

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 20 juin 2017

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 demande modifiée: démolir un immeuble existant et construire trois immeubles de logements sur un sous-sol commun comprenant des parkings, caves et locaux techniques sur un terrain situé chaussée de Stockel, 202.

Madame, Monsieur,

Nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne cette demande de permis d'urbanisme, une nouvelle fois modifiée.

## **1. Division du projet et étude d'incidence**

Tout d'abord, nous tenons à rappeler que la demande de permis ne concerne qu'une partie du projet du promoteur, qui compte bien couvrir l'ensemble de la parcelle. En effet, la présente demande ne couvre qu'une superficie d'environ 13 000 m<sup>2</sup> alors que les parcelles appartenant au promoteur mesurent plus de 23 000 m<sup>2</sup>. De plus, lors de la présentation du projet du mardi 13 juin 2017, le promoteur a clairement fait part ses intentions de construire pas trois immeubles, mais bien un ensemble de sept immeubles. Quant au timing, la demande pour les quatre autres bâtiments se ferait "*dans la foulée*" afin que les travaux ne s'arrêtent pas.

Nous assistons, ici, à un **découpage clairement étudié** afin de permettre au promoteur d'éviter l'obligation de réaliser une étude d'incidence, certes longue et coûteuse, mais indispensable ! Nous ne pouvons envisager, à terme, la création d'environ 300 logements sans évaluer au préalable les conséquences en termes de mobilité et d'environnement.

Ces études constituent un ensemble de données non négligeables et nécessaires au bon développement de la région et de notre commune. Rappelons que l'ensemble de la commune et de ses alentours se densifie et que les études réalisées vieillissent pour ne pas dire qu'elles sont obsolètes.

La division du projet et la limitation à 200 emplacements de parking en sous-sol contraignent uniquement à la réalisation d'un rapport d'incidences bien trop léger pour l'ampleur du projet à terme. **Ce procédé est inacceptable et ne doit pas être accepté par les autorités publiques.**

L'argumentation de la réalisation d'une étude d'incidence lors de la suite du projet est aberrante, **les incidences doivent impérativement être étudiées en amont** afin d'envisager les mesures nécessaires. De plus, nous savons que la réforme du CoBAT, actuellement en discussions au gouvernement, projette de rehausser les normes minimales amenant à la réalisation d'étude d'incidence, il est clair que le demandeur joue la montre et compte sur l'approbation du nouveau CoBAT d'ici le dépôt de la nouvelle demande.

## **2. Gabarit, ensoleillement et affectation**

Le projet nous semble toujours trop haut et imposant. Nous constatons qu'un effort a été réalisé pour le bâtiment A (sur la ch. de Stockel) et sur le bâtiment C (coté av. des Bleuets), néanmoins le

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

bâtiment B reste trop haut et trop imposant malgré les efforts d'architecture réalisés (décrochages, bow windows ...). Rappelons que ce bâtiment se développe sur plus de 60 mètres de long pour une hauteur de 86,94 mètres au point culminant (dernier étage en retrait).

Ces caractéristiques ne s'intègrent pas dans les caractéristiques du quartier existant principalement composé de gabarit bien moindre. De plus, ces implantations se font, pour la plupart en intérieur d'îlot.

En outre, et ce malgré la diminution de hauteur du bâtiment A, il subsiste un risque de perte d'ensoleillement pour les habitations chaussée de Stockel situées au Nord. Nous espérons que le demandeur nous fera part d'animation 3D demandée lors de la présentation du projet le mardi 13 juin 2017.

Ensuite, nous estimons que le projet manque de mixité et surtout de proposition de locaux d'utilité publique, comme une crèche par exemple. Au vu de l'ampleur du projet, une compensation en termes d'équipement ou de locaux à utilité publique doit être envisagée à fortiori dans une zone définie par le PRAS comme *zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public*.

### **3. Sécurité et station de détente Fluxys**

Le projet se situe à proximité immédiate d'une station de détente de Fluxys, il comporte donc des risques pour les futures habitations voisines. Une étude a dès lors été réalisée et pourtant, lors de la précédente enquête publique, le courrier du SIAMU précisait au sujet de l'étude : "*il n'appartient cependant pas au Service Incendie de se prononcer sur la validité de cette étude, notamment sur les hypothèses utilisées et les critères employés.*" Depuis seul un courrier, de deux pages et daté du 23 février 2017, a été ajouté au dossier. Ce courrier de Fluxys adressé au Collège des Bourgmestre et Échevin ne nous semble pas suffisant pour garantir la sécurité des centaines de futurs habitants. **Nous souhaitons qu'un expert indépendant se penche sur l'étude réalisée.**

En bref, nous nous opposons au projet tel que proposé et nous souhaitons être convoqués à la réunion de la Commission de Concertation qui traitera de ce dossier.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre sincère considération.

Nicolas Moulin,  
Coordinateur