

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 4 avril 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 un immeuble de bureaux et construire un immeuble comprenant deux espaces de bureaux ainsi que 57 logements, boulevard de la Woluwe, 60.

Madame, Monsieur,

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 des causes d'impossibilité de recréer des noyaux de circulation en nombre suffisant, pour des questions de surcharge des plateaux et pour l'aménagement de baies nécessaire à un logement de qualité. 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 un surcoût et / ou 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 tout comme sur le quartier environnant et les bâtiments voisins. Or le projet prévoit de construire deux niveaux de sous-sol, alors que la nappe phréatique est au maximum à 1,2 m de profondeur. Nous demandons qu'une étude hydrogéologique soit réalisée avant tous travaux.

*"Le niveau de la nappe phréatique n'est pas connu avec précision, mais la présence d'eau est probable à partir de 1,2 m sous le niveau de sol"* Rapport d'incidence p.40

Est-il utile de rappeler que le projet se situe en fond de vallée et à proximité immédiat du parc Malou, mais aussi du parc Saint-Lambert situé en zone humide ?

En outre, la mise en place d'une rehausse du rez-de-chaussée et le placement d'un dispositif mobile à l'entrée de la rampe risquent de ne pas être suffisants, nous souhaitons que la commission de concertation obtienne des garanties quant aux fonctionnements et à la suffisance de ces mesures afin d'éviter un scénario d'inondation.

Troisièmement, le demandeur propose l'installation d'une citerne pour les eaux pluviales de toiture non accessible et d'un bassin d'orage pour les eaux de ruissellement des abords et toitures accessibles. Cette option a été choisie afin d'empêcher les possibles pollutions de l'eau de la citerne, nous souhaiterions obtenir plus d'informations sur les pollutions qui ont été envisagées. De plus,

# WOLU-INTER-QUARTIERS ASBL

nous souhaitons que le trop-plein de ce bassin d'orage soit relié au futur réseau séparatif (préalablement filtrée, si risque de pollution) 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.

Quatrièmement, nous souhaitons rappeler que le projet se situe dans le périmètre du PPA(S) n°4 et qu'il y déroge sur plusieurs points. Notamment en termes de hauteur, et plus particulièrement sur le coin où le bâtiment culmine à plus de 36 mètres. Le PPAS n°4 prévoyait une hauteur maximale de 15 mètres (sans les installations techniques) on est dans ce cas-ci à plus du double. Si l'on comprend que les prescriptions au niveau de la fonction ont été abrogées par le PRAS dit "démographique", les prescriptions en termes de gabarit et de surface ne sont en aucun cas liées à l'affectation du sol et doivent être prises en compte.

Finalement, nous sommes heureux de voir que le nombre d'emplacements vélos (76) est supérieur au nombre de logements (57) même si on n'atteint pas encore le nombre de chambres (102) sans compter les possibles emplacements utilisés par les utilisateurs des bureaux. Néanmoins, nous souhaitons que le local vélo soit divisé en plusieurs unités desservant chacune un noyau de circulation et non un seul local à l'extrémité du bâtiment. En effet, des locaux aussi grands risquent d'entraîner du vandalisme et des vols. Il en va de même pour le local poussette même si ce dernier est plus centré.

En conclusion, 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

