

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 28 octobre 2016

À 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 un terrain pour la construction d'un immeuble à appartements et l'aménagement d'une voirie pour le bien sis avenue Marcel Thiry, 204.

Madame, Monsieur,

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

Nous désirons tout d'abord rappeler que nous sommes en intérieur d'îlot et qu'il est essentiel de tenir compte de cet élément principal pour traiter ce dossier, particulièrement en ce qui concerne son emprise au sol et ses gabarits.

En préalable voici un tableau récapitulatif entre le projet de mars 2016 et d'octobre 2016

	Mars 2016	Octobre 2016	différence
Logements	55	55	=
Parking	60	55	- 5
Sup. bâtie au sol	832	792	- 40 m ²
Sup. Max	5309	4491	- 818 m ²
Sup. totale au sol	1183	1007	- 176 m ²
Gabarit	R+6	R+5	- 1 étage
Hauteur max	85,5	83,5	- 2 mètres
Densité	221,23	222,13	+ 0,9 logement / ha
Rapport P/S	2,13	1,81	- 0,32
Taux d'imperméabi.	48 %	48 %	=
Voies privative	204	191	- 13 m ²

Quelques commentaires.

Alors que nous sommes en intérieur d'îlot,

1. La superficie bâtie au sol ne diminue pratiquement pas.
2. La superficie bâtie totale maximale diminue peu.
3. La densité augmente. Pour rappel, son voisin direct ne présente « qu'une densité » de 160 logements/ha.
4. La hauteur maximale est de 83,50 m alors que le bâtiment à construire à front de l'avenue Marcel Thiry culminera à 84 m. Le bâtiment sera donc plus bas que le front de rue, mais seulement de 0,50 m sachant que les prescriptions permettent de dépasser encore de 1,00 m pour des éventuels éléments techniques et pour l'acrotère.

Densité et gabarit.

Nous accueillons avec enthousiasme la diminution du gabarit d'un R+6 vers un R+5, mais regrettons que la diminution d'un étage n'entraîne qu'une diminution de la hauteur du bâti de seulement 2 m. De plus le niveau -1 pouvant émerger sur les façades Est, Sud et Sud-Ouest ne devrait-il pas être considéré comme rez-de-chaussée à l'instar du niveau supérieur.

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

En outre nous constatons que malgré la suppression du dernier étage, le nombre de logements reste inchangé, ce qui a pour conséquence d'augmenter la densité déjà trop importante pour un intérieur d'îlot.

Imperméabilisation et utilisation des eaux de pluie

Le demandeur évoque une superficie de zone perméable de 1280 m², mais permet d'imperméabiliser jusqu'à 50 % les « zones de cours et jardins ». Dès lors nous nous permettons de mettre en doute la véracité de ce chiffre à terme.

Le projet prévoit de séparer les eaux de pluie des eaux usées, mais l'utilisation des eaux de pluie se voit cantonner à l'arrosage et l'entretien des extérieurs. Nous souhaiterions voir envisager d'autres utilisations de ces eaux, par exemple pour les chasses WC.

Les toitures plates doivent être végétalisées qu'à partir de 100 m², nous voudrions que le maximum de toitures plates soit végétalisé afin de réduire au minimum l'impact du bâti sur l'imperméabilisation.

Il nous semble essentiel de rappeler que le bâtiment se situera en bordure de zone inondable et que la commune et ses habitants subissent régulièrement les conséquences de l'imperméabilisation des zones urbaines.

Mobilité et Mixité

Concernant l'aménagement des accès, le demandeur avance qu'il n'y aura pas davantage d'interférence avec le trafic que par le passé. L'utilisation d'un parking par des bureaux et par des logements sont des utilisations bien différentes en termes d'heure de passage et de fréquence de va-et-vient, une réflexion sur l'accès aux parkings et la cohabitation avec les piétons et cyclistes (un itinéraire cycliste régional étant présent sur l'avenue Marcel Thiry) est sûrement nécessaire.

Concernant la mixité, le demandeur avance que l'extension du « Cora » et du « Caméléon » suffiront à assurer la mixité du quartier. Ce quartier qui a longtemps été quasiment entièrement dédié aux bureaux mérite de trouver une véritable mixité avec des commerces et des services de proximité.

En conclusion, nous estimons que ce projet reste trop important en intérieur d'îlot et nous demandons dès lors que la commission de concertation émette un avis défavorable au projet tel que présenté.

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.

Nicolas Moulin,
Coordinateur