

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 11 février 2015

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 démolir les bâtiments existants et construire un immeuble comprenant 10 logements et 24 places de parking, pour des biens situés à la chaussée de Roodebeek, 105 à 113.

Madame, Monsieur,

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

Nous voudrions tout d'abord faire part de **notre étonnement quant à certains chiffres** repris dans ce dossier. Nous voudrions avoir des précisions à ce propos.

Superficie du terrain :	1 044 projet de 2012 et 1 184 en 2015
Constructions existantes :	580 projet de 2012 et 515 en 2015
Emprise au sol :	200 projet de 2012 et 307 en 2015
Taux d'imperméabilisation :	0,19 projet de 2012 et 0,26 en 2015
Maisons abattues	3 projet de 2012 et 2 en 2015

De plus, de manière surprenante, le taux d'imperméabilisation dans le projet actuel n'augmente pas en fonction de l'augmentation de l'emprise au sol !

La densité et le gabarit. L'avis de la commission de concertation du 3 novembre 2012 soulignait :

Considérant que le profil de l'immeuble de gauche est anormalement haut et profond.

Considérant que le projet est trop dense en termes de nombre de logements et trop imposant en termes de gabarit, ce qui implique des dérogations en profondeur et en toiture inacceptables au vu des constructions de cette ancienne chaussée.

Le projet actuel augmente la densité de logement par rapport à 2012 et demande toujours des dérogations en toiture-hauteur et en profondeur.

Comme nous le disions en 2012 : *nous estimons que dans certaines voiries, la cohérence de l'habitat mérite d'être conservée. C'est certainement le cas pour cette partie de la chaussée de Roodebeek qui présente, pour une grande partie, des maisons unifamiliales. Les maisons démolies présentaient cette typologie et nous demandons donc que la Commune sollicite du promoteur de rentrer un projet pour la construction de maisons unifamiliales. Woluwe-Saint-Pierre a agi dans ce sens plusieurs fois ces dernières années afin de préserver une cohésion au quartier du vieux Stockel. La plupart des maisons de la chaussée présente 2 à 3 niveaux habitables.*

Les gabarits proposés vont également impacter les maisons des numéros pairs **en matière d'ensoleillement**, puisque celles-ci sont au Nord, dans une voirie étroite.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Nous estimons par ailleurs que **la terrasse au dernier étage** est beaucoup trop importante. Ce type d'aménagement amènera des nuisances sonores pour le voisinage et provoquera des pertes d'intimité dans les jardins voisins par l'effet mirador de cette terrasse.

En ce qui concerne les parkings, notons d'abord à nouveau des problèmes de chiffres. Dans l'avis, on parle de 24 emplacements, dans la notice explicative de 18 et sur les plans, nous n'avons pu en compter que 14 !

Ce qui nous interpelle encore davantage, c'est la phrase qui souligne *que les habitants du futur immeuble pourront exercer un droit de préemption sur ces parkings*. Ceci veut dire qu'il n'y a aujourd'hui aucune garantie de pouvoir acquérir ces parkings si le propriétaire de ceux-ci ne les vend pas.

De plus, il nous semble qu'une nouvelle construction doit produire ses propres parkings, c'est-à-dire de nouveaux parkings, ce qui n'est pas le cas ici.

Soulignons de plus que le **local vélo**, déjà assez petit pour le nombre de logements, se trouve dans la cave et est de ce fait difficilement accessible.

Pour nous, il faut refuser ce projet et demander le dépôt d'un projet pour des maisons unifamiliales comme cela a été fait avec satisfaction un peu plus haut dans la rue.

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