

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 6 juin 2017

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 une maison de style néoclassique et construire un immeuble de 14 appartements, construire un parking souterrain de 28 emplacements en modifiant la toiture et abattre deux arbres à haute tige pour les biens situés rue Vergote, 24 et 26.

Madame, Monsieur,

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

Tout d'abord, nous nous **opposons à la démolition de la maison de style néoclassique située au n°24 rue Vergote**. En effet, cette maison inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale mérite d'être préservée pour son architecture.

De plus, **cette bâtisse et le terrain qui l'entoure permettent de garantir la cohérence des "zones de retraits" présente le long de l'îlot**. En effet, ladite bâtisse présente un retrait latéral comme plusieurs bâtiments de la rue, qui permettent une aération typique du bâti et une dynamique particulière de la rue. En outre, la rue est reprise comme voirie devant assurer une continuité verte que permettent ces "respirations".

L'argumentation de l'obligation de la destruction du n°24 pour la préservation de l'Hôtel de Maître n'est pas recevable. La préservation du porche du n°26 entraîne la nécessité d'un accès via la parcelle voisine, néanmoins cet accès peut être réalisé tout en préservant le bâtiment existant et surtout sans envisager un projet aussi imposant.

Ensuite, même si nous sommes heureux de voir l'Hôtel de Maître réaffecté, nous nous opposons à la modification des toitures telle que présentée. En effet, le demandeur affirme que la toiture de la bâtisse n'est pas visible depuis la voirie, mais les modifications proposées le seront bel et bien. Ces modifications entraîneront une perte de qualité architecturale et esthétique du bâtiment lui aussi inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale.

## **Densité**

**L'ensemble du projet est bien trop dense et imposant**. Le rapport d'incidence souligne que le quartier "porte de Tervueren" est déjà plus dense que la moyenne régionale ce qui prouve que le quartier a déjà réalisé "des efforts" en termes de densification. Le rapport d'incidence annonce une augmentation de 1% de la population communale entraînée par le projet, cette augmentation n'est pas "insignifiante" comme le signal ce dernier.

Pour rappel la commune de Woluwe-Saint-Lambert à une densité de population de 7 477 hab./km<sup>2</sup> soit environ 56 078 hab. pour 7,5km<sup>2</sup>.

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

De plus, plus de la moitié des caves présentes dans le sous-sol du n°26 présente une hauteur sous plafond de seulement 1,80m et des surfaces très réduites indignes de caves actuelles.

Nous souhaiterions que les deux projets voient leurs densités fortement réduites.

## **Mobilité**

Le projet prévoit la création de 27 logements répartis en 6 studios, 6 appartements 1 chambre, 10 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres, cette multiplicité de logement va entraîner un trafic supplémentaire dans la rue Vergote déjà fort impactée par le transit dû principalement aux écoles et à l'hôpital voisins ainsi qu'aux itinéraires bis.

L'impossibilité pour les véhicules de se croiser sur la rampe d'accès du parking empirera la situation, spécifiquement aux heures de pointe. Le rapport d'incidence souligne lui-même que "*[...] La circulation peut donc être difficile aux abords des écoles durant cette période (cfr. l'approche du début des cours), et probablement durant la sortie des élèves [...]*". Les véhicules en attente pour entrer dans le parking empireront encore la situation et entraîneront des nuisances sonores pour les riverains (coup de klaxon, moteurs en fonctionnement, claquement de porte ....)

Si le rapport d'incidence annonce que l'offre en stationnement en voirie "*[...] est assez conséquente dans le quartier [...]*" il qualifie de "forte" la pression en stationnement dans le quartier. L'ajout des logements, de possibles visiteurs ainsi que la volonté régionale de réduction d'emplacements de stationnement en voirie vont encore augmenter cette pression sans compter les ajouts d'autres projets environnants comme l'immeuble situé au n°7.

En outre, le demandeur qualifie ces hypothèses de charge de trafics générés de "maximaliste" alors qu'elles se basent sur des moyennes, selon nous ce sont des hypothèses dans la moyenne.

Concernant, les locaux vélos, le projet prévoit 3 locaux de 10,3; 6,8 et 31,1m<sup>2</sup> afin de garantir le minimum d'un emplacement vélo par logement. Nous aimerions voire ces locaux agrandis afin de se rapprocher au plus possible d'un emplacement vélo par chambre et non par logement.

## **Environnement**

Le projet prévoit l'abattage de deux arbres; il est clair qu'au vu du projet proposé, l'abattage est inévitable. Pourtant nous aurions aimé que l'arbre visible depuis la rue soit préservé. Il participe aux différentes respirations évoquées précédemment.

De plus, le parking souterrain se situe proche de la parcelle voisine où est implanté un arbre remarquable, nous demandons dès lors à la Commission de Concertation d'obtenir des garanties quant à la protection de ce dernier, notamment vis-à-vis de ces racines.

Le demandeur annonce aussi la présence d'une citerne de mazout 10 000 litres dans le bien situé au n°26, mais elle n'est pas présente sur les plans (sauf erreur de notre part). Nous voudrions que la Commission de Concertation prenne des mesures pour garantir son intégrité durant l'ensemble des travaux afin d'éviter tout épanchement.

En outre, si deux locaux poubelles sont présents, aucune solution vis-à-vis du ramassage des poubelles n'est proposée.

En conclusion, nous nous opposons à la démolition de la maison de style néoclassique située au n°26 ainsi qu'aux modifications prévues en toiture du n°24. De plus la densification entraînée par ces deux projets est bien trop importante pour le quartier et pour le bâti existant.

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

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.

Geneviève Vermoelen,  
Comité Parvis Saint-Henri.