



Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 31 août 2017

À l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevins
et des membres de la Commission de Concertation
de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne: Demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement pour le bien situé Boulevard de la Woluwe, 64.

Madame, Monsieur

Nous désirons vous faire part de nos remarques concernant cette demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement.

- **Démolition partielle et situation**

Nous sommes, malheureusement, plus étonnés que l'option de la réhabilitation du bâti existant n'ait pas été privilégiée. Comme nous l'avons déjà signalé pour les demandes de permis des numéros 54 et 60 du même boulevard, ces constructions restent assez récentes et leurs démolitions pures et simples entraînent un coût non négligeable en termes d'énergie grise et de coût pour l'environnement.

De plus, dans ce cas-ci, le demandeur ne prend même pas la peine de justifier la nécessité de la démolition au lieu et place d'une réhabilitation. Pour rappel, les précédentes argumentations pour la démolition des autres bâtiments de la même époque sus-cités étaient : l'impossibilité de créer de nouveaux noyaux de circulation ; l'impossibilité d'aménagement de baies vitrées suffisamment grandes pour du logement de qualité ou encore l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Nous aimerions donc obtenir des précisions quant au choix de la démolition, partielle dans ce cas-ci.

En outre, nous tenons à rappeler que le projet se situe en zone inondable, mais aussi en zone humide. En effet, il est longé du côté ouest par le parc Saint-Lambert composée de zones humides et d'un marais/étang. Nous tenons à attirer l'attention de la Commission de Concertation sur les techniques de construction prévues, qui préservent les pieux existants ainsi que le sous-sol tout en augmentant le volume hors-sol du bâtiment de plus de 900 m³. Nous ne doutons pas que des études de stabilité ont été correctement mises en œuvre, néanmoins nous souhaitons que le chantier fasse l'objet d'un suivi particulier afin d'éviter tout risque en termes de stabilité et de déplacement de nappe phréatique.

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

- **Hauteur et gabarit**

Le projet se situe dans le PPAS N°4 et principalement en zone « F ». Le projet présenté déroge pourtant tant au niveau des affectations qu'en termes de gabarit à ce dernier. Le demandeur signale lui-même dans sa note explicative que « *le site du projet est dès lors toujours théoriquement soumis à ce PPAS.* »¹. Suite à cela, le demandeur se réfère à la circulaire 15 du 28 juin 2001 qui précise que « *Il y a abrogation implicite des prescriptions du PPAS qui ne permettent pas la réalisation des affectations principales prévues au PRAS* »². Le PRAS démographique permettant aux zones administratives d'être consacrée aux logements, les prescriptions du PPAS ne permettant qu'une affectation de bureaux, entrepôt, laboratoire... sont abrogées.

Néanmoins, le PPAS ne précisait pas que les affectations, mais aussi les gabarits, or le projet présenté dépasse largement les gabarits autorisés dans ce dernier. Le demandeur note alors que la circulaire 15 précise également que : « *Les prescriptions des PPAS qui sont abrogées [...], entraînent également l'abrogation des prescriptions dont le fondement et la raison d'être sont intimement liés aux prescriptions abrogées [...]* »³.

Or, il nous semble que la précision des gabarits n'est en aucun cas liée à la possible affectation, mais plutôt aux gabarits environnants et à la cohérence d'un axe ou d'un quartier.

À notre sens, le projet déroge donc au PPAS N°4 en termes de hauteur.

Parallèlement à cela, le Conseil Communal du 26/06/2017 nous annonce que le Collège des Bourgmestre et Échevins a pris la décision « *d'approuver le lancement d'un marché de services en vue de modifier le périmètre du PPAS 4bis du boulevard de la Woluwe et de la place Saint-Lambert en l'étendant jusqu'au cours Paul-Henri Spaak (non compris)* »⁴. Ce qui nous montre bien que le PPAS 4bis est encore d'actualité.

Outre le fait que le projet déroge au PPAS en termes de hauteur, il déroge également au RRU. En effet, le bâtiment devant être considéré comme une construction « isolée »⁵, la hauteur de sa façade ne peut dépasser la moyenne des hauteurs des constructions voisines. Pourtant le projet propose une hauteur de façade de 24,71m pour une moyenne de 16,4m de construction avoisinantes⁶ soit 8,30m plus haut que la moyenne des façades environnantes, pour une hauteur totale de 27,97m⁷.

Pour argumenter ce choix, le demandeur met en avant la concordance avec une charte pour les futures constructions sur le boulevard de la Woluwe, or cette charte n'est qu'un ancien projet qui n'a aucune valeur légale. Mais il faut atteindre la page 29 du rapport d'incidence pour en être informé alors que les références à cette charte sont nombreuses dans l'ensemble du dossier. Ces références

¹ Note explicative jointe à l'enquête publique ; p.02

² Ib. ; p.03

³ Ib. ; p.03

⁴ Procès-Verbal du Conseil Communal du 26/06/2017 p. 113

⁵ Ib. ; p.09

⁶ Ib. ; p.10

⁷ Ib. ; p.11

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

tendent d'induire en erreur le lecteur novice et de faire passer les dérogations anormales en hauteur comme normale.

De plus, la hauteur imposante du projet va entraîner une ombre imposante sur le parc Saint-Lambert voisin ainsi qu'une perte d'ensoleillement dont les incidences n'ont été que peu évaluées contrairement à la zone Natura 2000 du parc Malou.

Nous souhaitons que le projet tel que présenter soit revu à la baisse en termes de hauteur.

- **Gestion des eaux pluviales**

Nous tenons à rappeler, comme pour les autres projets sur le boulevard de la Woluwe, qu'avec la rénovation du boulevard de la Woluwe, la Région a fait placer « côté ville » un réseau séparatif surdimensionné afin d'accueillir les eaux des toitures des futurs immeubles. Nous souhaitons donc que le projet s'y relie. Néanmoins, il faudra traiter avec l'IBGE pour la possibilité d'y inclure les eaux des balcons (qui risquent de contenir des polluants) ou modifier le plan d'évacuation pour que seules les eaux de toiture y soient envoyées.

Ensuite, nous aimerions clarifier les calculs des dimensionnements du bassin d'orage et de la citerne qui nous semble suffisante, mais mal répartie.

- **Mobilité**

Le projet se situe sur un axe structurant et face à une future piste cyclable « rapide » inclut dans les extensions des ICR⁸. Une attention particulière doit être de mise quant à l'organisation des entrées et sorties de la rampe menant vers le parking afin de minimiser les risques de conflit avec les cyclistes, mais aussi avec les piétons. Il faut veiller à ce que l'aménagement de zone de recul permette aux automobilistes d'avoir un champ de vision libre afin d'anticiper toutes arrivées des cyclistes et piétons. D'autres dispositifs pourraient également être mis en place comme le placement d'un ralentisseur ou de miroirs.

En outre, la rampe d'accès vers le parking ne dispose que d'une seule bande, la surlargeur présente doit donc être utilisé afin de permettre aux véhicules en attente de ne pas gêner la circulation cyclo/piétonne. Pourtant le projet propose d'utiliser également cette surlargeur pour y disposer les containers à déchet lors des jours de ramassage⁹, ce qui pose problème. Une autre solution pour le ramassage des déchets doit être envisagée.

En ce qui concerne le local vélo et poussette, nous souhaiterions que la capacité de vélo pouvant être accueillie soit augmentée dès la réalisation du projet et non par après comme proposé dans le dossier. De plus, ce local devrait être divisé en deux entités afin d'éviter tout acte de dégradation. De surcroît, l'ensemble de l'espace du local est utilisé pour placer des systèmes de râtelier, certes pratique pour les vélos, mais ne permettant pas l'entreposage de poussettes. Un espace doit donc être dégagé à cet effet.

⁸ Itinéraire Cyclable Régional

⁹ Rapport d'Incidence mis à l'enquête publique

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Nous avons également remarqué qu'aucun des appartements ne dispose de caves. Pourtant il nous semble impensable qu'une nouvelle construction n'en propose pas. La présence de débarras ou de buanderie/débarras dans chaque logement ne comble pas les besoins d'une cave, destinée à de l'entreposage à plus long terme.

- **Divers**

En parcourant le dossier, nous avons remarqué plusieurs erreurs ou incohérences et fait face à quelques incompréhensions :

- Le parking du Shopping est qualifié de parking public (Note explicative p.10) or il s'agit bien entendu d'un parking privé.
- La hauteur totale du bâtiment passe de 27,88m (note explicative p.10) à 27,97m (note explicative p.11). On évoque même un peu plus bas une rehausse de 80 cm, est-elle prise en compte dans ces chiffres de hauteur totale ?
- Le rapport d'évaluation des incidences Natura 2000 évoque une parcelle de 1.151m² tandis que l'annexe I cadre VI de la demande de permis indique 1.580m².
- Le taux d'imperméabilisation passe selon le rapport d'évaluation des incidences Natura 2000 de 0,35 à 0,46 contre dans l'annexe I cadre VI de 0,44 à 0,47.

Outre ces quelques incohérences, le rapport d'évaluation des incidences Natura 2000 fait état d'une série de recommandations, comme le réglage adéquat de l'éclairage du bâtiment ; la nécessité de prendre des mesures pour limiter l'impact sur les chauves-souris de la vallée de la Woluwe ; l'utilisation exclusive de produit d'entretien biologique pour les espaces verts et beaucoup d'autres concernant le chantier.

Nous souhaitons que les services compétents s'assurent du suivi de ces recommandations dès la mise en œuvre du chantier et tout au long de ce dernier.

En conclusion, ce projet nous semble trop imposant surtout vis-à-vis des différentes législations, mais aussi par rapport aux capacités limitées de son sous-sol. Si le nombre d'emplacements de stationnement est respecté, c'est grâce à l'utilisation de moyen technique coûteux et au détriment d'un local vélo/poussette attrayant et des caves des futurs occupants.

Pour l'ensemble des raisons que nous avons cités dans ce courrier, nous souhaitons que la Commission de Concertation rende un avis défavorable au projet tel que présenté.

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

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

Nicolas Moulin,
Coordinateur.