

Wolu-Inter-Quartiers ...

... en action

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

Novembre 2008

MENSUEL N° 122 de l'asbl Wolu-Inter-Quartiers

Av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Bureau de dépôt : 1200 Bruxelles 20 – P 401101 – Ne paraît pas en juillet ni en août.

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

urbanisme

Le PPAS 60ter est à l'enquête publique !

Wolu-Inter-Quartiers vous propose ses réactions à ce projet de PPAS. Le courrier que nous remettons dans le cadre de l'enquête publique sera plus détaillé et plus complet. Il se trouvera sur notre site internet.

Préalablement, nous désirons rappeler ce que nous avons toujours dit, à savoir que **l'ensemble du Val d'Or est considéré comme un site à haute valeur biologique**, qu'il participe au maillage vert et que malheureusement aucun concept de développement durable pour le site n'existe ; **notre inquiétude aussi sur le déséquilibre de plus en plus évident entre les zones bâties et les zones vertes** au niveau du plateau du Val d'Or qui accentuera les problèmes de mobilité et entraînera des nuisances environnementales et une perte de qualité de vie sociale.

Nous voulons également **souligner le déficit en matière de participation**. Autant la Commune a concerté les promoteurs, autant les associations d'habitants et de défense de l'environnement ont été écartées du débat. Aucun moment de « concertation » n'a été organisé. Nous ne parlons pas évidemment des séances d'information qui ne rencontrent pas le même type d'objectif.

Il faut souligner qu'aujourd'hui, c'est une modification d'une partie du PPAS 60 en PPAS 60 ter qui est proposée. C'est donc bien uniquement à propos d'une comparaison entre l'ancien et le nouveau PPAS que nous prenons position.

Les objectifs généraux

Nous pouvons souscrire à la plupart des objectifs, bien que cer-

Hommage à Annie Van Beneden

C'est avec grand regret que nous devons vous faire part du récent décès de Annie Vyverman, épouse de François Van Beneden, le 21 septembre 2008.

Annie a toujours été très active dans le milieu associatif, et elle s'était personnellement et profondément impliquée dans la destinée du Comité de Quartier « Hof-ten-Berg », qu'elle a conduit à bras le corps pendant de très nombreuses années, jusqu'en 2003.

Dès 1996, elle a ainsi tout naturellement participé aux activités de notre asbl Wolu-Inter-Quartiers, dont elle était membre de l'assemblée générale, et est venue renforcer le conseil d'administration de l'asbl WIQ, dont elle a pris en charge tout le secrétariat, et ce jusqu'en 2003, lorsqu'elle décida de se retirer à Braine l'Alleud, pour cause de maladie, afin de vivre plus près de ses enfants et de s'occuper un peu plus de sa famille.

Il est vrai que, pendant toutes ces années que nous l'avons côtoyée, nous avons pu admirer son insatiable dévouement bénévole dans le milieu associatif, sa force de caractère, sa constance et sa volonté de faire progresser les choses pour un mieux vivre général, tant dans son quartier que dans tous les secteurs associatifs où elle s'était impliquée à fonds.

Pour tout ce qu'elle a ainsi accompli, nous souhaitons lui rendre ici un vibrant hommage, et nous adressons toute notre sympathie à sa famille et à ses proches.

Jacques Clocquet, Président WIQ



tains soient assez vagues. Relevons notamment le fait de viser notamment une population aux revenus moyens ; de supprimer tout trafic de transit ; de réaliser un projet encourageant l'appropriation actuelle de l'espace, etc.

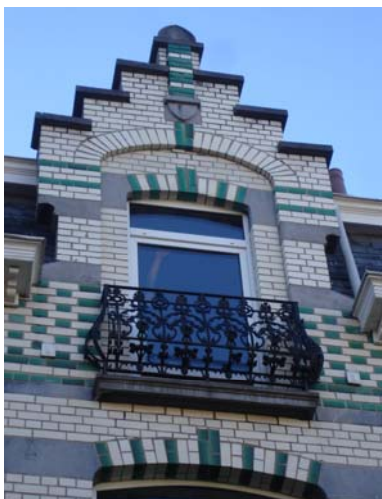
Densité.

Il est annoncé une diminution de 10 % du potentiel constructif en échange d'une amélioration qualitative du PPAS 60. Nous contestons ces chiffres. Si nous comparons les chiffres en m² du PPAS 60 avec celui du PPAS 60 ter (sur base des cartes 0-7 et 0-8), nous obtenons une diminution de 7 %, ce qui veut quand même dire près de 5 000 m² de logement de trop. Nous estimons que cette diminution ne représente pas un effort assez important de la

part des propriétaires alors qu'ils obtiennent une amélioration qualitative du PPAS qui se répercutera sur le prix des logements.

On parle d'une densité future de 160 habitants/ha avec les 1.500 nouveaux logements pour le PPAS 60ter. Il faut savoir que c'est deux fois et demi de plus que la moyenne communale qui est de 65 habitants/ha. C'est trop, car cette densité amènera de nombreuses nuisances.

Nous demandons clairement une diminution « réelle » de la densité totale du projet de 20 %. Cette option permettra une meilleure implantation de certains immeubles et une diminution de gabarit pour d'autres. Elle permettra également de moins « peser » sur



Le petit patrimoine



Les pignons

« Avoir pignon sur rue », l'expression a pu se former à une époque où les maisons étaient encore construites avec des pignons donnant sur la rue. Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Les matériaux mis en œuvre sont la brique, la pierre blanche et la pierre bleue.

Cette nouvelle tendance est originaire des Pays-Bas et date des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles ; elle est baptisée néo-Renaissance flamande.

Le pignon à gradin fait son apparition à Bruxelles aux X¹^{ème} et X²^{ème} siècles. Le pignon est faux, il est en dents de scie, il est plaqué devant la toiture et dans la continuation de la façade. (3).

Entre 1850 à 1914, le pignon néogothique ainsi que néo-renaissance flamande fait son apparition dans de nombreux quartiers de Bruxelles.

A Woluwe ST Lambert, l'architecte Serneels construit une maison à pignon de style flamand du XVI^{ème} siècle. (2).

Le Parvis St Henri est un exemple de jolies maisons à pignons de style renaissance flamande s'inspirant des façades des demeures de Gand, construites par l'architecte Julien Walkiers. (4 et 8).

D'autres styles de pignons sont apparus, se démarquant des pignons classiques. Le style « Beaux-arts » plus libre, le pignon en forme de cloche typiquement baroque (6) ou encore le style Art déco (7) qui crée une stylisation géométrique.

Geneviève Vermoelen - Contact au 02 735 03 65



la zone en ce qui concerne les différentes nuisances et de réduire l'impact « mobilité ».

Types de logements.

Alors qu'il est annoncé que l'on vise une population aux revenus moyens à supérieurs, le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) devient plus « carré » en page 6 : « En l'absence d'intervention des pouvoirs publics, le marché jouera pleinement et l'objectif de créer du logement pour revenus moyens ne pourra être atteint ». Cette analyse faite, on s'attendait à des propositions. Non, rien.

Si une des priorités des autorités communales est de permettre aux ménages moyens de pouvoir s'installer à Woluwe-saint-Lambert, il faut dès lors imposer des mesures dans ce sens comme par exemple inscrire dans les prescriptions l'obligation de consacrer un pourcentage de la surface totale des logements aux logements moyens. Cela permettrait un rééquilibrage sociologique dans cette zone.

Nous demandons que le logement moyen ait sa place dans ce projet de PPAS 60 ter.

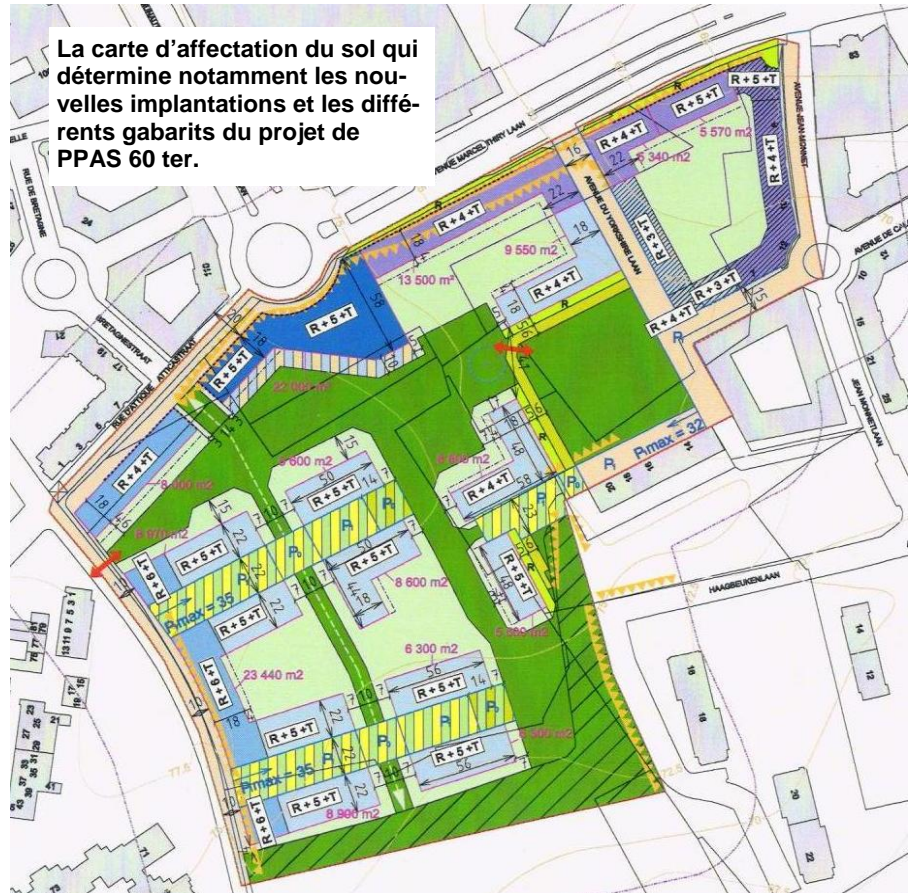
Urbanisme

Relevons d'emblée que le projet nous paraît plus intéressant que le PPAS 60.

Nous ne reviendrons pas sur les aspects positifs afin de ne pas allonger nos propos inutilement.

En termes de critiques relevons principalement.

- **Les bâtiments au sud du projet se trouvent trop près de la limite de la zone verte du PRAS.** Plus aucune zone de « protection » n'existe alors que le PPAS 60 le prévoyait.
- Même si le front bâti est interrompu deux fois, **l'implantation quasi sans recul et le gabarit (8 niveaux) des immeubles situés le long du chemin des Deux Maisons créeront un effet mur** à cet endroit, ce qui semble peu souhaitable. Soulignons que même si les bâtiments de La Sauvenière ont un gabarit de R+8, ils sont en retrait de la voirie et en « décrochage ».
- **Il manque un passage public le long du bâtiment pressenti pour l'hôtel afin de prévoir le**



cheminement piéton vers le CORA et les transports en commun. On propose de prolonger la zone de l'espace public dans ce sens et de créer une zone de cheminement entre les deux bâtiments situés près du rond point des Communautés. Sans cette intervention, le front bâti sera de plus ou moins 230 mètres, de la rue d'Attique à l'avenue Marcel Thiry, ce qui n'est pas souhaitable.

- La zone de terrasses peut être un élément participant positivement à la vie sociale du quartier. Il faudra cependant être attentif, le temps venu, à son exploitation en imposant des heures de fermeture compatibles avec la forte densité de logements qui est toute proche.
- Certains immeubles sont déjà construits. Le PPAS 60ter prévoit pour ces immeubles des gabarits supérieurs. Nous ne voyons pas pourquoi. De plus, ils ne sont pas repris dans le nombre de m² de logements étudiés. Si le PPAS passe comme tel cela voudrait dire que ces immeubles pourraient être surélevés de un voire deux étages. Cela réduirait d'autant la diminution du nombre de m² par rapport au PPAS 60. On serait encore plus éloigné des

10% promis.

- Il faut interdire l'implantation d'enseignes au premier étage.

Mobilité

La circulation automobile

En ce qui concerne l'augmentation des flux de circulation (dans un cas jusqu'à + 22 %) établi dans le RIE, il nous semble que plusieurs éléments n'ont pas été pris en compte ou ont été mal étudiés.

On nous dit que l'avenue Marcel Thiry reste bien en deçà de sa potentialité, alors qu'un tronçon de cette avenue annoncée 2 X 2 bandes est en partie à une seule bande. Il est indiqué que le chemin des Deux Maisons peut soutenir jusqu'à 900 UPV par sens, soit une voiture toutes les 4 secondes. C'est très mal connaître la configuration de cette voirie. Nous nous demandons comment la Commune pourra soutenir cette allégation auprès des riverains qui se plaignent déjà aujourd'hui des nuisances dues à la circulation.

N'oublions pas non plus que, dans les environs, il y a encore 281 logements en construction et un potentiel de 645 logements à construire. Ceci augmentera fortement la densité des circulations.

Comme arguments complémen-

taires, signalons que les flux devraient encore être revus à la hausse du fait du vide locatif de nombreux bureaux et de la venue proche du magasin « Caméléon ».

Pour toutes ces raisons, **nous craignons un impact important pour le futur** et les mesures d'accompagnement énoncées sont peu crédibles.

Circulation piétonne et cycliste.

Les éléments relevés dans la carte 3-7, le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) et le texte des prescriptions prêtent à confusion quant à la circulation des cyclistes sur le site. De plus, la « Réflexion sur la gestion de la faune et de la flore pour le site du Val d'Or » semblerait l'exclure. En page 5 il est écrit « Les accès au site comprendront des chicanes en bois interdisant l'entrée des vélos et des motos tout en garantissant l'accès aux fauteuils roulants et aux landaus. »

Nous demandons des précisions à ce propos.

Transports en commun

Il est stipulé que l'offre actuelle, et à court terme, est insuffisante et qu'on espère que cela sera amélioré lorsque le PPAS 60ter sera finalisé. On « attend » la venue du tram 94, rien de plus.

Nous estimons qu'il faut être « pro-actif » dans ce domaine et insister auprès de la Région et de la STIB afin de mettre en œuvre une réflexion pour créer un axe de transports en commun entre la zone du Val d'Or et le centre ville, en utilisant des bandes de circulation de la fin de l'autoroute de Liège.

Ce n'est que par une action volontaire que la Commune influera sur les décisions régionales en la matière.

Stationnement

D'une part, on parle de logements pour revenus supérieurs et d'autre part on se réfère au RRU en ce qui concerne la production du nombre de places de stationnement en sous-sol : donc de 1 à 2 places par logement. Il est pourtant évident que les habitants des futurs logements seront « sur-motorisés » par rapport à d'autres

habitants des quartiers plus centraux de la ville, parce que d'une part leur pouvoir d'achat est élevé et d'autre part, les transports en commun sont relativement défaillants dans la zone, dixit le RIE.

Alors que la PPAS 60 prévoyait un quota de 1,5 parking par logement, rien de tel ici.

Pour des raisons financières, le promoteur choisira dès lors de ne construire qu'une place par logement. Le report en voirie est garanti ! Le RIE prévoit que les incidences en termes de stationnement en voirie resteraient limitées. C'est mal connaître la situation actuelle qui est déjà proche de la saturation près des récentes constructions sur le Val d'Or. La situation est la même du côté du chemin des Deux Maisons où de nombreuses voitures stationnement déjà aujourd'hui le long de la zone verte du PRAS et le long de la zone constructible du PPAS 60. **L'arrivée de 1.500 nouvelles familles ne pourra rendre la situation que plus compliquée, pour ne pas dire plus.**

Principes d'éco-construction

Ce chapitre très mince se borne à faire des recommandations. Il est bien proposé des toitures vertes pour les toitures plates, mais il faut savoir que c'est déjà une obligation régionale.

L'imperméabilisation des sols

Le PPAS 60ter participera à l'imperméabilisation d'une grande zone. Sans nier que c'était déjà le cas pour le PPAS 60, il faut accepter que l'on mesure mieux aujourd'hui l'impact de l'urbanisation sur les inondations. Il faut dès lors en anticiper les conséquences.

Bien que certaines prescriptions aillent dans le sens d'une utilisation plus rationnelle des eaux de pluie, nous voudrions connaître les mesures concrètes qui seront prises dans ce domaine. N'oublions pas la nécessité d'être solidaire des habi-

tants qui se trouvent plus en aval du versant de la vallée. Ne pourrait-on pas déjà, non seulement inclure dans les prescriptions l'obligation de construire des bassins d'orage et des citernes d'eau de pluie, mais également prévoir leur dimensionnement.

Conclusions

Nous demandons une diminution de 20 % du potentiel constructif réel par rapport au PPAS 60.

Ceci permettra une meilleure implantation des bâtiments et une diminution générale des gabarits. Il faut évidemment veiller à garantir une équité entre les différents promoteurs.

Pratiquement, on pourrait diminuer la longueur du bâtiment central prévu au chemin des Deux Maisons, ceci afin de remonter le projet vers le Nord et ne plus se coller à la limite de la zone verte du PRAS. Le deuxième endroit d'intervention pourrait être de séparer le bâtiment dit « hôtel » et son voisin situé devant le Cora afin de créer à cet endroit une zone d'espace vert public et un passage vers le Cora.

Cette diminution de la densité aura également un impact positif sur les problématiques liées à la mobilité : circulation et stationnement.

Nous demandons également que l'on réserve un pourcentage important pour du logement moyen.

Nous demandons de prévoir des transports en commun efficaces.

Nous estimons aujourd'hui, alors que le PPAS 60 est suspendu, que les autorités tant communales que régionales ont la capacité d'orienter une politique d'urbanisation adaptée à un équilibre entre l'urbanisation ancienne et la situation future, tout en ayant pour objectif de garantir à tous les habitants des conditions de vie attractives.

Bernard Devillers - Coordinateur

Si vous désirez réagir à cette enquête publique, vous devez le faire pour le lundi 10 novembre au plus tard.

Toutes les informations et cartes se trouvent sur le site internet de la commune sous le lien : <http://www.woluwe1200.be/vie-communale/democratie-locale/participation-citoyenne/enquetes-publiques>

Vous pouvez également nous contacter: voir nos coordonnées ci-dessous.

Des informations sur nos activités, sur les comités de quartiers et leurs représentants ?
Contact : coordinateur : Bernard Devillers - Tél/Fax 02 762 39 44 ou en cas d'urgence 0478 42 47 83
Email : woluintertiers@hotmail.com - Site : www.wiq.be - Argenta n° 979-5493341-42

**Abonnement
au Bulletin : 5 €/ an**