

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 21 novembre 2014

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 de lotir pour lotir un terrain avec 7 lots pour immeubles à appartements et des fonctions accessoires et,

Demande d'un permis d'urbanisme pour démolir et reconstruire deux écoles, abattre des arbres et construire une salle de sport.

Le site impliqué se situe avenue de la Charmille, 2 – Clos des Bouleaux, 15.

Madame, Monsieur,

Nous voulons d'abord souligner que notre association approuve globalement l'idée du développement d'un éco-quartier.

Nous voudrions également relever que la mise à l'enquête simultanée d'une enquête publique pour un permis de lotir et pour un permis d'urbanisme amène beaucoup de confusions dans les documents à analyser. En effet, à certains moments le rapport d'incidences parle d'une demande ou de l'autre et parfois des deux conjointement. Même dans les prescriptions littérales de la demande du permis de lotir, il est fait référence à la demande du permis d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la gestion de l'eau.

Nous pensons que notre courrier n'échappera pas à cette confusion tout en cherchant à être le plus clair possible.

En préambule.

Suite à la réunion communale du 18 novembre dernier, nous voudrions avoir la confirmation que la construction de l'ensemble du projet (hormis la crèche) se fera bien en deux phases. La première concernera la construction des écoles et des espaces publics. La deuxième concernera la construction des logements qui se réalisera en « bloc » par un seul promoteur.

Le permis de lotir. Prescriptions littérales.

Au niveau des statistiques, nous voudrions savoir **comment on parvient à 6 275,7 m² de construction en sous-sol pour une surface totale du terrain de 8 497 m² ?**

Au point 3.7, emplacements de parcage.

§2 : **Que veut dire « zones de parking A et B » qui ne sont pas notées sur les plans ?** On signale que chaque logement du lot 1 et du lot 2 dispose d'un emplacement de parcage dans la zone de parking A, alors que ces lots sont situés chacun de part et d'autre du site ?

§3 : Nous voudrions savoir **si les emplacements de parcage à l'air libre sur la placette « Bouleaux » sont destinés à un usage limité à 15 minutes toute la journée ?**

Au point 3.8, évacuation des eaux

Il y a une confusion dans l'utilisation du mot « bassin d'orage »

Est-ce que les noues et les eaux de toitures sont considérées comme des bassins d'orage ?

A notre connaissance, non en ce qui concerne les eaux de toitures. Nous nous posons la question en ce qui concerne les noues.

En ce qui concerne le dimensionnement des bassins d'orage et des citernes d'eau de pluie.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

D'abord, nous nous étonnons que ce soit Vivaqua qui détermine les chiffres de dimensionnement.

Il nous semble que ceux-ci sont déterminés par le RRU et par le RCU.

En ce qui concerne la création des voiries, Vivaqua propose 47 m³ de bassin d'orage, chiffre que nous ne pouvons pas vérifier

Pour le reste, le document parle dans le chapitre « La gestion de l'eau de pluie » d'une récupération des eaux de pluie en toiture avec une capacité de stockage minimale de 68 m³, la moitié de ce volume, au minimum, devant être destiné au taponnage (???) des eaux de pluie. Où se fait ce stockage ?

Dans le chapitre « bassins d'orage des lots » on signale que chaque lot comprend un bassin d'orage ... et que la capacité minimale des volumes de bassin d'orage est de 34 m³. **Ce chiffre concerne-t-il chaque lot ou c'est pour l'ensemble des lots ?**

Dans le chapitre « Citerne de réutilisation des eaux pluviales », on mentionne une capacité minimale de récupération des eaux de pluie de 5 m³ par immeuble.

Nous voudrions des précisions quant à tous ces chiffres et être assurés que tous ces dispositifs, bassins d'orage (noues ?) et citernes d'eaux de pluie, seront dimensionnés en conformité avec les réglementations.

De plus, la construction des deux écoles exigerait un bassin d'orage de 37 m³ et une citerne d'eau de pluie de 75 m³. Où sont positionnés ces dispositifs ? Nous ne parvenons pas à les situer.

3.12. Energie

Nous voudrions savoir si la piste de la cogénération a été entreprise et si oui, pourquoi elle n'a pas été choisie.

4. Dispositions particulières

Divers : **nous nous opposons fermement à la possibilité d'implanter des terrasses sur les toitures plates, dites toiture-terrasse.** Et cela, pour des raisons évidentes de nuisances de voisinage.

Prise de position.

Si nous considérons l'ensemble des projets, nous constatons qu'il y aura une réelle augmentation de la fréquentation scolaire, la possibilité d'implanter jusqu'à 66 logements et dans l'avenir accueillir une crèche pour 60 enfants.

Ces différents projets auront des répercussions évidentes sur la vie du quartier, sans doute principalement en matière de mobilité ; circulation et stationnement.

La mobilité.

Le site a la particularité de n'être accessible que par deux cul-de-sac, ce qui provoque, aujourd'hui déjà, des problèmes en matière de mobilité.

Organiser tous les matins et tous les soirs l'arrivée et le départ de 200 élèves en maternelle et de 450 élèves en école primaire, soit 270 de plus qu'actuellement, ne sera certainement pas évident.

Nous ne sommes pas rassurés pour l'avenir, et même si nous sommes des défenseurs de la mobilité douce, nous ne pouvons nous baser sur aucune comptage pour évaluer le comportement des parents à cet égard.

Le rapport d'incidences aurait dû établir, via des comptages en matière de circulation et en matière de stationnement, des chiffres précis de la situation actuelle afin d'évaluer les mesures nécessaires qui devraient être mises en place pour que le site reste accessible lorsque celui-ci sera complètement construit. Nous craignons, et même plus, que la mise à disposition de 8 et de 5 places de stationnement soit clairement

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

insuffisante aux heures de début et de fin des écoles. Nous ne parlons même pas de la crèche qui accueillera 60 enfants et pour laquelle le système de kiss and ride est inopérant.

Il y a lieu de donner des garanties aux parents et aux riverains quant à cet aspect des demandes de permis. Pour nous, les projets n'offrent pas ces garanties.

Le stationnement sur le site.

Nous approuvons le fait de garder le site en zone mixte piétonne/cycliste.

Cependant, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement en sous-sol, nous ne comprenons pas les différences de chiffres entre les documents.

Dans l'objet du permis de lotir, on parle de 66 à 68 emplacements et dans le rapport d'incidences on parle d'environ 80 emplacements, il y a une différence notable entre les deux chiffres. Surtout, quand on sait que 20 de ces emplacements serviront également au personnel des écoles (toujours hors crèche) ; personnel qui sera au nombre de « combien exactement ? », c'est compliqué de le savoir.

Dans le rapport d'incidences, on parle de 72 membres du personnel actuellement et dans le tableau de la situation projetée, on relève 59 membres du personnel ?

Dans un autre document, on parle de 100 membres du personnel, ce qui nous semble plus réaliste qui viennent pour 60% en voiture, **il y a donc un réel déficit en matière de stationnement. Le report de stationnement se fera donc en voiries dans les quartiers voisins.**

Salle de gymnastique/sport.

Nous voulons avoir la confirmation que cette salle servira uniquement aux entraînements de clubs sportifs « locaux ». Si c'est bien le cas, pourquoi expliquer la nécessité d'avoir des gradins pour 200 spectateurs ?

Demandes.

D'une manière, nous estimons que le nombre de logements proposé est trop important, ce qui implique les différentes implantations et hauteurs proposées. De plus, on peut affirmer que le promoteur qui serait intéressé par le projet le développe au maximum, c'est-à-dire en construisant les 66 logements.

Nous demandons que le permis de lotir permette au maximum 44 logements.

Nous proposons d'enlever un étage aux lots 1 et 2 et de supprimer un des lots de 3 à 7, pour parvenir au nombre de logements proposés.

Nous demandons cependant de garder 80 places de stationnement en sous-sol, elles seront bien nécessaires, comme expliqué plus haut.

La proposition actuelle de 13 parkings en surface est tout à fait insuffisante pour gérer les arrivées et les sorties des deux écoles et de la future crèche. Pour anticiper les problèmes futurs, nous demandons que des mesures complémentaires soient étudiées et proposées avant la délivrance du permis de lotir et du permis d'urbanisme.

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