

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 3 février 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 d'un permis mixte d'urbanisme et d'environnement 1B pour démolir un immeuble existant et construire 3 immeubles comprenant 154, 200 emplacements de parking en sous-sol avec caves et locaux techniques, aménager les abords et les jardins privatifs sur le terrain situé à la chaussée de Stockel, 202.

Madame, Monsieur,

Nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne cette demande de permis d'urbanisme, deuxième version.

1. Le projet présenté ne couvre qu'une moitié de la parcelle. **La raison en est que le promoteur veut éviter l'organisation d'une étude d'incidences** (durée de 9 mois plus ou moins). En effet, comme il ne dépasse pas le nombre de 200 emplacements en sous-sol, il est uniquement contraint à un simple rapport d'incidences.

Ceci est inacceptable, car le projet total aura bien un impact plus important.

Ce procédé est inacceptable et ne doit pas être accepté par les autorités publiques.

2. **L'ensemble du projet nous semble partout trop haut.** Que ce soit à la chaussée de Stockel et le prolongement de ce bâtiment en intérieur d'îlot, que ce soit le grand immeuble B en intérieur d'îlot ou encore l'immeuble C qui se présente à l'arrière des maisons de l'avenue du Bleuët.

On devrait enlever deux niveaux à chacun de ces bâtiments.

Dans les différents documents, il est peu aisé de mesurer l'impact visuel de ces bâtiments. Soulignons que cet impact sera d'autant plus important que 150 arbres seront abattus sur le site.

Nous demandons que le promoteur produise des perspectives 3D pour montrer l'impact de ces bâtiments sur les voiries et les propriétés voisines actuelles, et cela, dans un rayon de 360 degrés.

3. **Le projet s'intègre-t-il aux caractéristiques du quartier en tant que bâtiments isolés ? Non !**

La chaussée de Stockel se compose d'immeubles R+2+T et le projet un bâtiment (A) R+4 qui grimpe rapidement en intérieur d'îlot à R+6

La rue Konkel propose des immeubles de maximum R+5+T, le projet quant à lui, prévoit pour l'immeuble B un R+8. Il est demandé de s'aligner sur les immeubles de la rue Konkel, mais le bâtiment B sera aménagé en intérieur d'îlot. Rappelons d'ailleurs que puisqu'il y a la démolition des bâtiments actuels, nous revenons, selon le PRAS, à la situation d'un terrain vierge. Il sera également plus proche des autres bâtiments déjà construits dans le quartier et notamment ceux de la chaussée de Stockel.

L'avenue du Bleuët propose des maisons de R+1+T alors que le projet propose un immeuble qui débute à R+3 pour grimper à R+6.

Ces différentes remarques démontrent d'une manière non équivoque le manque d'intégration du projet et la hauteur excessive des immeubles.

De plus, il serait nécessaire de proposer une étude d'ensoleillement vers la chaussée de Stockel située au Nord et également vers les habitations sociales/moyennes situées à l'Est du projet.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

4. **Au niveau des démolitions**, le promoteur intervient sur la partie qui ne concerne pas la demande de permis et retranche ses mètres carrés abattus pour diminuer ses charges d'urbanisme. Est-ce légal ?
5. Au niveau de l'environnement, **comment la couronne de végétation périphérique** peut-elle être maintenue alors que 150 arbres sont abattus ?
6. **Au niveau de l'impact de ce projet sur les circulations sur les quartiers avoisinants**, il est nécessaire d'étendre le périmètre d'analyse (comme l'aurait fait une étude d'incidences). Il faut inclure les voiries jusqu'aux croisements avec le boulevard de la Woluwe et intégrer le quartier des Déportés/Station de la Woluwe.
7. **On ne voit pas l'implantation des deux parkings en zone de recul**. De plus, nous sommes opposés à ces parkings qui enlèveront des places de stationnement pour les riverains.
8. **Quelle protection sera assurée pour les piétons (proximité d'une école)** qui circulent sur le trottoir, au niveau de l'entrée/sortie des véhicules chaussée de Stockel ? Un trottoir traversant sera-t-il aménagé ?
9. **Le projet manque également de mixité** et surtout de propositions de locaux à vocation d'utilité publique, comme une crèche par exemple.
10. Ne prévoir que 2 à 3 employés pour un commerce de 225 m² nous semble sous-estimé.

Pour toutes les raisons évoquées, nous nous opposons à ce projet tel que proposé

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