

Wolu-Inter-Quartiers

... en action !

BELGIQUE – BELGIE
P.P.
1200 BRUXELLES 20
1/3380

Janvier/Février 2016

Bimestriel N° 193 de l'asbl Wolu-Inter-Quartiers

Av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Bureau de dépôt : 1200 Bruxelles 20 – P 401001 – Ne paraît pas en juillet ni en août.

Ed. resp.: J. Clocquet, av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Éditorial

L'année 2016 débute comme se termine 2015, avec son lot de projets urbanistiques importants ; ces projets transforment peu à peu notre commune comme un peintre qui, à coups de pinces, réalise son « œuvre ».

Mais sommes-nous satisfaits de ce qui se profile ?

Rien n'est moins sûr.

Et quel sera notre futur quotidien ?

Nous tentons d'y répondre en partie dans ce premier numéro d'information qui devient cette année bimestriel.

Un numéro tous les deux mois, mais qui passe de 4 à 8 pages afin de pouvoir rédiger plus régulièrement des articles qui ont la prétention d'engager le débat et/ou traiter certains sujets de manière plus conséquente et affinée.

Les sujets d'actualité seront encore traités, mais une partie de ceux-ci seront dirigés vers notre site internet et repris dans notre lettre d'information électronique, outils qui colleront plus au quotidien.

Cordialement

Bernard Devillers, coordinateur

Vue sur le plateau du Val d'or une fois qu'il sera complètement urbanisé selon le Plan Particulier du sol 60 ter

Le projet d'urbanisation de la « Ferme aux oies », un accélérateur de nouvelles idées ?

Une enquête publique banale de plus (voir en page 5) ou un projet qui est la goutte de trop qui fait déborder le vase et attise le ras-le-bol des habitants qui voient leurs quartiers et la commune d'une manière générale, se densifier intensément ?

Si on regarde l'évolution urbanistique de la commune ces dix dernières années, il est clair qu'une intense activité sévit dans le domaine de la production de logements.

Alors que le plateau du Val d'Or avec son énorme potentiel constructible avait été en somnolence pendant des années, après une période active de construction de bureaux, les nouveaux immeubles poussent comme des champignons. Et ce n'est pas près de se terminer, il n'y a qu'à voir le plan du PPAS ter du Val d'or.

Il reste également à Woluwe-Saint-Lambert de nombreux terrains verts aux yeux des habitants, mais qui sont en fait bien constructibles. Ils appartiennent soit au privé soit à des pouvoirs publics, dont la Commune.



Nous pouvons citer sans que pour autant cette liste ne soit exhaustive : la ferme aux oies à l'enquête publique aujourd'hui, la zone entre la rue Th De Cuyper et l'avenue de la Nielle, la parcelle entre Athénée Royal et Neerveld (vue sur une ancienne ferme), le clos De Cuyper, l'avenue Chapelle-Aux-Champs, le coin Chapelle-Aux-Champs et Vandervelde, le site Sibelga (à l'enquête publique également), une partie du parc des Sources (départ rue de la Station de Woluwe), avenue Jacques Brel, le coin rue de la Station de Woluwe et Déportés, le site le long des Florales et le quartier De Thiennes/Kerkedelle, le terrain communal entre Toutes les Couleurs et la rue Saint-Lambert, le projet de constructions à Heydenberg/Octobre/Roodebeek ...

Il existe d'autres types de projets qui ont vu le jour depuis quelques années, à savoir les nombreuses transformations de bureaux en logements (avenue Marcel Thiry et boulevard de la Woluwe), ou encore en maisons de repos (avenue des Pléiades, à l'avenue Ariane (ex-RTL) et un projet en cours au boulevard de la Woluwe) ou enfin en hôtel à l'avenue des Pléiades.



Une autre tendance participe aussi à la densification : ce sont les rehausses des maisons existantes et/ou l'agrandissement de celles-ci en profondeur, souvent pour modifier l'affectation de maison unifamiliale en plusieurs appartements.

Enfin, notre population augmente également par le simple fait que des maisons occupées jusqu'il y a peu par un couple, voire une personne âgée, sont investies par une famille nombreuse et/ou que l'immeuble est scindé en plusieurs appartements après rénovation/transformation.

Toute cette dynamique interpelle et inquiète de nombreux habitants, qu'ils soient membres de nos comités de quartiers ou non.

En effet, nous sommes régulièrement interpellés à propos de l'urbanisation importante qui se développe actuellement.

Cette urbanisation amène des modifications profondes dans les quartiers qui se densifient, et les zones vertes, même si ces zones sont constructibles, se raréfient. Cette tendance est loin de s'arrêter, car de nombreux projets de grande ampleur sont en train de se développer sur base des permis déjà accordés.

Une question récurrente est donc la suivante : jusqu'à quel point la commune de Woluwe-Saint-Lambert peut-elle se densifier sans perdre ses qualités actuelles qui en font une commune agréable et recherchée, et sans manquer à ses engagements en matière environnementale ?

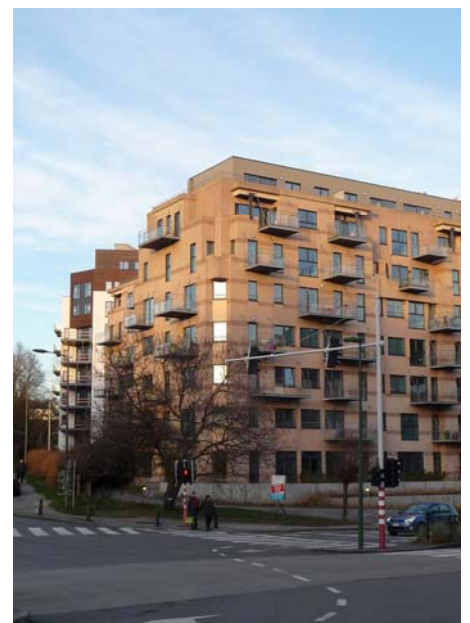
Pour l'instant, nous n'avons pas de réponses, car, si une stratégie en la matière existe, nous n'en percevons pas les éléments qui pourraient nous donner clairement une vision de l'avenir.

Si une urbanisation raisonnable ne nous pose pas de problème, nous sommes par contre plus inquiets par l'agressivité des promoteurs qui se traduit dans certains projets par le nombre et l'importance des dérogations demandées.

Que ce soit en hauteur et/ou en profondeur, que ce soit pour les atteintes en intérieur d'îlots ou encore par le manque de maintien de surfaces perméables, nous subissons la volonté de faire du logement à tout prix, mais avec

Le site des anciennes fermes de la rue Neerveld est riche de son passé rural et patrimonial, et présente un réel intérêt paysager. Ce site est également dans le viseur d'un promoteur !

De nombreux immeubles de bureaux se transforment en logements à l'avenue Marcel Thiry



quelles dégradations à notre environnement ?

Pour ne rien arranger, il est évident que les promoteurs se sentent soutenus par la Région qui crie à l'urgence d'accroître le parc immobilier de logements. S'il est vrai que l'on constate une augmentation de la population bruxelloise, on peut également se poser la question de savoir si les logements produits correspondent bien aux capacités financières des futurs bruxellois. En fait, il est clair que c'est dans le logement social et le logement moyen que l'offre

est déficiente et que c'est donc là qu'il faudrait investir.

D'un côté, la Région pousse les communes pour qu'elles accroissent le nombre de logements dans leur territoire, mais elle-même manque à tous ses devoirs en faisant traîner l'urbanisation de ses grandes réserves foncières que sont notamment les anciens nœuds ferroviaires bruxellois ?

Et les récentes propositions de modification du COBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) vont dans le même sens. Deux exemples : la volonté d'assouplir certaines règles qui obligent aujourd'hui les promoteurs à organiser une étude d'incidences ou encore la volonté d'abolir les



Le site Josaphat en attente d'une urbanisation

RCU (Règlements communaux d'Urbanisme).

Nous avons nettement l'impression que la Région déploie le tapis rouge aux promoteurs qui ne se font pas prier.

De plus, La Région est carrément schizophrène car d'une part, elle promulgue diverses réglementations visant à protéger les qualités environnementales (intérieur d'îlot, perméabilisation des sols, maillage bleu et vert, qualité des biotopes ...) et d'autre part elle accepte de plus en plus des dérogations dans ces domaines. Plus grave, elle délivre régulièrement, des permis d'urbanisme refusés préalablement par les communes et le fonctionnaire délégué du service régional de l'urbanisme. La Région est-elle sourde à ce qu'elle dit elle-même ?

Notre association n'a pas l'arrogance de prétendre pouvoir produire en la matière, une analyse aussi fine et pointue que les bureaux d'experts de tous bords, mais par contre elle revendique clairement son rôle de relais des habitants qui vivent leurs quartiers, leur commune et Bruxelles au quotidien.

Ils nous disent clairement que la densification en cours actuellement diminue leur qualité de vie et que celle annoncée, les inquiète davantage.

Au niveau du développement de l'urbanisation et de la densité sur le territoire de la commune, nous notons, au niveau de l'environnement : perte de zones vertes, perte de zones paysagères, diminution de la biodiversité, diminution du maillage bleu et vert, augmentation des risques d'inondation ...

Et au niveau de la mobilité : embouteillages, augmentation de la pollution sonore et acoustique, diminution des possibilités de stationnement ...

Que faut-il faire ? Rester les bras croisés ? Certainement pas.

Les quelques pistes suivantes devraient être analysées, d'autres nécessairement imaginées :

Instaurer un moratoire communal avant tous nouveaux permis et cela afin de prendre le temps d'étudier l'impact de la densification actuelle et surtout

Une brochure régionale destinée à la protection des intérieurs d'îlot.



programmer une urbanisation soutenable qui peut se traduire dans le RCU, les PPAS (Plans communaux d'Affectation du Sol), les RCU Zonés (Règlement communal d'urbanisme zoné) ou encore dans le prochain PCD (Plan communal de développement) que l'on voudrait durable.

Effectuer des échanges de terrains entre la Commune et les promoteurs dans le but de sauvegarder des zones dignes d'un intérêt environnemental et sociétal et dans le but d'offrir une partie de ces zones à des initiatives citoyennes, comme des quartiers durables, des potagers et/ou vergers collectifs ...

Arrêter d'accorder les nombreuses et importantes demandes de dérogations aux différents règlements.

En tout cas, notre Commune doit de toute urgence prendre les choses en mains sinon elle risque de perdre rapidement sa belle réputation de commune verte au profit de celle d'une commune « banale. »

Notre association a par d'ailleurs déjà contacté la Commune afin de mettre les compétences des habitants à sa disposition pour cette tâche que l'on voudrait commune.

Bernard Devillers, Coordinateur



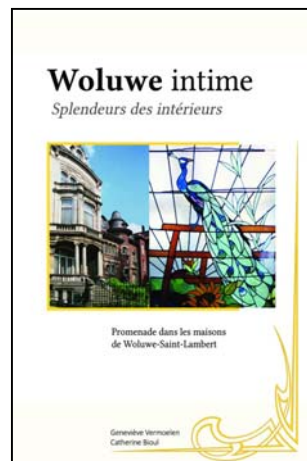
© M. Gilon

La densification généralisée provoque dès aujourd'hui de nombreux embouteillages quotidiens, ici avenue des Constellations. Qu'en sera-t-il dans les années à venir ?



Ci-contre une petite partie du projet d'urbanisation proposé sur l'ancien site Sibelga à la chaussée de Stockel.

Le patrimoine de Woluwe-Saint-Lambert à travers deux livres !



A découvrir plus en détails sur www.wiq.be

Ciné-Club New-Cubitus Le vendredi 19 février à 20h30



Centre « Les Pléiades »
1A, av. du Capricorne à 1200 Bxl
PAF : 3,50 € - Info au 0477/54 65 01

N'oubliez pas de visiter de temps en temps notre site internet www.wiq.be

Le site de la ferme aux oies est menacé !

L'enquête publique concernant le projet de construction sur le site de la Ferme aux Oies situé entre la chaussée de Roodebeek, l'av. du Verseau et l'av. de la Croix du Sud a suscité une large mobilisation de la part des riverains et des comités de quartiers Hameau de Roodebeek, Capricorne/Pléiades/Constellations et de Wolu-Inter-Quartiers.

De nombreuses lettres individuelles et des pétitions signées par 1 097 personnes ont atterri à la Commune, elles s'opposent toutes à ce projet. !

Il faut dire que le projet proposé en a fait bondir plus d'un : un immeuble à appartements massif à l'avenue de la Croix du Sud, un immeuble inadapté à la chaussée de Roodebeek et 13 maisons en intérieur d'îlot .

Il est impossible de reprendre intégralement les remarques émises par les opposants, mais en voici quelques éléments.



Le site dit de la « Ferme aux Oies » est un espace vert remarquable par sa qualité paysagère, visible depuis l'avenue de la Croix du Sud, et qui forme un coteau descendant en pente douce jusqu'à un îlot de verdure, où l'on peut voir des oies et des poneys. Ce site constitue un des derniers vestiges du passé rural de Woluwe. Dans son rapport Nature, la Région elle-même déplore que d'importants projets de lotissements menacent encore de nombreuses reliques de paysages ruraux qui se font de plus en plus rares. Ce site... participe ainsi à la préservation du maillage vert entre les différentes zones, en protégeant la diversité biologique.

Les objectifs environnementaux, pourtant très ambitieux, passent trop souvent après les objectifs urbanistiques. Or, Woluwe contribue déjà pleinement à la densification de Bruxelles : d'après le Monitoring des quartiers, chaque année entre 500 et 600 habitants viennent habiter à Woluwe, et la tendance va s'accroître avec plus de mille appartements en construction. La densification devrait d'abord commencer par 1) l'occupation de maisons non habitées (plusieurs maisons vides dans le quartier rachetées par un promoteur sont en train de se dégrader), 2) le réaménagement de bureaux vides

(comme cela se fait déjà à certains endroits), 3) par la construction sur des terrains en friche ou déjà imperméabilisés.

L'imperméabilisation du sol a beaucoup progressé à Woluwe. En 2006, il y a dix ans, l'imperméabilisation de Woluwe atteignait déjà 50% du territoire (juste après Bruxelles-Ville). Ceci sans compter les multiples appartements qui se sont construits depuis lors ! L'imperméabilisation de la vallée de Roodebeek en particulier se poursuit inexorablement.

Tant que le problème **des inondations dans la vallée de Roodebeek** n'est pas résolu, et tout prédit que celui-ci va s'aggraver avec les années, les riverains directement concernés demandent l'arrêt de nouveaux projets d'investissement aggravant la situation.

Une grande partie du projet est **en intérieur d'îlot** ; or les intérieurs d'îlot qui constituent un « poumon vert » (selon la Région) doivent être préservés.

Un projet aussi dense avec notamment un immeuble de grand gabarit sur l'avenue de la Croix du Sud, à côté des maisons d'une cité-jardin ne s'inscrit pas dans le cadre urbain proche.

À la chaussée de Roodebeek, la construction prévue d'un immeuble à appartements casse la continuité de la rue du côté pair où il n'y a que des **maisons individuelles** sur tout le tronçon.

Une des caractéristiques du projet est de **refermer tout le site sur lui-même**, en créant une barrière infranchissable et visuelle pour les usagers et habitants du quartier. Il propose aussi une architecture qui n'a rien à voir avec le quartier dans lequel il devrait s'inscrire.

...



Le résultat de la commission de concertation du 29 janvier sera disponible sur le site communal le lundi 8 février ainsi que sur www.wiq.be

Le Fonds du logement

Au mois de décembre dernier, Wolu-Inter-Quartiers était intervenu dans le cadre d'une enquête publique visant à transformer un immeuble de bureaux de l'avenue des Pléiades en logements.

Mais, pour une fois, l'initiateur de cette transformation n'était pas un promoteur privé, mais bien le Fonds du logement dont les objectifs ne sont pas les mêmes.

Nous avons saisi l'opportunité pour en savoir un peu plus sur cet organisme d'autant plus que les conditions d'accès à leurs différents services viennent justement d'être adaptées par un arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 17 décembre 2015, publié au Moniteur le 8 janvier 2016.

Les objectifs du Fonds du logement

Le Fonds du logement de la région de Bruxelles-Capitale est une société coopérative créée en 1989 par le mouvement familial, à savoir la Ligue des Familles et le Gezinsbond et ce, suite à la régionalisation de la politique du logement.

Avec le soutien de la Région et dans le cadre d'une politique que celle-ci mène pour l'accès au droit du logement, le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et offre ainsi aux ménages à revenus moyens ou modestes des crédits hypothécaires, des opérations de construction/rénovation-vente, une aide locative, ou encore des prêts à tempérament régionaux pour constitution d'une garantie locative.

Pourquoi le Fonds du Logement ?

Depuis 25 ans, le Fonds œuvre à faciliter l'accès à la propriété du logement pour les Bruxellois. Au cours de ces années, ce sont plus de 15.000 ménages qui ont bénéficié de cette possibilité. Chaque année, plus de 1.000 crédits sont accordés et plus de 9.000 sont actuellement en cours.

Pour faire de sa mission un succès, le Fonds vous permet de disposer d'un suivi individualisé, adapté à vos besoins, vos envies et vos capacités de remboursement. Un conseiller suivra le candidat depuis sa demande jusqu'à ce qu'il ait obtenu les clés de son logement. De plus, les conditions d'accès au Fonds du logement sont devenues plus souples, afin de pouvoir concrétiser le droit au logement de toujours plus de Bruxellois.

Le crédit du Fonds du logement encore plus accessible

Un prêt oui, mais à quel prix ?

Acquérir un logement à Bruxelles peut être un véritable calvaire. Être capable de rembourser un prêt hypothécaire et devoir réunir plusieurs dizaines de



Vue sur le 11, avenue des Pléiades, avant et après transformation
(Source : CERAU)

Nous vous aidons à
concrétiser votre rêve.



Nous vous aidons à
devenir propriétaire.



Nous vous aidons à
économiser l'énergie.



milliers d'euros pour pouvoir devenir propriétaire se révèle bien souvent être un obstacle insurmontable pour une grande partie de la population bruxelloise.

Résultat, les classes moyennes quittent la Région pour s'installer en périphérie et les personnes à revenus modestes sont obligées de rester locataires alors que les loyers sont particulièrement élevés.

Alors, devenir propriétaire, est-ce encore possible ?

Oui, à condition de savoir à qui s'adresser. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale propose une véritable alternative pour acquérir ou rénover un bien dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Fonds poursuit son action et vient d'assouplir ses conditions d'accès.

En effet, le Gouvernement bruxellois vient d'adopter un arrêté déposé par la Ministre du Logement Céline Fremault (CDH). La modification de l'arrêté du Gouvernement du 22.03.2008 entré en vigueur le 25 janvier 2016

Les crédits hypothécaires du Fonds du logement sont accessibles depuis le début, aux personnes à **revenus faibles** et modérés, celles-ci constituant le **public traditionnel du Fonds**. Par ailleurs, le Fonds s'ouvre désormais aux **personnes à revenus moyens**. Celles-ci quittent de plus en plus la Région bruxelloise pour vivre en périphérie (voir étude de l'IBSA de 2012 et celle plus récente de Brussels Studies) et ont notamment de très grosses difficultés à obtenir un prêt hypothécaire suffisant auprès des « banques classiques » ; ces crédits ne couvrant généralement pas plus de 80 à 90% du montant total de l'acquisition, ce qui constitue un réel frein dans le projet d'un achat immobilier.

La création de **nouveaux barèmes de revenus** imposables a pour objectif de donner accès aux prêts hypothécaires du Fonds du logement aux classes « moyennes » parmi lesquelles les « jeunes » (jusqu'à 40 ans) en particulier mais pas seulement car le Fonds continuera à prêter une attention particulière à son public historique, à savoir les personnes à revenus faibles et modérés.

Pour pouvoir bénéficier d'un crédit du Fonds, **l'isolé**, soit une personne vivant seule, peut disposer de revenus jusqu'à **45.000 euros**. Le ménage, composé de 2 personnes ou plus, et dont une seule dispose de revenus, peut avoir un revenu n'excédant pas **55.000 euros**. Lorsque 2 personnes d'un **ménage** disposent chacune de revenus, ce plafond est de **70.000 euros**. Ces deux plafonds sont majorés de 5.000 euros par personne à charge.

Les **prix de l'immobilier** étant **très élevés à Bruxelles**, le Fonds s'est adapté à cette réalité en revoyant les plafonds de ses crédits à la hausse. Il est possible d'emprunter jusqu'à **303.391 euros** majorés de 10 % par personne supplémentaire pour les ménages de plus de 2 personnes.

Toujours en vue d'augmenter le seuil d'accessibilité des ménages à la propriété d'un logement, **les taux des emprunts sont revus à la baisse**. Ainsi, ils **oscilleront entre 1,70 % et 3 %**. Le crédit pourra aussi **couvrir 120 % de la valeur** du bien afin que les droits d'enregistrement et autres frais ne constituent plus un frein insurmontable. **Les crédits pourront s'étaler sur une période de 30 ans et plus**. Les **mensualités** peuvent être **constantes ou progressives** ; dans ce dernier cas, elles augmenteront au fil des années.

Contactez le Fonds du logement

Rue de l'été 73 à 1050 Ixelles / Tél 02 504 32 11 - Fax 02 504 32 01

e-mail : infoprêt@fondsdulogement.be - www.fondsdulogement.be

Nos bureaux sont ouverts de lundi à vendredi : 8h30 - 12h | 12h45 - 16h

Informations à transmettre à votre famille, vos amis et vos connaissances !

*Quelques Raisons d'être
d'un
comité de quartier*

- **Bienvenue** : Tout le monde est le bienvenu !
- **Générer du lien social** : Rassembler les personnes autour de projets collectifs, solidaires, festifs ou ludiques.
- **Prévention & qualité de vie** : Préservation et attention portée à l'environnement, les espaces verts, l'urbanisme, la mobilité... Interpeller et agir auprès du citoyen et des autorités compétentes.
- **Promouvoir un projet individuel** motivé par l'habitant qui le souhaite et adressé au plus grand nombre : projet local, activité festive...
- **Solidarité** : Accueil des nouveaux habitants, services de proximité aux aînés de nos avenues.
- **Un site** : Une plateforme d'information, accessible à tous afin de partager les activités, les initiatives individuelles ou collectives, locales ou communales.
- **Projet** : Groupe de personnes qui échangent entre elles des services dont la valeur est basée sur le temps passé et le partage de compétence sans souci mercantile.
- **Ouvert à tous** : Vous souhaitez simplement être informés... Vous souhaitez nous rejoindre, n'hésitez pas à nous contacter !

Contact :

- Courriel : lambeau.alentours@gmail.com
- site : www.lambeau-alentours.be

Éditeur responsable: Luc Jamouille — 0484.89.36.11.

Une date à ne pas manquer!

vendredi 26 février 2016 à 19 h 30

Le comité de quartier a le plaisir de vous convier à son repas annuel



Menu :



Apéro :

Ti-punch

Entrée :

Salade - Feta - Tomates - Aneth

Plat :

Boulettes - Sauce lapin - Rosti

Dessert :

Mousse au chocolat - Crème fraîche

Prix : 15 €/personne

Boissons payantes :

Vins blanc & rouge - Eau plate et pétillante
Soft

Réservation par téléphone :

Luc Jamouille : 0484.89.36.11.

(adultes - enfants à partir de 12 ans)

clôture : 19 février 2016

Prix : 15 €/personne

n° compte du comité : BE19523080600712

Adresse :

Maison de la jeunesse
avenue Prekelinden, 78
1200 Bruxelles



Les bénéfices de la soirée seront réservés exclusivement au financement des activités organisées par le comité de quartier Lambeau & alentours

Le comité de quartier
The neighbourhood committee
Het wijkcomite

Comité Lambeau & alentours



Vous souhaitez un
Wenst u een
sends you its greetings for a



Une fiche mobilité finalisée au profit des cyclistes

Notre constat : les différents itinéraires pour les cyclistes qui veulent se rendre à Evere (au niveau de l'avenue Grosjean), en venant du boulevard de la Woluwe présentent de fortes déclivités ; que ce soit le chemin des deux Maisons ou



©V. Goemans

encore la piste cyclable qui part de la place de la Sainte-Famille pour déboucher à l'avenue du Capricorne.

Une autre voie cependant existe et elle présente une déclivité moins forte. Il faut emprunter la chaussée de Roodebeek jusqu'au numéro 400 et tourner à droite dans l'avenue du Verseau. Cependant, la difficulté c'est qu'au fond de l'avenue du Verseau, il faut porter son vélo pour monter les escaliers, avant de pouvoir continuer sa route vers Evere.

Notre proposition : placer à droite de l'escalier dans le sens de la montée une goulotte métallique afin de pouvoir monter ou descendre son vélo aisément.

L'aménagement a été réalisé il y a peu par les services communaux.

Merci pour les cyclistes !



Des informations sur nos activités, sur les comités de quartiers et leurs représentants ?
Contact : coordinateur : Bernard Devillers - Tél.: 02 762 39 44 ou en cas d'urgence 0478 42 47 83
Email : woluinterquartiers@hotmail.com - Site : www.wiq.be - Argenta n° BE77 9795 4933 4142

**Abonnement au Bulletin
de 6 à 10 €/ an, selon ...**



Wolu-Inter-Quartiers asbl reçoit le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et d'ACTIRIS.

