

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 14 septembre 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 : nouveau règlement d'urbanisme zoné pour le quartier « chaussée de Stockel – rue Konkel ».

Madame, Monsieur,

Nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne ce nouveau règlement.

Nous souscrivons aux principaux objectifs urbanistiques de ce plan à savoir de développer un lieu de résidence diversifié, de favoriser la mixité des fonctions urbaines, de contribuer à la qualité de l'espace public et de garder la priorité au logement.

Voici nos remarques en ce qui concerne les prescriptions du projet.

Article 4 : glossaire.

Hauteur d'une construction : à quel endroit est calculée la hauteur d'une construction ?
Ne faut-il pas le préciser dans les prescriptions ?

Article 5 : implantation et profondeur.

5.1. Nous trouvons la profondeur de 17 mètres trop importante (2 mètres de plus que le projet RCUZ précédent)

Nous demandons de limiter la profondeur à 15 mètres comme précédemment.

5.2. Cet article ne tient pas compte de la zone de recul vers le site Fluxys qui n'est que de 10 mètres.

Les balcons (*étroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies, selon le glossaire*) peuvent se développer jusqu'à 2 mètres sans aucune limitation en largeur, semblerait-il. Cela voudrait dire que des balcons pourraient entourer, sans discontinuer tout un immeuble ? Nous proposons une profondeur maximale de 1,50 m et une limitation, à déterminer, par rapport à la largeur de la façade.

Nous demandons que soit précisée également une distance minimum entre les immeubles, et cela, en fonction de leur gabarit.

5.4. Le P/S pour le périmètre est de maximum 1,5, zone verte comprise ou non ?

Pour nous, la zone verte doit être exclue du calcul.

Pour mieux se rendre compte d'un P/S de 1,5, nous voudrions savoir quel est P/S pour le PPAS 60ter du Val d'Or.

Nous demandons que soit prévu une zone de protection entre la zone verte et la zone d'implantation des bâtiments ?

Article 6 : gabarits, hauteurs des façades et toitures.

6.1.§3. *Le plancher du RCH de l'immeuble à front de la chaussée de Stockel est situé à une hauteur de 1 maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du niveau du trottoir.*

Pourquoi cette précision ? Cette possibilité n'est-elle pas en contradiction avec l'accessibilité aux PMR ?

6.1.§5. *La hauteur des constructions ne dépasse pas la hauteur totale des immeubles rue Konkel « Fontaines de Woluwe ».*

Cette phrase ne nous semble pas très claire. Que veut dire la hauteur totale des immeubles ?

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Nous voudrions des précisions à ce propos.

6.2. : est-ce que les deux niveaux en toiture sont également de 3,20 m de hauteur ?

Nous demandons qu'au-delà des corniches un seul niveau en toiture soit permis.

Globalement, nous estimons qu'il n'y a pas lieu de permettre un gabarit de R+7+2 en toiture pour une espace situé en intérieur d'un îlot bordé de constructions déjà existantes. Cela permettrait des bâtiments de 32 mètres de haut si on prend en compte les 10 niveaux.

Nous demandons que le gabarit maximum soit un R+5+1 en toiture.

Article 7 : citerne et bassin d'orage.

Dans le cadre des inondations, comme le RCUZ peut être plus contraignant que le RRU et que le RCU, nous trouvons qu'il y a ici une opportunité d'imposer des citernes et des bassins d'orage de plus grandes capacités par solidarité avec les bassins versants de la Woluwe.

Article 8 : parkings, accès aux parkings et parkings résidents et visiteurs.

8.3. Où se situera le parking visiteurs de la chaussée de Stockel étant donné que la zone de recul doit être aménagée en jardins et plantée en pleine terre (voir article 12) ? Si c'est précisé pour le rue Konkell, ce n'est pas le cas pour la chaussée de Stockel.

Attention ! Après l'article 12, la numérotation des articles est erronée.

Article 13 (ex11) : aménagement des jardins

13.1. Généralités.

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface, hors zone verte du PRAS.

Le projet précédent annonçait que les surfaces de pleine terre devront être supérieures à 60 % de la surface totale du terrain (sans doute avec la zone verte du PRAS).

Comment peut-on comparer ces chiffres pour savoir si la proposition actuelle permet plus ou moins de surface perméable ?

Article 14(ex12) : zone de loisirs.

La proposition du nouveau projet est trop vague en ce qui concerne l'espace de vie commun qui pourrait se résumer à une cave !

Le projet précédent était plus volontariste. ...Cet espace devra être pourvu de fenêtres donnant sur l'extérieur et avoir accès à une petite zone de jardin. Il devra avoir une surface minimum de 250 m², avec un espace cuisine ainsi que des sanitaires : son usage sera exclusivement destiné à celui des futurs occupants de l'immeuble, ensemble d'immeubles ou complexe immobilier concerné.

Nous demandons de maintenir l'ancien article.

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