

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 27 avril 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 pour construire 3 immeubles comprenant 125 logements et 167 emplacements de parking au chemin des Deux Maisons (allée Christian de Duve).

Madame, Monsieur,

En premier lieu, soulignons que notre association, mais également d'autres, se sont mobilisées afin que le site du Val d'Or ne soit pas urbanisé de manière aussi intensive que prévue par le PPAS 60 ter. Nous avons d'ailleurs, en son temps, demandé le classement d'une partie du Val d'Or.

Nous n'avons pas pu obtenir satisfaction et nous sommes contraints de voir actuellement sortir de terre ce qui deviendra dans les années futures une cité dortoir en pleine ville à l'inverse de ce qui est recommandé aujourd'hui dans des projets urbains de cette taille qui doivent allier logements, mixité et développement durable.

Soulignons de plus que cette zone est mal desservie par les transports en commun. Ceci aura certainement un impact sur le mode déplacement des futurs occupants qui utiliseront majoritairement la voiture avec les conséquences directes négatives sur la mobilité du quartier.

Obligés de revenir dans le cadre de l'enquête publique actuelle, nous désirons vous faire part de nos remarques.

**Au niveau de l'urbanisme**, nous constatons que le projet reste dans les mètres carrés autorisés par le PPAS, tout en modulant autrement la répartition des surfaces et en créant une faille entre le bâtiment E et D, ce qui ne rencontre pas notre opposition.

Nous sommes par contre interpellés par le nombre et la grandeur des terrasses pour ce projet. Les terrasses représentent 1 996 m<sup>2</sup>, ce qui constitue quasi 16 m<sup>2</sup> par logement et même plus sachant que certains logements n'ont pas de terrasse. On peut dire que c'est une pièce à l'extérieur. Si esthétiquement en vue lointaine, ce n'est pas interpellant, la vision depuis l'allée de Duve aura un impact très différent avec tous ces plateaux en béton qui dépasseront de la façade.

## **Au niveau de l'environnement.**

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, nous voudrions avoir des explications sur la méthode de calcul des bassins d'orage et des citernes d'eau de pluie.

Si nous combinons les exigences du RRU et du RCU, nous obtenons 33 + 16,2 litres par m<sup>2</sup> x surface imperméable soit 2 670 m<sup>2</sup> = 128 m<sup>3</sup>.

Le projet prévoit 71 m<sup>3</sup> de bassin d'orage et 20 m<sup>3</sup> de citerne d'eau de récupération = 91 m<sup>3</sup>.  
Soit 37 m<sup>3</sup> en moins que les exigences. Pourquoi ?

De plus, dans l'article 6 des prescriptions du PPAS 60 ter il est précisé,  
*Les eaux pluviales recueillies sur les toitures.*

§2. *Toutes les eaux de pluie recueillies sur les toitures sont dirigées vers des citernes qui alimentent :*

1° ...

2° ...

3° *des sanitaires.*

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Dans le projet, il n'est pas prévu l'utilisation de ces eaux pour les sanitaires alors que le volume total d'eau de pluie récupérée en un an le permet aisément.

Nous voudrions également savoir si les étangs/bassins d'orage extérieurs sont bien construits conjointement aux immeubles.

## **Au niveau de la mobilité.**

**En ce qui concerne le parking des vélos**, nous voudrions connaître la dimension exacte de ces emplacements et dès lors l'espace (en mètres carrés) réservé à chaque vélo. En effet, il est impossible de ranger les vélos tels que dessiné sur les plans. De plus, les râteliers placés au sol ne protègent pas le vol des vélos car ceux-ci sont uniquement attachés à la roue avant qui est facilement démontable.

**En ce qui concerne la circulation dans l'avenue des Pléiades et le chemin des Deux Maisons**, nous réfutons les données avancées par le demandeur :

*Pour l'axe Deux Maisons/Pléiades les comptages ont déterminé des valeurs de 350 et 600 UVP aux heures de pointe par sens, ce qui est bien en-deçà de la capacité qu'une telle voirie pourrait supporter (à savoir de l'ordre de 800 à 900 UVP par sens).*

Nous voudrions savoir de quand datent ces chiffres car la réalité quotidienne est fort différente aux heures de pointe du matin et du soir.

Et ce projet n'est qu'un parmi les autres à venir. La mobilité ou plutôt sa perte doit faire partie d'une réflexion plus approfondie tant par le demandeur que par les autorités communales si on ne veut pas voir se développer plus encore qu'aujourd'hui une situation ingérable dans les années à venir. Il faudrait une véritable étude d'incidences (indépendante) sur la mobilité reprenant l'ensemble des projets en cours et prévus sur le site.

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

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 27 avril 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 pour construire 3 immeubles comprenant 125 logements et 167 emplacements de parking au chemin des Deux Maisons (allée Christian de Duve).

Madame, Monsieur,

En premier lieu, soulignons que notre association, mais également d'autres, se sont mobilisées afin que le site du Val d'Or ne soit pas urbanisé de manière aussi intensive que prévue par le PPAS 60 ter. Nous avons d'ailleurs, en son temps, demandé le classement d'une partie du Val d'Or.

Nous n'avons pas pu obtenir satisfaction et nous sommes contraints de voir actuellement sortir de terre ce qui deviendra dans les années futures une cité dortoir en pleine ville à l'inverse de ce qui est recommandé aujourd'hui dans des projets urbains de cette taille qui doivent allier logements, mixité et développement durable.

Soulignons de plus que cette zone est mal desservie par les transports en commun. Ceci aura certainement un impact sur le mode déplacement des futurs occupants qui utiliseront majoritairement la voiture avec les conséquences directes négatives sur la mobilité du quartier.

Obligés de revenir dans le cadre de l'enquête publique actuelle, nous désirons vous faire part de nos remarques.

**Au niveau de l'urbanisme**, nous constatons que le projet reste dans les mètres carrés autorisés par le PPAS, tout en modulant autrement la répartition des surfaces et en créant une faille entre le bâtiment E et D, ce qui ne rencontre pas notre opposition.

Nous sommes par contre interpellés par le nombre et la grandeur des terrasses pour ce projet. Les terrasses représentent 1 996 m<sup>2</sup>, ce qui constitue quasi 16 m<sup>2</sup> par logement et même plus sachant que certains logements n'ont pas de terrasse. On peut dire que c'est une pièce à l'extérieur. Si esthétiquement en vue lointaine, ce n'est pas interpellant, la vision depuis l'allée de Duve aura un impact très différent avec tous ces plateaux en béton qui dépasseront de la façade.

## **Au niveau de l'environnement.**

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, nous voudrions avoir des explications sur la méthode de calcul des bassins d'orage et des citernes d'eau de pluie.

Si nous combinons les exigences du RRU et du RCU, nous obtenons 33 + 16,2 litres par m<sup>2</sup> x surface imperméable soit 2 670 m<sup>2</sup> = 128 m<sup>3</sup>.

Le projet prévoit 71 m<sup>3</sup> de bassin d'orage et 20 m<sup>3</sup> de citerne d'eau de récupération = 91 m<sup>3</sup>.  
Soit 37 m<sup>3</sup> en moins que les exigences. Pourquoi ?

De plus, dans l'article 6 des prescriptions du PPAS 60 ter il est précisé,  
*Les eaux pluviales recueillies sur les toitures.*

§2. *Toutes les eaux de pluie recueillies sur les toitures sont dirigées vers des citernes qui alimentent :*

1° ...

2° ...

3° *des sanitaires.*

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Dans le projet, il n'est pas prévu l'utilisation de ces eaux pour les sanitaires alors que le volume total d'eau de pluie récupérée en un an le permet aisément.

Nous voudrions également savoir si les étangs/bassins d'orage extérieurs sont bien construits conjointement aux immeubles.

## **Au niveau de la mobilité.**

**En ce qui concerne le parking des vélos**, nous voudrions connaître la dimension exacte de ces emplacements et dès lors l'espace (en mètres carrés) réservé à chaque vélo. En effet, il est impossible de ranger les vélos tels que dessiné sur les plans. De plus, les râteliers placés au sol ne protègent pas le vol des vélos car ceux-ci sont uniquement attachés à la roue avant qui est facilement démontable.

**En ce qui concerne la circulation dans l'avenue des Pléiades et le chemin des Deux Maisons**, nous réfutons les données avancées par le demandeur :

*Pour l'axe Deux Maisons/Pléiades les comptages ont déterminé des valeurs de 350 et 600 UVP aux heures de pointe par sens, ce qui est bien en-deçà de la capacité qu'une telle voirie pourrait supporter (à savoir de l'ordre de 800 à 900 UVP par sens).*

Nous voudrions savoir de quand datent ces chiffres car la réalité quotidienne est fort différente aux heures de pointe du matin et du soir.

Et ce projet n'est qu'un parmi les autres à venir. La mobilité ou plutôt sa perte doit faire partie d'une réflexion plus approfondie tant par le demandeur que par les autorités communales si on ne veut pas voir se développer plus encore qu'aujourd'hui une situation ingérable dans les années à venir. Il faudrait une véritable étude d'incidences (indépendante) sur la mobilité reprenant l'ensemble des projets en cours et prévus sur le site.

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