

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 2 avril 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 : lotir le terrain, 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 l'on ferme une grande dent creuse, mais qu'il existe déjà 7 logements en intérieur d'îlot. Ce phénomène est lié à la division des parcelles dans le temps. 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 des différents points présentés dans les prescriptions générales, nous désirons obtenir des précisions et/ou formuler des oppositions.

4.4.2. Toiture : *Les toitures plates peuvent être accessibles sous forme de terrasses ...*, nous nous opposons à cette possibilité tant les nuisances sonores seront importantes dans cet intérieur d'îlot. En effet, vu leurs dimensions, ce sont des véritables terrasses jardins de vie qui seront proposées. Par exemple, des terrasses de 3,55 m² de profondeur seraient permises au premier étage. De plus, si ces terrasses respectent une distance de 1,90 m. vers les propriétés voisines, les terrasses ont des vues directes vers les terrasses des étages inférieurs qu'elles surplombent.

4. 6.Lucarnes.

Nous demandons que les lucarnes soient en retrait d'un mètre par rapport à l'aplomb de la façade avant. Nous voudrions également qu'il soit précisé une distance minimum entre les différentes lucarnes.

Nous regrettons que ces lucarnes ne figurent pas sur les plans à l'enquête publique.
Soulignons que les lucarnes ne sont pas fort présentes dans le restant de la rue.

Balcons. Dans la notice explicative, il est question de 2 balcons en façade avant, mais dans les prescriptions, nous n'avons rien vu à propos de ces bacons.

5.5. Collecte des eaux pluviales

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

Renseignements généraux complémentaires

- **Au niveau des combles**, pourquoi exclure les zones qui ne bénéficient pas d'une hauteur de 2,20 m, alors qu'il est prévu des lucarnes qui rendront une grande partie de ces surfaces tout à fait habitables et d'une hauteur supérieure à 2,20 m. ?

- **Au niveau de la comparaison entre le projet ancien et actuel** :

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

| | Ancien | Actuel | |
|-------------------------------|---------------|---------------|-------|
| Surface lot | 581 | 578,7 | moins |
| Surface planchers | 1 184,2 | 1 013,4 | moins |
| P/S | 2.03 | 1.75 | moins |
| Surface sol imperméable | 359 | 375,6 | plus |
| Surface de cours et jardins | 222 | 203,1 | moins |
| Coefficient occupation du sol | 61,8 % | 64,9 % | plus |
| Coefficient cours/jardins | 38,2 % | 35,1 % | moins |

Nous constatons donc que, malgré un P/S inférieur, il y a une augmentation de l'occupation du sol au détriment de la perméabilité, ce qui est assez surprenant !

- Au niveau de la densité, il est proposé une densité de 104 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.

Nous estimons donc la densité proposée reste trop importante et que si le projet était globalement revu à la baisse, il serait plus pertinent dans le contexte urbanistique du quartier.

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

Mobilité.

Nous voudrions avoir des précisions quant à l'aménagement qui est prévu pour les zones de stationnement au niveau du rez-de-chaussée et savoir comment seront assurées les manœuvres.

Nous demandons de refuser la demande de lotir 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