

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 21 décembre 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 d'urbanisme pour démolir un immeuble de bureaux et un niveau de parking en vue de construire un immeuble de logements comprenant 41 appartements, 1 plateau de bureaux au dernier niveau, une zone commerciale au rez-de-chaussée et 2 niveaux de parking en sous-sol, boulevard de la Woluwe, 56.

Madame, Monsieur,

En premier lieu, nous saluons l'arrivée d'un projet mixte, à prédominance résidentielle, sur cette parcelle qui ferait le lien entre le quartier résidentiel et commerçant et l'axe de circulation qu'est le boulevard de la Woluwe.

Ensuite, nous désirons vous faire part de nos remarques en ce qui concerne cette demande de permis d'urbanisme.

Premièrement, nous sommes étonnés que l'option de la réhabilitation du bâti existant n'ait pas été privilégiée. Le bâtiment est du reste assez récent. Le demandeur avance que c'est à cause des modifications du PRAS de 2013 que cette option a été écartée, car "planologiquement" impossible. Nous aimerions avoir des précisions à ce propos. Nous rappelons qu'en termes d'énergie grise et de coût pour l'environnement, la réhabilitation d'un tel bâtiment est bien plus avantageuse que sa démolition même si cela entraîne moins de souplesse dans le réaménagement.

Deuxièmement, le projet se situe dans zone classée "à aléa d'inondation moyen" par Bruxelles Environnement, et donc tout doit être fait pour éviter un impact sérieux sur le bâtiment lui-même comme sur le quartier environnant et les maisons voisines. Or le projet prévoit de construire deux niveaux de parking sous-terrain, alors que le parking actuel à déjà été inondé.

La mise en place d'une rehausse du rez-de-chaussée et le placement de pompe de plus grande capacité ne seront peut-être pas suffisants pour empêcher les sous-sols d'être inondés; nous demandons à la Commission de Concertation d'obtenir la garantie que le maximum sera fait pour éviter ce scénario.

Néanmoins, et ce même si la non-vulnérabilité des sous-sols est garantie, la construction d'un deuxième niveau de sous-sol dans une zone occupée par une nappe phréatique va entraîner sa migration. On sait que la zone verte adjacente est déjà régulièrement inondée lors de fortes pluies et sert de bassin tampon dans ce quartier fort vulnérable. La migration de cette nappe phréatique risque de diminuer la capacité d'absorption de la zone verte voisine, mais aussi de causer des dommages aux habitations adjacentes qui étaient encore relativement épargnées.

Troisièmement, le demandeur a pris l'option de l'utilisation d'une citerne pour son effet tampon et la possibilité de réutilisation des eaux de ruissellement. Nous trouvons dommage que la seule utilisation de cette eau soit cantonnée à l'arrosage, une utilisation pour les toilettes aurait été plus judicieuse. De plus, nous souhaitons que le trop-plein de cette citerne soit relié au futur réseau

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

séparatif mis en place dans le cadre du réaménagement du boulevard de la Woluwe (voir annexe). En effet, les canalisations récoltant les eaux de ruissellement du boulevard seront recueillies dans un réseau séparatif surdimensionné côté "ville" pour accueillir les eaux pluviales de nouvelles constructions.

Finalement, au niveau de l'utilisation du parking, nous souhaiterions obtenir des précisions sur l'utilisation de la place de parking n°21 (situé au -2) qui est accessible que si les emplacements n°13 ou n°14 ne sont pas utilisés. De plus le passage nous semble fort étroit notamment aux tournants situés à côté des places 20 et 25 au -1 et 20 et 26 au -2, ce dernier étant même en conflit avec les ouvertures des portes des caves (voir annexe).

En bref, au vu de l'ensemble de ces remarques, 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.

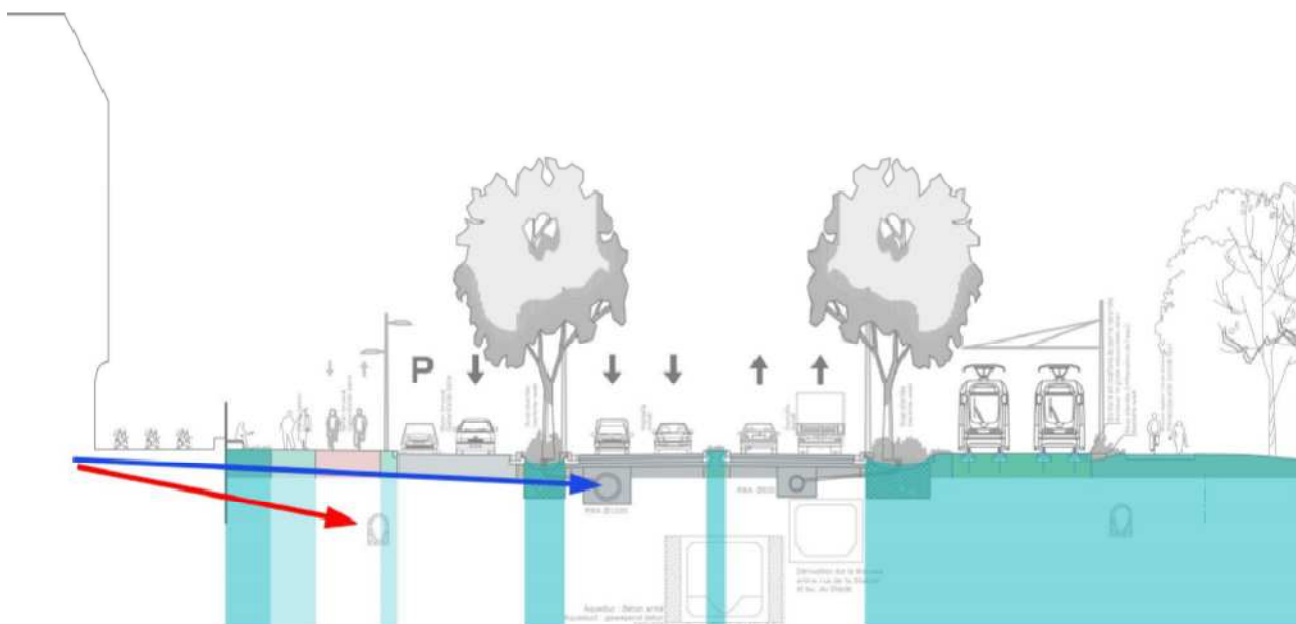
Nicolas Moulin,
Coordinateur

WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Annexe:

Coupe du réaménagement du boulevard de la Woluwe :

- Eaux pluviales privées futur rejetées vers le système séparatif



Plan du parking en sous-sol (-2):

