

Wolu-Inter-Quartiers

... en action !



PB-PP I
BELGIE(N)-BELGIQUE
1/3380

Septembre / Octobre 2017

Bimestriel N° 201 de l'asbl Wolu-Inter-Quartiers

Av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Bureau de dépôt : 1200 Bruxelles 20 – P 401001 – Ne paraît pas en juillet ni en août.

Ed. resp.: G. Ralet, av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Rénovation des tunnels Reyers



Autoroute E40 à l'entrée de Bruxelles

Début juin avait lieu la Commission de Concertation pour la rénovation des tunnels Reyers. Grâce à la mobilisation des riverains et de l'ensemble des comités de quartiers concernés, la Région a décidé de réduire à une bande l'ensemble des trémies. Cette réduction est un premier pas vers un aménagement qualitatif en surface dont nous suivrons tous les développements.

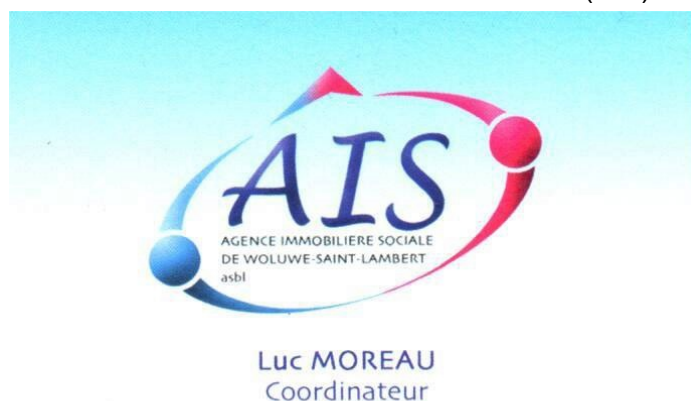
Suite à la délivrance du permis de rénovation des tunnels, les travaux devaient débuter dans le courant du mois de septembre, mais la mobilisation des équipes de Bruxelles Mobilité pour la réparation de la Chaussée de Louvain et du pont Léon Grosjean a retardé le début des travaux. Néanmoins, à l'heure où j'écris ces lignes, le début de travaux devrait commencer.

Nicolas Moulin, Coordinateur.

Louer facilement et socialement

La Région de Bruxelles-Capitale voit son nombre d'habitants croître d'année en année, les prévisions tablent sur une augmentation de 10 000 habitants par an jusqu'en 2025. Pour pallier à cette augmentation démographique, de nombreux chantiers de construction de logements voient le jour partout dans la Région, mais aussi dans notre commune.

Parallèlement, le nombre de demandeurs ou de personnes entrant dans les critères d'accès à un logement social augmente également. La Région bien consciente du problème a lancé depuis 2005 une grande campagne de construction de logements sociaux et moyens. Force est de constater que malgré les efforts fournis, les prévisions n'ont pas été respectées et la demande toujours pas résorbée. Mais la Région a mis en place un autre mécanisme visant à réduire la vacance locative et à augmenter le nombre de logements accessibles aux personnes aux revenus moindres, les Agences Immobilière sociales (AIS)



C'est en 2003 que la Région de Bruxelles-Capitale crée le mécanisme d'agence immobilière sociale afin de pallier à la crise du logement. Dans notre commune c'est sous l'impulsion de deux échevines (Mme Nahum et Mme Molenberg) que l'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert voit le jour le 1^{er} mars 2004.

AIS, une opération win-win

Une Agence Immobilière Sociale a pour rôle de générer du logement à moindre coût dans le secteur privé. Pour ce faire, elle met en location des biens dont la gestion leur a été confiée par des propriétaires. D'une part ce mécanisme permet aux propriétaires de se dé-

charger de l'ensemble des soucis lié à la location de leur(s) bien(s) et d'autre part, il permet aux personnes disposant de revenu moindre de trouver un logement à un prix abordable.

À Woluwe-Saint-Lambert 5 équivalents temps plein gèrent 282 logements dans l'ensemble de la Région, dont 50% sur le territoire de Woluwe-Saint-Lambert. C'est plus de 275 locataires ou familles qui ont su trouver un logement grâce à autant de propriétaires prêts à laisser la gestion de leurs biens à l' AIS de Woluwe-Saint-Lambert.

Les avantages ?

Vu d'un certain angle, l'agence immobilière sociale semble s'apparenter à n'importe quel autre gestionnaire de bien pourtant, outre son rôle social, l' AIS offre bon nombre d'avantages aux propriétaires.

En effet, l' AIS garantit, en plus de la gestion du bien, à tous propriétaires mettant leur bien à disposition :

- La perception d'un loyer, même en cas de vide locatif
- La perception des provisions des charges et consommations du locataire
- L'indexation automatique des loyers
- La remise en état du bien en fin de location compte tenu de l'usure locative normale.
- L'entretien annuel des appareils fonctionnant au gaz, ainsi qu'une couverture incendie
- Une réduction du précompte immobilier ainsi que des centimes additionnels communaux.

Intéressé(e) ?

L'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert s'intéresse à tout type de bien destiné aux logements, peu importe la taille. Après un contact avec l' AIS une visite sera organisée, et le montant du loyer auquel le propriétaire peut prétendre lui sera aussitôt transmis.

Même si le bien a besoin de petites réparations ou d'une rénovation, n'hésitez pas à prendre contact avec l' AIS qui pourra réaliser des petits travaux ou vous accompagner pour d'éventuelles demandes de prime à la Région.

Si vous cherchez un logement à louer, sachez que vous devez remplir certaines conditions. Vos revenus ne peuvent dépasser un certain plafond, vous ne pouvez pas être propriétaire d'un bien et vous devez disposer d'un titre de séjour en règle.



Agence Immobilière Sociale de
Woluwe-Saint-Lambert
Av. Georges Henri, 399

Pour plus d'informations :

Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Lambert

Avenue Georges Henri, 399 à 1200 WSL

02 / 763 48 39 ou aiswsl@skynet.be

Nicolas Moulin, Coordinateur.

Le retour des Fiches Mobilité



En 2002, Wolu-Inter-Quartiers publiait une charte pour la mobilité à Woluwe-Saint-Lambert. Divisée en 2 parties, elle contenait un volet analytique, reprenant une série de constats et de propositions générales, et un second volet composé de fiches techniques.

Ces fiches, relèvent, grâce à des bénévoles des comités de quartiers, un ensemble de constats de diverses difficultés rencontrées en matière de mobilité piétonne, cycliste, en transport en commun et automobile. Elles sont ensuite traitées par Wolu-Inter-Quartiers, et des propositions sont faites aux différents acteurs de la mobilité à Woluwe-Saint-Lambert (le service mobilité communal, la Région, la STIB, ...).

À l'heure actuelle, 207 fiches techniques ont été éditées et traitées, et plus de 65% d'entre elles ont été résolues par la création d'un aménagement, une rénovation ou de la sensibilisation. Beaucoup d'autres fiches sont encore en cours ou en attente et certaines ont mené à une interpellation ou une réflexion de la part des autorités compétentes, dont on attend encore la réalisation concrète.

Afin de prolonger cette dynamique, Wolu-Inter-Quartiers fait appel à vous, à votre « regard », et à votre expertise locale pour nous signaler les situations problématiques de votre quartier ou que vous rencontrez en tant qu'usager. En effet, fin de cette année, une nouvelle série de fiches verront le jour et nous avons besoin de vous !

Vous êtes cycliste et vous constatez des marquages manquants, des situations dangereuses, des itinéraires perfectibles ou n'importe quelles autres situations qui méritent une amélioration, contactez-nous !

Vous vous déplacez à pied ou en transports en commun et vous constatez un manque d'entretien, des aménagements absents, des situations dangereuses ou n'importe quelles autres situations qui méritent une amélioration, contactez-nous !

Votre expérience nous est utile et peut aider à améliorer une situation pour tous les usagers de notre commune !

Pour la partager avec nous et nous signaler une situation problématique ou perfectible, veuillez nous contacter par courriel à :

woluintertquartiers@hotmail.com ou via notre formulaire de contact sur notre site internet www.wiq.be

Charte de la mobilité pour Woluwe-Saint-Lambert

1^{re} partie

Document analytique

- La mobilité n'est pas un but en soi -
- La mobilité nous concerne tous, car c'est le partage de notre espace public qui détermine la qualité de notre environnement -

Wolu-Inter-Quartiers
 Avril 2002

Charte de la Mobilité de Wolu-Inter-Quartiers 2007

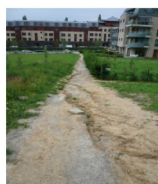
Fiche technique n°8

Situation géographique : Piétonnier entre Dix Arpents et Marcel Thierry
 Comité : De Cuyper - Dix-Arpents
 Personne de contact :
 Date : Juin 2007

1. Piétons

1.2. Traversées

1.2.1. Aménagements



Constat : le sentier fort fréquenté (proximité d'écoles, d'une plaine de jeux et de commerces) qui relie le quartier Dix-Arpents / Hof-ten-Berg est dans un état dangereux du fait du ruissellement.

Proposition : réaménager ce chemin de manière plus durable. Prendre exemple sur la technique utilisée sur un autre chemin de traversée situé plus haut dans l'avenue Marcel Thierry (vers Dix-Arpents également) - voir photo ci-dessous. Intervention auprès du syndic de firmoube qui jouxte le sentier afin qu'il assure régulièrement l'entretien de la haie de sapins. Placement éventuel de 2 poubelles vu la proximité d'écoles et de la plaine de jeux.



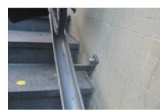
Charte de la Mobilité de Wolu-Inter-Quartiers 2013

Fiche technique n°11

Situation géographique : Avenue du Verseau
 Comité : Wolu-Inter-Quartiers
 Personne de contact :
 Date : Novembre 2013

2. Cyclistes

2.5. Aménagements 2.6. Obstacle



Constat : les différentes routes pour les cyclistes qui veulent se rendre à Evree (au niveau de l'avenue Grosjean), en venant du boulevard de la Woluwe (au niveau du Woluwe Shopping Center) présentent de fortes déclivités : que ce soit le chemin des deux Maisons ou encore la piste cyclable qui part de la place de la Sainte-Famille pour déboucher à l'avenue du Capricorne. Une autre voie cependant existait et elle présente une déclivité moins forte. Il faut emprunter la chaussée de Rodebeek jusqu'au numéro 400 et tourner à droite dans l'avenue du Verseau. Cependant, la difficulté c'est qu'au fond de l'avenue du Verseau, il faut porter son vélo pour monter les escaliers, avant de pouvoir continuer sa route vers Evree.

Proposition : Placer à droite de l'escalier dans le sens de la montée une goulotte métallique afin de pouvoir monter ou descendre son vélo aisément. Exemple de goulotte sur l'image de droite.

Charte de la Mobilité de Wolu-Inter-Quartiers 2007

Fiche technique n°06

Situation géographique : Avenue Wolvens, terminus du 29
 Comité : Hof-ten-Berg
 Personne de contact :
 Date : Juin 2007

3. Transport en commun

3.2. Aménagement des arrêts



Constat : le terminus du bus 29 se trouve dans une zone où la voirie et le trottoir se trouvent au même niveau. Ceci provoque des difficultés pour entrer et sortir du bus, notamment pour les personnes âgées et les mères avec des jeunes enfants (poussettes).

Proposition : proposition d'aménager un trottoir surélevé pour faciliter l'accès au bus.

3.6. Autre



Constat : le deuxième ou le troisième bus en « attente » se place régulièrement sur un emplacement « handicapé ».

Proposition : améliorer la signalisation de cet emplacement : panneau avant la place handicapé et non après et marquage bleu au sol. Dialogue (par les stewards de la commune) avec les chauffeurs de bus pour arrêter cette situation.

Développement urbanistique du fond de la vallée de la Woluwe

Cela n'aura échappé à personne, mais le fond de la Vallée de la Woluwe et plus particulièrement sa partie sur le territoire de Woluwe-Saint-Lambert, fait l'objet d'un nouveau développement.

Dans la partie visible de l'iceberg, il y a bien entendu le réaménagement du Boulevard de la Woluwe ou encore le réaménagement de la Place Saint-Lambert et de ses environs, bientôt finalisé. Pourtant ce ne sont pas les seuls projets ou développements en cours dans le fond de vallée.

En effet, la présence de la Woluwe et de ces ballades bucoliques, la bonne position de notre commune dans l'échiquier bruxellois et la perspective de l'arrivée du tram 94 sur un boulevard flambant neuf ont attiré bon nombre de promoteurs qui multiplient les projets dans le fond de vallée.

En moins d'un an, ce sont trois grands projets de démolition/reconstruction qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, tous concentrés entre la rue Voot et le Woluwe Shopping Center.

Un développement nécessaire ?

Les trois projets qui ont déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme sur le boulevard de la Woluwe suivent la logique régionale de densification du territoire bruxellois. En effet, plusieurs études montrent que la population bruxelloise va croître durant les dix à quinze prochaines années (« boom démographique ») et c'est afin de pallier à cette croissance que de nombreux projets de construction logements ont été et vont être mis en œuvre. Dans ce cadre, le boulevard de la Woluwe est un bon candidat à la densification : le boulevard est large, ce qui permet des constructions hautes et sa proximité avec le métro et la future ligne de tram en font un endroit accessible.

La transformation des bâtiments, souvent vides ou peu utilisés, le long du boulevard n'est donc pas une mauvaise chose. Leur réaffectation en projet mixte, alliant logements et une autre affectation, permettraient même de rompre la mono fonctionnalité de cette partie du boulevard encore trop souvent réservée aux bureaux.

Malheureusement les promoteurs, toujours aussi gourmands, proposent des projets mal adaptés au tissu environnant et donc les incidences ont été prises à la légère. En effet, pour chacun des trois projets déjà présentés, Wolu-Inter-Quartiers a pointé des lacunes similaires :

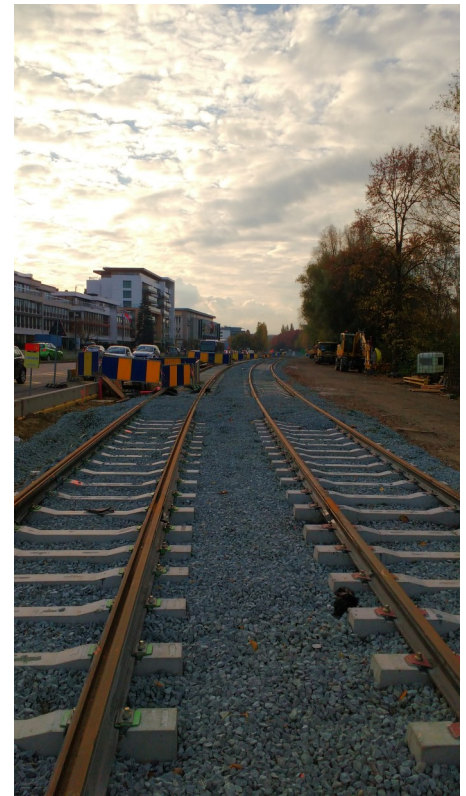
Boulevard de la Woluwe, 56

Projet mixte de 41 logements (+- 4600m²) et un espace bureaux (+- 300m²)

Deux niveaux de sous-sol étalé sur l'ensemble de la parcelle

7 étages du côté Bd. De la Woluwe dont le dernier en retrait et 4 étages côté de la Rue Voot.

Demande de permis en attente suite à des demandes de compléments, notamment d'une étude hydrogéologique.



Travaux de rénovation du Boulevard de la Woluwe—pose des rails de tram

Boulevard de la Woluwe, 64

Projet mixte de 52 logements (+- 6000m²) et de deux espaces bureaux (+- 500m²)

Un niveau de sous-sol sur l'ensemble de la parcelle pour 52 emplacements voitures

8 étages dont le dernier en retrait

La demande de permis a reçu un avis défavorable unanime, principalement à cause de son gabarit bien trop imposant.

Boulevard de la Woluwe, 60

Projet mixte de 57 logements (+- 6400m²) et deux espaces bureaux (+-500m²)

Un niveau de sous-sol sur l'ensemble de la parcelle pour 79 emplacements voitures et un second niveau de sous-sol localisé pour les caves

5 étages le long du Bd. De la Woluwe et 7 étages sur le coin avec la placette proche du parc Saint-Lambert

La demande de permis a reçu un avis favorable sous conditions, elle est donc en attente de plans modifiés et d'une étude hydrologique.



Immeuble de bureaux situé Boulevard de la Woluwe, 56

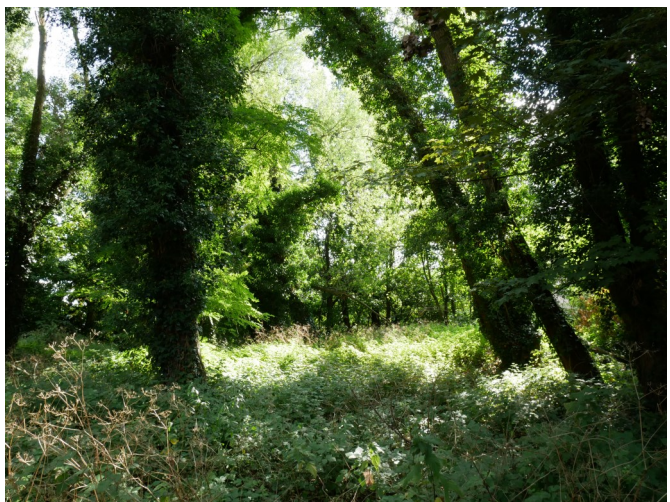
Une démolition arbitraire

Selon le promoteur, la démolition du bâti existant est une condition obligatoire à toute réaffectation. Pourtant, les bâtiments concernés sont des constructions relativement récentes, dont la réhabilitation aurait évité la production d'une énorme quantité de déchets et d'énergie grise. Une réhabilitation n'aurait pas permis aux promoteurs d'augmenter les surfaces et l'emprise des bâtiments, diminuant, de facto, la plus-value possible à la revente...

Des gabarits surdimensionnés

Le second point commun entre ces trois projets, directement lié à la démolition du bâti existant, est l'ampleur des projets. Grâce à la démolition, le promoteur a la possibilité de repartir de zéro, et d'imaginer un projet sans contraintes, hors règlement urbanistique. Pourtant l'ensemble des projets fait l'objet de nombreuses demandes de dérogations, notamment en termes de hauteur ou d'emprise au sol. Ces demandes de dérogations ne sont pas à prendre à la légère, en effet, une dérogation en hauteur entraîne toujours un précédent pour les constructions voisines qui leur permettra à leur tour d'être rehaussées. De plus, la hauteur d'un bâtiment détermine également la taille de l'ombre qu'il générera, aux risques d'entraîner des conséquences pour le voisinage, la faune et flore environnantes.

En termes d'emprise au sol, la présence d'une dérogation entraîne une perte supplémentaire de surface perméable qui permet d'infiltrer une partie des eaux de ruissellement responsable des inondations en cas de forte pluie.



Parc communal situé entre le Boulevard de la Woluwe et la Rue Vandenhoven

Intégration à son environnement et gestion des incidences

Le fond de Vallée de la Woluwe est prisé par les promoteurs pour sa situation et son environnement semi-naturel. Néanmoins, la présence d'une zone Natura 2000 et de la Woluwe n'est pas sans conséquence sur les projets. En effet, le boulevard de la Woluwe prend place dans une ancienne zone humide parcourue par le lit de la Woluwe qui en débordait régulièrement. La canalisation de la Woluwe et sa remise à ciel ouvert n'ont pas fait disparaître cet état de fait, bien au contraire, le fond de la Vallée est toujours une zone marécageuse, parsemée de sources et de nappes phréatiques. Cet état doit être pris en compte dès la conception des futurs projets ce qui a malheureusement fait défaut. La construction de sous-sol

sans connaissance du niveau exact de la nappe phréatique présente, le manque d'étude quant au possible déplacement des nappes phréatiques et des incidences sur les sous-sols environnants sont quelques un des points soulevés par notre association en Commission de Concertation. De plus, notre association n'a eu de cesse de souligner la nécessité de préserver et de valoriser - de ce côté du boulevard - le maillage bleu, les chapelets d'étangs, les noues, et les zones perméables qui accueillent l'eau en cas de forte pluie et d'inondation; on apprécie d'ailleurs les efforts de la Commune qui vont dans ce sens (Parc Saint-Lambert, parc des Îles d'Or).

En conclusion, si le boulevard de la Woluwe et le fond de vallée sont appelés à faire place à de nouveaux projets, afin de répondre à la réorganisation de la ville et à son évolution. Le développement urbain a besoin de projets raisonnés qui respectent l'environnement naturel, humain et urbain environnant.

Nicolas Moulin, Coordinateur.



Et le réaménagement du Boulevard ?

Le chantier a repris depuis le mois d'avril suite à une interruption due à une procédure au Conseil d'État. Procédure initiée par le Comité de Quartier Rue Saint-Lambert et Wolu-Inter-Quartiers suite à des failles en termes de sécurité piétonne et cycliste, ainsi qu'à des problèmes de gestion de flux et des feux.

Si l'on peut se féliciter de l'avancée des travaux depuis qu'ils ont repris, il n'en est pas de même pour la qualité du projet en termes de sécurité. Si les procédures au Conseil d'État nous ont quand même permis d'obtenir quelques légères améliorations, le projet reste en lui-même mal conçu.

Grâce à nos nombreuses interpellations et procédures, nous avons obtenu le maintien de l'arrêt de tram « Debecker » permettant ainsi aux usagers de ne plus attendre et descendre directement sur une promenade



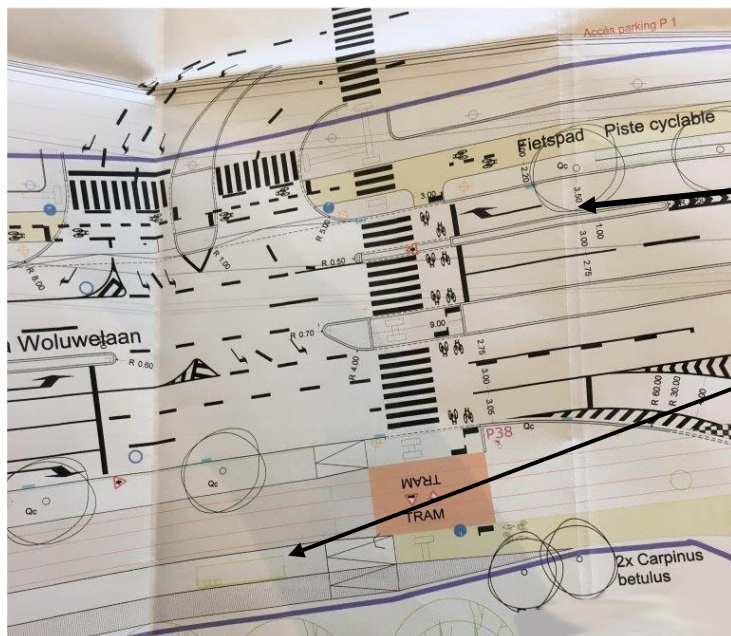
cyclopiétonne. Situation qui aura amené inévitablement des risques d'accident.

Quelques modifications de marquages et de signalisation ont pu être obtenus.

En outre, la réalisation d'une étude indépendante de sécurité routière initié par le Comité Rue Saint-Lambert a amené Bruxelles-Mobilité à réaliser la sienne. L'Étude que Bruxelles-Mobilité a commandé quelques jours avant la Commission de Concertation (3 mars 2017) et qui pointe les mêmes problèmes que nous signalions depuis que le projet a été présenté, c.-à-d. il y a plus de 4 ans.

Néanmoins, le réaménagement continue et la fin des travaux pour du prolongement de la ligne de tram 94 jusqu'à Roodebeek est prévue pour fin septembre 2018.

Nicolas Moulin, Coordinateur.



Modification du marquage au sol

Ajout de l'arrêt de tram et déviation de la promenade cyclopiétonne

Protection du site de la « Ferme aux Oies »

Situé entre la Chaussée de Roodebeek et l'Avenue de la Croix du Sud, le site dit de la « Ferme aux Oies » que des promoteurs essaient de lotir, présente un intérêt environnemental et patrimonial qui mérite d'être protégé. Ce site constitue un des rares vestiges du passé rural de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et une zone contribuant à la préservation de la biodiversité. La protection de cet espace s'inscrit dans la lignée du Plan Nature adopté en 2016 qui valorise les anciens paysages ruraux à Bruxelles. De plus la parcelle concernée, dont la majeure partie se trouve en intérieur d'îlot représente une zone perméable essentielle dans ce quartier déjà fortement impacté lors d'épisodes orageux intenses.



Ferme aux Oies encore en activité en 2015

Nous saluons l'initiative de la Commune d'inviter la Région à engager une procédure de protection du site de la Ferme aux Oies. Il convient de se mobiliser pour soutenir cette demande. Une pétition sera adressée au Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale M. Rudy VERVOORT, et à la Ministre de l'Environnement Mme. Céline FREMAULT, pour qu'ils répondent favorablement à cette initiative et adoptent les arrêtés particuliers prévus par l'Ordonnance régionale Nature du 1/03/2012.

Mobilisez-vous pour défendre les derniers espaces naturels encore authentiques de Woluwe-Saint-Lambert

Plus d'informations via notre site internet www.wiq.be

Thérèse Sobieski, Comité Hameau de Roodebeek



FIX MY STREET

Répare les nids de poule
Dicht de putten in de weg



fixmystreet.brussels

signaler des incidents dans l'espace public bruxellois

FixMyStreet fait peau neuve !

Depuis le mois de juillet Fix My Street, cette application et / ou site internet qui vous permet de signaler des incidents sur l'espace public bruxellois est encore plus performante ! Avec un nouveau design, une restructuration des catégories pour encore plus de facilité, l'intégration de Bruxelles-Propreté et la possibilité d'utiliser l'anglais.

Rendez-vous sur <http://www.fixmystreet.brussels> ou sur votre smartphone via Google Play (android) ou l'App Store (iOs)

LE CINÉ-CLUB POSSÈDE UNE LICENCE DE PROJECTION

★ Ciné-Club ★

NEW CUBITUS

Programme 2017 - 2018

PROJECTION DE HAUTE QUALITÉ SUR GRAND ÉCRAN

06/10	LEON	DE GARTH DAVIS
20/10	LA LA LAND	DE DAMIEN CHAZELLE
24/11	MANCHESTER BY THE SEA	DE KENNETH LONERGAN AVEC CASEY AFFLECK
08/12	DEMAIN TOUT COMMENCE	DE HUGO GELIN AVEC OMAR SY
12/01	BIENVENUE À MARLY - GOMONT	
26/01	NOCES	DE STEPHAN TREKER
23/02	CAPTAIN FANTASTIC	DE MATT ROSS
09/03	DUNKERKE	DE CHRISTOPHER NOLAN

TOUTES LES SÉANCES ONT LIEU LE VENDREDI À 20H30 AU CENTRE 'LES PLÉIADES', AV. DU CAPRICORNE 1A 1200 BXL
CONTACT: BENOÎT KESTEMAN 0477/546.501

ABONNEMENT 8 FILMS : 25 €
CARTE 5 ENTRÉES : 18 €
SÉANCE ADULTE : 4 €
SÉANCE - 18 ANS : 3 €

Ceci n'est pas une place de parking

Votre véhicule est en infraction de stationnement. Cela pourrait vous coûter jusqu'à 110 EUR.

Le stationnement ? Pas n'importe où ! Merci pour votre collaboration.

WOLUWE-SAINT-LAMBERT
www.woluwe1200.be

Une initiative du service de la prévention de la commune de Woluwe-Saint-Lambert

N'oubliez pas de visiter de temps en temps notre site internet www.wiq.be

Et de vous abonner à notre lettre d'information électronique

Des informations sur nos activités, sur les comités de quartiers et leurs représentants ?
Contact : Nicolas Moulin, coordinateur : Tél.: 02 762 39 44
Email : woluintersquartiers@hotmail.com - Site : www.wiq.be - Argenta n° BE77 9795 4933 4142

Abonnement au Bulletin de 6 à 10 € / an, selon ...



Wolu-Inter-Quartiers asbl reçoit le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et d'ACTIRIS.



Les textes signés n'engagent que leurs auteurs.