



Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Woluwe-Saint-Lambert, le 6 décembre 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 de permis d'urbanisme pour le bien situé Avenue Marcel Thiry, 204.

Madame, Monsieur

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

Tout d'abord, nous souhaitons rappeler notre position face à la monofonctionnalité du quartier. Même si ce n'est pas le projet le plus opportun à recevoir de multiples fonctions, l'ensemble du quartier mérite une attention particulière en termes de mixité. En effet, ce quartier et plus particulièrement l'avenue Marcel Thiry ont longtemps été dédiés aux bureaux. La vague de construction et de transformation de logements que subit le quartier actuellement devrait s'accompagner de la création d'espaces dédiés aux commerces de proximité ainsi qu'aux professions libérales. La seule présence du Cora, de sa galerie et de Caméléon ne permet pas d'assurer aux habitants actuels et futurs d'avoir, à proximité, l'ensemble des services dont ils ont besoin.

Au niveau de la mobilité, rappelons qu'afin de favoriser les modes actifs, la distance entre l'habitation et les services recherchés est un facteur important. Il est donc indispensable que la création de nouveaux noyaux de logements soit accompagnée de commerces, professions libérales et équipements.

En ce qui concerne le projet en lui-même, nous tenons à rappeler que nous nous trouvons en intérieur d'îlot et malgré que le projet ait obtenu un permis de lotir, il nous semble toujours trop important.

Nous émettons des doutes quant aux volumes de la citerne et du bassin d'orage proposés et leurs conformités avec le RRU et RCU :

Règlement Régional d'Urbanisme Chapitre 5 article 16 :

« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne [...] Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. »

Dans ce cas-ci : 768 m² de toitures X 33 litres = 25 344 litres soit 25,34 m³ de citerne

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Règlement Communal d'Urbanisme titre 17 article 108bis:

« Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300m² de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 litres par m² de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 5 centimètres. »

Dans ce cas-ci : 1 166 m² de surface imperméable X 16,2 litres = 18 889,2 litres soit 18,89 m³ de bassin d'orage

Le projet ne propose que 7m³ de citerne et 28m³ de bassin d'orage, il est donc, à notre sens, en dérogation. Rappelons que la différence de traitement entre toiture verte extensive et simple toiture n'est pas prise en compte dans le RRU.

Concernant la mobilité, le projet se situe aux abords immédiats d'un ICR, l'articulation de l'entrée et de la sortie des véhicules et du trottoir doit donc faire l'objet d'une attention particulière. L'accès au local vélo du sous-sol est également problématique à cause du partage entre les cyclistes et les automobiles de la rampe d'accès. De plus nous aurions souhaité que la capacité de stationnement vélo soit augmentée, comme proposée dans la note explicative, dès la réalisation de l'immeuble.

En outre, plusieurs incohérences ont été constatées entre l'Annexe II, le rapport d'incidence et la note explicative : le nombre de chambres passe de 76 à 78 et le nombre d'emplacements vélo de 32 à 47.

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,
Wolu-Inter-Quartiers.