

Wolu-Inter-Quartiers ASBL

Avenue du Capricorne, 1A - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

T : 02/762 39 44 – courriel : info@wiq.be

N° d'entreprise : 0452667029 – Argenta BE77 9795 4933 4142



Woluwe-Saint-Lambert, le 9/01/2019

Collège des Bourgmestre et Échevins
de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour le bien situé Avenue Paul Hymans, 123.

Madame, Monsieur,

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

1. Implantation

Il nous semble nécessaire de rappeler que le projet se situe en intérieur d'îlot et fortement entouré par de diverses typologies de bâtiment : maisons unifamiliales et fonds de jardin au nord ; entrepôts, ateliers et garages à l'est ; immeuble de logement au sud (de R+7+T à R+13 à proximité immédiate) et d'un lieu de culte à l'ouest. La réalisation d'un nouveau projet à cet endroit implique une cohabitation et une intégration avec l'ensemble de ces voisins, cohabitation qui ne nous semble pas compatible avec la fonction unique de logement que propose le demandeur (de surcroît en zone mixte).

De plus, l'implantation de logement en intérieur d'îlot va entraîner des nuisances plus importantes que la fonction actuelle de centre sportif. Les riverains subiront de nouvelles pertes d'intimités, nuisances sonores et problématiques de stationnement.

En outre, l'implantation du projet, au nord des immeubles, ne permettra pas de garantir un ensoleillement et une luminosité optimale pour des logements de qualité.

2. Gestion des eaux

Outre son implantation en intérieur d'îlot, le projet prend également place sur l'emplacement probable de l'ancien lit du Roodebeek (ancien affluent de la Woluwe). De plus, la parcelle se situe en zone inondable (zone à risque d'inondation aléa moyen) d'après les cartes de Bruxelles Environnement.

Le projet se doit donc d'être exemplaire en termes de gestion des eaux et de perméabilité du site afin de réduire son impact voire d'entraîner un impact quasi nul sur le réseau d'égouttage trop souvent surchargé. Rappelons que l'affectation actuelle de la parcelle (centre sportif) entraîne des rejets dans le réseau d'égouttage bien moindre que la consommation hypothétique de 62 logements.

Il est également important de signaler qu'une noue, probablement vestige du lit du Roodebeek, située à quelques mètres du projet a due être reliée au réseau d'égouttage suite à la construction d'un immeuble au coin de l'avenue des Îles d'Or et de la Rue Vervloesem afin d'éviter quelle ne déborde. Si ce raccordement permet d'éviter une possibilité de débordement, il rejette le problème dans le réseau d'égouttage et vers le collecteur principal qui a déjà saturé, et entrainer de nombreux dégâts, à plusieurs reprises. Il nous semble impératif que l'ensemble du bassin versant fasse preuve de solidarité et que les projets ne cherchent pas uniquement à se protéger, mais à protéger l'ensemble du bassin versant et du fond de vallée en limitant les rejets dans le réseau d'égout au maximum. Pourtant le demandeur propose de rejeter l'ensemble des eaux de la parcelle à l'égout.

La demande de permis s'accompagne d'une étude réalisée par Agora sur les eaux de pluie et la biodiversité. Suite à sa lecture, nous souhaiterions vous faire part de nos remarques :

- Tout au long du document, des affirmations sont faites alors qu'elles devraient être « validées par » des relevés ou études plus approfondies, nous pensons notamment à un relevé topographique ou à une étude de sous-sol.
- L'étude balaye ainsi la possibilité de réaliser un bassin d'infiltration, car son éventualité impliquerait des études de sous-sol approfondies. Pourtant le projet n'hésite pas à réaliser un parking souterrain imperméable, sans connaître le niveau exact de la nappe phréatique. Cette dernière pourrait d'ailleurs se déplacer suite aux travaux et impacter les parcelles voisines.
- Nous mettons également en doute les calculs de surfaces perméables et semi-perméables présentes dans l'étude. En effet, une partie des zones de gazon/plantation sera drainée pour être reliée aux égouts les transformant, à notre sens, en surface égouttée.

En outre, le projet souhaite déroger à l'article 16, titre I du RRU en proposant une citerne d'un volume de 20m³ contre les 54m³ prévus par le RRU. Cette dérogation est justifiée par l'inutilité d'une telle réserve pour uniquement arroser les plantes. Il existe pourtant de nombreuses autres utilisations de l'eau pluviale, comme pour les chasses d'eau ou machine à laver qui sont à la portée du demandeur.

3. Stationnement

Le parking en sous-sol couvre une grande partie de la parcelle pour y aménager 69 places de parkings pour les futures habitations. Cependant, le parking actuel est aussi utilisé par les habitants des immeubles avoisinants, la suppression de ce dernier et l'utilisation exclusive du nouveau parking par les futurs habitants entraineront inévitablement un report en voiries du stationnement des anciens occupants. De plus, la situation du parking en zone inondable risque de décourager plus d'un occupant à y garer son véhicule.

4. Conclusion

Pour conclure, notre association s'oppose au projet qui installe du logement en intérieur d'îlot, qui apportera de nombreuses nuisances aux riverains, n'entrainera une amélioration minimale en termes de biodiversité et entrainera un recul au niveau de la gestion de l'eau et des quantités d'eau rejetée dans le réseau d'égouttage.

Nous tenons également à ajouter que des précisions doivent être apportées à l'étude « Eaux de pluie et biodiversité » et que nous souhaitons qu'une étude hydrogéologique (accompagnée de mesures piézométriques) soit réalisée afin d'assurer que le projet n'entraîne aucun risque de mouvement de nappe préjudiciable pour les alentours et qu'aucune possibilité d'infiltration des eaux de ruissellement sur place ne soit possible.

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

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

Nicolas Moulin,
Pour Wolu-Inter-Quartiers.