

## 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 5/09/2019

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

Concerne : Demande de permis de lotir pour la parcelle située au coin de la Chaussée de Roodebeek et de la rue Dries.

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons vous faire part de nos remarques concernant ce dossier.

Tout d'abord, nous entendons que la parcelle en question représente une opportunité et ne gagne rien à rester une « friche » inaccessible. Elle présente la possibilité de prolonger un tissu urbain existant ainsi qu'une opportunité de développement d'équipements et de services pour le quartier.

Néanmoins, le projet de permis de lotir présenter ne reflète pas, à notre sens, la continuité du tissu urbain existant et ne prend pas suffisamment en compte les impacts sur son environnement, particulièrement en termes de mobilité et de stationnement.

En outre, et ce malgré un PPAS préexistant, la demande aurait pu introduire des éléments plus novateurs ou osé remettre en question des choix posés dans les années 90' et gravés en 2006 dans le PPAS N°14bis.

Pour l'ensemble de ces raisons, que nous allons développer ci-dessous, notre association s'oppose à l'octroi du permis de lotir tel que présenté et demande aux membres de la commission de concertation de remettre un avis défavorable au projet.

### 1. PPAS N°14bis, une programmation dépassée ?

La présente demande de permis de lotir s'appuie quasi intégralement sur le PPAS N°14bis entré en vigueur en 2006. La création de ce PPAS fut l'objet de longues procédures et tractation débutée dans les années 90' lors de la création du bassin d'orage<sup>1</sup>. À l'époque, le constat était clair, la parcelle doit accueillir du logement. Le PPAS a confirmé cette option en 2006 et propose la création de logements le long de la chaussée de Roodebeek et de la rue Dries avec des gabarits plus importants (R+3+T à R+2+T) que le tissu existant. Malheureusement ou heureusement, la suite ne s'est pas passée comme prévu et la rétrocession du terrain à la

---

<sup>1</sup> Rapport d'incidences p. 14

commune de Woluwe-Saint-Lambert s'est éternisée. Le dossier mis à l'enquête souligne d'ailleurs que les modalités de rétrocession ont changé sans en expliquer les changements.

Nous nous retrouvons donc 13 ans après l'entrée en vigueur du PPAS et plus de 20 ans après les premières idées de constructions de logements sur la toiture du bassin d'orage. Après autant d'années, nous sommes forcés de constater que le paysage urbain de notre commune et des alentours du projet ont fortement évolué et se sont fortement densifiés. Des immeubles ont vu le jour le long du boulevard Paul Hymans, le Val d'Or abrite non plus des arbres, mais des habitants et de nombreuses habitations existantes ont fait l'objet de multiples divisions et rehausses.

Nous invitons d'ailleurs les membres de la commission de concertation à observer les vues aériennes disponibles sur le portail géographique bruxellois (BruCiel ou BruGIS) entre 1996 et 2018 afin de constater de visu les nombreuses nouvelles constructions qui ont déjà vu le jour.

À la lumière de ces éléments, nous nous permettons de mettre en doute le bienfondé de la réitération d'un PPAS proposant des gabarits imposants pour le quartier ainsi qu'une forte densité de logement.

## 2. Densité et gabarit à revoir

Outre la densification déjà consentie par le quartier, le projet de permis de lotir présente des gabarits trop importants. Ces gabarits ne permettent pas une bonne continuité du bâti existant qui est principalement composé de maison unifamiliale R+2+ toiture plate pour le côté impair de la chaussée de Roodebeek et généralement R+1+ toiture à versant pour le côté pair de la rue Dries (exception faite du n°42)<sup>2</sup>.

De plus, les gabarits proposés amènent à une sur création de surface qui entraîne de nombreux problèmes au niveau du stationnement et de la mobilité que nous développerons ci-dessous.

En termes de densification, nous contestons la manière dont a été calculé le rapport P/S qui est annoncé à 2,29 alors que cette valeur représente le rapport P/S de l'ensemble de la parcelle. En lisant le tableau en toute fin du de la demande de permis de lotir, nous trouvons la valeur de 4,36 qui représente le P/S uniquement sur l'affectation habitation.

Une valeur plus représentative aurait été un P/S calculé sur l'affectation habitation en y ajoutant les superficies de jardins destinées à l'affectation habitation (en rouge sur les plans). Malheureusement, les surfaces des jardins privés uniquement destinés à l'affectation habitation ne sont pas indiqués dans le dossier, mais en extrapolant, on peut approximer un P/S au alentour de 3, ce qui reste trop élevé par rapport aux bâtis environnants.

## 3. Mixité des fonctions

La demande de permis de lotir confirme la volonté de poursuivre le tissu commercial de la place Verheyleweghen vers le rondpoint Roodebeek/Vervloesem ainsi que la possibilité d'ajouter aux logements des professions libérales, nous ne pouvons qu'appuyer cette volonté.

---

<sup>2</sup> Rapport d'incidences p.10 ;11.

Néanmoins le projet ne prend pas en compte les incidences et besoins de telles activités, et ce principalement au niveau de la mobilité et du stationnement.

#### 4. Mobilité et Stationnement

La principale problématique soulevée par ce projet reste la mobilité.

Premièrement, le projet s'inscrit dans un quartier qui manque d'emplacement de stationnement. La configuration du bâti de la rue Dries ne permet pas aux habitants de disposer d'un garage, le stationnement en voirie est donc fort mis sous pression. L'étude d'incidence le confirme par ses comptages qui révèlent une occupation de 110% en soirée<sup>3</sup> qu'elle qualifie de « problématique ». Rappelons que ce chiffre est atteint malgré l'occupation, comme parking, par bon nombre de riverains du terrain au coin de la rue Dries et de la rue Moonens. En outre, le projet de permis de lotir n'est pas le seul à proposer de nouvelles habitations dans le quartier, ont peu par exemple cité la construction de logements rue de l'Activité ou la création de deux maisons unifamiliales dans la rue Dries (dossier Ch. De Roodebeek, 205-207) ainsi que la possible urbanisation du coin de la rue Dries et de la rue Moonens qui ferait en plus perdre du stationnement, certes illicite, aux riverains.

Deuxièmement, et ce malgré la pression déjà exercée sur le stationnement, le projet prévoit 86 logements pour un maximum de 96 emplacements de stationnement prioritairement dédiés aux habitations. Si le nombre respecte le RRU, il ne garantit pas aucun report en voirie surtout sans connaître la distribution exacte des logements. Rappelons que le projet se trouve classé par le RRU (titre VIII) en zone C soit la catégorie la moins bien desservie en transport en commun.

Troisièmement, outre les logements, la demande prévoit également la possibilité d'installer des commerces et des professions libérales. Si certains commerces peuvent être du commerce de proximité, il faut quand même évaluer l'impact des employés qui viendront y travailler. Concernant les professions libérales, certaines drainent des clients tout au long de la journée également. Portant le projet annonce clairement la difficulté de créer du stationnement pour ces activités.

Quatrièmement, la demande inclut également la création d'équipements qui vont également attirer des véhicules et des besoins en stationnement.

Finalement, il est prévu de placer l'entrée et sortir du parking en sur la rue Dries ce qui obligerait tous les futurs habitants et utilisateurs du parking d'emprunter la rue Dries et son gabarit étroit, mais également de couper l'itinéraire cyclable régional n°13 qui la parcourt.

#### 5. Imperméabilisation et gestion des eaux

Rappelons que la demande se situe sur la toiture d'un bassin d'orage ce qui rend de facto la désimperméabilisation de la parcelle impossible. Néanmoins, nous sommes étonnés de constater qu'actuellement la toiture n'est couverte que de 30cm de terre ce qui est bien insuffisant. La demande propose d'augmenter cette épaisseur à 55cm comme proposé dans le PPAS N°14bis ce qui est en dessous des normes imposées par le RRU qui préconise minimum 60 cm. Le respect de cette norme de 60 cm nous semble être un minimum malgré

---

<sup>3</sup> Rapport d'incidences p. 37

l'argumentation du demandeur qui s'appuie sur les écrits du PPAS qui concède un MINIMUM de 55cm sans fermer la porte à une épaisseur supérieure.

## 6. Conclusion

Pour conclure, suite aux nombreux arguments et remarques développées ci-dessus, notre association s'oppose à la demande permis de lotir tel que présenté et souhaite :

- Une remise en question de la philosophie développée dans le PPAS N°14bis et a fortiori dans la présente demande contenu de l'urbanisation croissante de notre commune et de l'opportunité que représente cette parcelle pour le quartier.
- La diminution des gabarits et volumes afin de s'intégrer au mieux dans le tissu existant par la diminution d'un niveau sur les ensembles de logements de la Chaussée de Roodebeek et de la rue Dries.
- La diminution de la densité du projet afin de permettre au quartier de l'accueillir sans incidences ni nuisances sur sa qualité de vie.
- L'augmentation jusqu'à 1 mètre de l'épaisseur de terre arable présente sur le site et plus particulièrement sur les surfaces à l'air libre afin de permettre le développement d'une végétation saine.
- La modification de l'entrée et sortie du parking afin de limiter les impacts sur la rue Dries. Une entrée pourrait être créée sur la Chaussée de Roodebeek et la sortie conservée sur la rue Dries, par exemple.
- Une limitation maximale des conflits entre les utilisateurs de l'itinéraire cyclable régional n°13 et les nouveaux flux créés par le projet.

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.