

## Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Avenue du Capricorne, 1A - 1200 Woluwe-Saint-Lambert  
T : 02/762 39 44 – courriel : woluintertiers@hotmail.com  
N° d'entreprise : 0452667029 – Argenta BE77 9795 4933 4142



Woluwe-Saint-Lambert, le 18/01/2018

Collège des Bourgmestre et Échevins  
de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert  
Avenue Paul Hymans, 2  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour le bien situé Avenue du Péage, 59 et  
Chaussée de Louvain, 1188.

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons vous faire part de nos remarques concernant cette demande de permis.

Premièrement, nous tenons à marquer notre opposition avec le projet tel que présenté.  
En effet, notre association s'est toujours opposée à la création de logements en intérieur  
d'îlot et a fortiori dans un tel gabarit.

Deuxièmement, si l'augmentation démographique n'est pas contestable, il nous faut  
garder des espaces pour le développement des entreprises (industries, ateliers,  
artisanat) et des équipements qui permettront à terme de garantir une qualité de vie  
acceptable pour les nouveaux habitants de la Région de Bruxelles-Capitale, or le projet  
présenté reste entièrement monofonctionnel.

Troisièmement, la situation même du projet ne permet pas d'accueillir un immeuble  
d'une telle ampleur sans créer un impact considérable sur l'ensemble des riverains de  
l'avenue du Péage.

Enfin, vous trouverez ci-dessous des remarques plus spécifiques relative au projet si  
d'aventure, il était envisagé de le réaliser.

- Un projet peu ambitieux

Au vu de la situation de la parcelle, nous aurions imaginé qu'un projet ayant l'audace de  
s'y implanter proposerait un aménagement ambitieux et exemplaire, pourtant il n'en est  
rien.

Le projet d'immeuble à front de rue présente des caractéristiques architecturales plus  
marquées, mais ne répond pas aux normes évidentes de qualité de vie pour du  
logement. En effet, les deux appartements surplomberont l'unique entrée vers  
l'immeuble de 40 logements en intérieur d'îlot ainsi que le stockage (temporaire) et le  
ramassage des poubelles. Tandis que l'immeuble en intérieur d'îlot consiste en un simple  
bloc s'étalant sur une longueur de plus de 44 mètres.

De plus, la situation en intérieur d'îlot du projet implique que « *les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* »<sup>1</sup> S'il est vrai que le taux d'imperméabilisation diminue en situation projetée, le projet ne présente que des améliorations minimales sans aucune démarche proactive. Par exemple, et au vu de la surface disponible et des problèmes déjà rencontrés par le système d'égouttage de l'avenue du Péage, le projet aurait dû envisager la possibilité de créer des infiltrations in situ des eaux des ruissellements. En ce qui concerne les qualités paysagères, les habitations actuelles feront face, depuis leur jardin, à un immeuble de 5 étages qui les surplomberait entraînant des nuisances lumineuses, sonores et des pertes d'intimité.

- Un accès difficile aux fortes répercussions

L'accessibilité du projet pose de nombreuses questions. L'entièreté des flux générés par le projet va devoir être absorbée par une unique entrée située avenue du Péage au rez-de-chaussée de l'immeuble en front de rue. Cette entrée, étroite, ne dispose pas d'une largeur permettant au véhicule de se croiser aisément (3,00 mètres de large étendus à 4,00 mètres en passant sur le passage réservé aux piétons). Cette situation risque d'entraîner des temps d'attente dans l'avenue. Sans compter que l'entrée dans le parking souterrain ne se fait que via un ascenseur à voiture qui entraînera également un temps d'attente. Le rapport d'incidence indique un temps de 30 secondes pour un mouvement et l'ouverture de la porte on peut donc en déduire que si deux véhicules souhaitent rentrer dans le parking il faudra au minimum (sans le temps de manœuvre) 1 minute 30 sans compter qu'un véhicule pourrait aussi vouloir sortir au même moment entraînant un certain chaos.

En outre, le projet ne propose que 35 emplacements de stationnement pour 42 logements (95 chambres) pourtant, le rapport d'incidence souligne lui-même que l'accessibilité en transport en commun est « *faible* »<sup>2</sup>. De plus, cette avenue subit déjà une forte pression sur le stationnement<sup>3</sup>, sans compter l'impact qu'aura le projet de 85 logements (Av. du Péage, 64) prévu à quelques pas de celui-ci.

L'argumentation du demandeur sur l'utilisation de 14 emplacements dans le parking d'un immeuble voisin « Les Terrasses de Woluwe » n'est en aucun cas recevable. Ces emplacements de stationnement ont été réalisés et pris en compte pour l'utilisation des habitants des immeubles des « Terrasses de Woluwe ». Leurs utilisations pour un autre projet ne viendront que déplacer le problème de répercussion de stationnement en voirie.

- Autres

À la lecture du dossier, d'autres points nous posent question :

---

<sup>1</sup> PRAS prescription générale 0,6

<sup>2</sup> Rapport d'incidence p.30

<sup>3</sup> 85% d'occupation en journée selon le rapport d'incidence. Une visite sur place le 17.01.2018 nous montre plutôt une situation au-delà de 100% d'occupation au vu du nombre de véhicules en stationnement illicite.

- Le pourtour du projet ne disposera que de très peu de surface perméable en pleine terre. En effet, la majorité du terrain est pourvue d'une dalle béton carrossable et les « jardins » prévus pour les habitants du rez-de-chaussée ne disposent en réalité que de 80 centimètres de terre au-dessus du parking souterrain.
- Comme cité plus haut, l'organisation des entrées et sorties des véhicules sera délicate, comment cela va-t-il être organisé autant au niveau de l'ascenseur qu'au niveau de la voirie ? Comment sera installée l'entrée ? une grille à front de rue ? une barrière ? un badge magnétique ? un code d'accès ?
- L'implantation d'un immeuble de 5 étages à l'arrière des jardins en front de rue va entraîner des nuisances sonores et lumineuses. Quelles seront les mesures mises en place pour les éviter ? La mise en place d'une barrière d'arbres mettra du temps à pousser et ne sera que peu efficace en hiver lorsqu'il n'y a pas de feuillage.
- L'accès pompier nous semble difficile, l'avenue du Péage étant relativement étroite avec du stationnement déjà prévu en face de l'entrée du projet.
- Nous mettons en doute l'emprise des arbres représentée sur l'ensemble des plans, au vu du manque de terre disponible à leur croissance. Surtout pour les arbres représentés sur l'ensemble des balcons.

Nous souhaitons être convoqués à la réunion de concertation qui traitera de ce dossier.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre sincère considération.

Nicolas Moulin,  
Pour Wolu-Inter-Quartiers.