

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 14 janvier 2016

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 de permis mixte d'urbanisme et d'environnement pour construire un immeuble de 25 appartements avec, en sous-sol, 25 emplacements de parking, construire 9+4 maisons avec, en sous-sol, emplacements de parking et box, construire 3 appartements (dont 2 duplex) avec emplacements de parking et démolir le bâtiment existant, pour le bien situé avenue de la Croix du Sud et à la chaussée de Roodebeek, 386 à 388.

Madame, Monsieur,

Nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne cette demande.

Préalablement, soulignons que nous soutenons les différentes réactions des comités de quartiers proches ou non, ainsi que celles de nombreux habitants de la commune. C'est pourquoi nous reprenons délibérément la plupart des arguments pertinents développés dans le courrier d'une habitante de la chaussée de Roodebeek.

Le site dit de la « Ferme aux Oies » est un espace vert remarquable par sa qualité **paysagère**, visible depuis l'avenue 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 fait partie du même ensemble que le Parc de Roodebeek et la rue de la Charrette, un des derniers chemins creux de Woluwe, et participe ainsi à la préservation du **maillage vert** entre les différentes zones en protégeant la diversité biologique.

Outre la disparition d'un site naturel de grande qualité, le projet prévoit l'abattage de presque tous les **arbres**, dont 5 sont particulièrement grands et anciens. Signalons aussi qu'un arbre remarquable qui figurait sur l'inventaire de la Région a déjà été abattu.

Trop souvent les objectifs environnementaux régionaux et communaux pourtant très ambitieux passent après les objectifs urbanistiques de certains promoteurs qui visent uniquement la rentabilité économique. 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'accélérer avec plus de mille appartements en construction (notamment sur le plateau du Val d'Or). La densification devrait d'abord commencer par le réaménagement de bureaux vides (comme cela se fait déjà à certains endroits) et par la construction sur des terrains en friche ou déjà imperméabilisés. Mais certainement pas en sacrifiant l'une des zones encore vertes de la commune.

Parallèlement à cette densification, il nous semble indispensable de préserver des espaces de qualité (comme ce site de la ferme aux oies) qui devraient plutôt être accessibles à tous les habitants plutôt qu'être urbanisé au profit du privé.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

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). Mais c'était sans compter les multiples appartements qui se sont construits depuis lors ! L'imperméabilisation de la vallée de Roodebeek en particulier se poursuit inexorablement, avec tous les projets prévus ou en cours aux îles d'Or, av. Jacques Brel, chemin des Deux Maisons, av. Paul Hymans, etc... Or, il est reconnu que la cause première des inondations est précisément **l'imperméabilisation des sols** par l'urbanisation.

Une grande partie du projet est **en intérieur d'îlot**, ce qui est inacceptable ! Dès lors, il nous semble essentiel de ne pas déroger à la prescription générale du PRAS 0.6 qui protège justement ces intérieurs d'îlot.

Un projet aussi dense avec un immeuble de grand gabarit (avenue de la Croix du Sud) dans ce lieu préservé va à l'opposé de l'évolution actuelle et à la vocation de ce quartier qui est de devenir, à terme, un **quartier durable tourné vers la transition écologique**. Une des caractéristiques du projet est de **refermer tout le site sur lui-même**, en créant une barrière infranchissable et visuelle pour les autres habitants du quartier. De plus, ce bâtiment ne s'intègre pas aux caractéristiques générales du quartier composé essentiellement de maisons individuelles.

Un certain nombre d'erreurs ou d'omissions dans le projet ont été trouvées : le promoteur « s'approprie » une parcelle de terre (le long de la rue de l'av. de la Croix du Sud) qui ne lui appartient pas, une servitude sur le terrain de la chaussée de Roodebeek n'est pas signalée....

A la chaussée de Roodebeek, la construction prévue d'un immeuble à appartements casse la continuité de la rue de ce côté-là (pair) où il n'y a que des **maisons individuelles** sur tout le tronçon. Prendre comme exemple les constructions d'appartements du côté impair qui ont transformé la rue serait une erreur. En plus le style architectural n'a rien à voir avec les maisons voisines. D'autre part, pourquoi n'impose-t-on pas dans la construction d'immeubles à appartements une seule **entrée de garage** pour les voitures des occupants, quitte à construire ces garages en sous-sol ? La tendance actuelle d'accepter de multiples portes de garages au rez-de-chaussée à la place de fenêtres est une évolution qui porte atteinte à la **convivialité** et au sentiment de sécurité dans les rues. Et enfin, il faudrait éviter des **terrasses** à l'arrière surplombant les jardins.

Pour toutes les raisons évoquées, nous demandons que la commission de concertation remette un avis défavorable à ce projet.

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