pas dans un lieu banal, dans le sens que si on ferme une grande dent creuse, il existe déjà 7 logements en intérieur d'îlot. Ce phénomène est lié à la division des parcelles intervenue dans le passé. L'existence de ces bâtiments doit également être prise en compte notamment en matière de densité et de protection de l'intérieur de l'îlot.

- Au niveau de la densité, il est proposé une densité de 120 logements à hectare.

Suite à une visite sur le terrain, nous avons relevé 93 boîtes aux lettres (sans savoir si la division de certains immeubles est légale). Par ailleurs, nous avons fait le calcul de la surface de l'îlot qui est de 2 hectares. Ce qui veut dire qu'actuellement l'îlot présente une densité de moins de 50 logements à l'hectare. Ce qui est confirmé par les chiffres de la construction actuelle au 38B qui est de 55 logements/ha.

Nous estimons donc la densité proposée reste trop importante (elle est d'ailleurs plus importante que lors du dépôt de la dernière demande de permis de lotir) et que si le projet était globalement revu à la baisse, il correspondrait mieux aux caractéristiques du quartier.

Rappelons qu'il y a déjà 7 logements en intérieur d'îlot.

- Au niveau de l'imperméabilité, il est prévu un taux de 71 %.

Dans le cadre des réglementations régionales, il y a un souci de préserver au maximum des zones perméables. Le projet présenté va à l'encontre de cette volonté en passant de 39 % à 71 %. On constatera également que le sol est déjà considérablement imperméabilisé dans l'ensemble du quartier Georges Henri du fait de nombreuses constructions en intérieur d'îlot.

- Au niveau de "l'atteinte à l'intérieur de l'îlot".

Vu la situation actuelle et l'aménagement des bâtiments en fond de parcelle, il y a lieu d'avoir une réflexion inversée en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot. Celui-ci n'est plus positionné à l'arrière de la construction, comme d'habitude, mais devant les constructions, entre la rue et les bâtisses. Pour nous, ce projet porte une atteinte grave à cet "intérieur d'îlot de façade avant".

- Au niveau de l'aménagement des terrasses en façade arrière.

Leur nombre et leur grandeur amèneront des nuisances sonores pour le voisinage et provoqueront des pertes évidentes d'intimité.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

- Au niveau de la collecte des eaux pluviales

Nous demandons que le projet prenne en compte, non seulement l'installation d'une citerne d'eaux pluviales (33 litres par m²), mais également un bassin d'orage (16,2 litres par m²) puisque la surface au sol de l'immeuble dépasse de 300 m² (RCU).

Il faut donc prévoir une citerne d'eau de pluie de 21,5 m³ et un bassin d'orage de 10,5 m³, soit au total 32 m³. Or, il est seulement prévu un bassin d'orage de 20 m³. Ceci n'est pas acceptable.

- Un mauvais exemple pour d'autres sites.

Accepter aujourd'hui cette demande de permis, c'est ouvrir la porte à des demandes équivalentes pour des biens similaires situées sur le territoire de la commune, avec ce que cela comporte en terme de densification négative, d'augmentation de l'imperméabilisation, d'aggravation des conflits de voisinage, ...

Nous demandons de refuser la demande de permis d'urbanisme telle que présentée.

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