



Aux membres de la Commission de Concertation
Hôtel Communal de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2

1200 Bruxelles

Bruxelles, le 6 avril 2015.

Madame, Monsieur,

Concerne : demande de permis de lotir au 38 rue Servais Kinet

Nous avons pris connaissance de la demande de permis de lotir de la société Construct Dynamic System S.A. pour un immeuble de 6 logements et un garage de 9 emplacements de voitures.

Il s'agit d'un second projet et nous constatons malheureusement que celui-ci est fort semblable au premier projet pour ce qui concerne l'architecture, le gabarit et la densité. La circulation automobile en intérieur d'îlot, prévue initialement a fort heureusement disparu mais la mobilité et le stationnement des voitures à l'intérieur du garage posent problème sans oublier les nuisances y afférentes telles que la mobilité, la pollution et la sécurité...

Nous avons examiné le dossier et réitérons les remarques déjà signalées à savoir :

1. *Le site actuel est un espace vert arboré qui constitue en quelque sorte le jardin de façade de 2 immeubles de logements et un garage, situés en fond de parcelle dont un ancien atelier réaffecté en logements ; une servitude de passage carrossable donne accès au garage. A noter qu'au n° 44 et 35 (à quelques mètres de là), on retrouve une situation semblable, ces 2 jardins constituant le poumon vert de cette petite rue, sont fort appréciés des riverains. Lors de l'investiture du nouvel exécutif en région de Bruxelles-Capitale, celui-ci a clairement exprimé sa volonté de préserver, voire de promouvoir la verdure dans les quartiers car elle contribue au bien-être des habitants. S'il est exact qu'au PRAS, cet espace se situe en zone constructible, le projet tel que présenté, est démesuré et ne s'intègre pas à la typologie du quartier, constitué pour l'essentiel de maisons unifamiliales. Pour rappel, un permis de lotir pour 2 maisons unifamiliales de 8 m de façade située à gauche et droite de la servitude, chacune avec jardin, a été délivré en 1971 mais non mis en œuvre.*
2. *Nous estimons que le projet à l'enquête porte en fait, atteinte à l'intérieur de l'îlot.*
3. *Ce projet présente une trop grande densité d'habitations ; il existe déjà 2 immeubles de respectivement 2 et 5 logements, avec permis d'urbanisme délivrés du temps de la « parcelle ouverte » ; ce nouveau projet ajoute 6 logements supplémentaires et ferme l'îlot.*

4. *Nous estimons que le rythme des maisons de 6 m doit être repris dans l'architecture de la façade avec une réelle ouverture à l'entrée de la servitude garantissant comme aujourd'hui, une **vue ouverte à ciel ouvert vers l'intérieur de l'îlot**. Nous considérons qu'il s'agit en quelque sorte d'un patrimoine, d'un bien commun à tous les riverains de cet îlot et du quartier.*
5. L'architecture du complexe projeté ne s'intègre pas du tout à la typologie du bâti existant : une longue façade horizontale encore accentuée par le toit plat contre l'immeuble du N° 40 dont il emballe l'arrière en cercle, le tout surmonté d'une corniche d'un seul trait horizontal. Pour reprendre l'avis émis lors de la commission de concertation du projet précédent : *Si de manière générale le projet s'inscrit dans les gabarits de la rue point de vue hauteur de façade et toiture principale, les dérogations sollicitées et les prescriptions ne permettent pas de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le cadre bâti environnant de cette rue à sens unique présentant une faible largeur;*
6. Nous nous posons des questions quant à la praticabilité du garage devant accueillir 9 véhicules et surtout comment ceux-ci vont-ils pouvoir manœuvrer pour y entrer et sortir.
7. La mobilité et le stationnement dans le quartier seront également fortement impactés par ce projet car il est évident que, vu la mauvaise organisation du garage, les véhicules stationneront souvent en voirie.
8. Une dérogation importante, concernant la dimension des lucarnes dans les toitures ne correspond pas à la typologie des maisons environnantes. L'emplacement de celles-ci devrait être en retrait de la façade ; elles devraient également être de dimension réduite afin d'intégrer le rythme des 6 m de façade tout en apportant un peu de verticalité.
9. Ce projet immobilier, au regard des gabarits projetés, aura un impact important sur les perspectives depuis et vers les 2 immeubles de logements existants, sur la luminosité, la perte d'ensoleillement et la bonne santé des arbres.
10. Le projet prévoit 3 grandes terrasses qui impacteront les riverains directs. Ce type de dispositif amènera des nuisances sonores pour le voisinage et provoquera des pertes d'intimité dans les jardins voisins par l'effet mirador de celles-ci.

En conclusion, tant le gabarit que la densité de ce projet sont trop importants.

Pour rappel, l'îlot comporte déjà, en fond de parcelle, 2 immeubles de 2 et 5 logements, soit 7 logements au total.

Un projet prévoyant 2 bâtiments 3 façades avec jardin de part et d'autre d'une ouverture à ciel ouvert, serait beaucoup plus adapté, le bâtiment de gauche devant être limité au gabarit du N° 40.

Par conséquent, pour toutes ces raisons, le projet tel que soumis à l'enquête publique est inacceptable.

Nous souhaitons être entendus lors de la commission de concertation qui aura lieu le 24 avril.

Pour le comité de quartier
Prekelinden/Bois de Linthout

Pour les comités de quartier du
Haut Woluwe

Luk De Raeve
35, rue du Bois de Linthout

Béatrix Tilquin
21, avenue Albertyn

Concerne : enquête publique relative à la demande de permis de lotir sis 38, rue Servais Kinet

Les habitants du quartier adhèrent aux arguments développés dans le présent courrier

Nom et prénom	Adresse	Signature	souhaite <u>OUI</u> ou <u>NON</u> être entendu lors de la commission de concertation
---------------	---------	-----------	---
