

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 3/10/2019

Collège des Bourgmestre et Échevins
de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert
Avenue Paul Hymans, 2
1200 Woluwe-Saint-Lambert
Urb.sted@woluwe1200.be

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour le bien situé rue de la Station de Woluwe, 74.

Madame, Monsieur,

Notre association s'oppose à la demande de permis proposée pour les raisons développées ci-dessous.

1. Front de rue

La demande propose la création d'un logement 4 chambres à front de rue. Logement qui surplomberait le passage servant à l'accès aux logements en intérieur d'ilot. Ce passage serait aussi bien utilisé par les piétons, les voitures, vélos et visiteurs/clients de l'espace dédié aux professions libérales en intérieur d'ilot. La multiplication de l'utilisation de ce passage risque de ne pas permettre aux habitants le surplombant de vivre dans un environnement suffisamment calme, insonorisé et sans vibrations.

De plus, le bâti proposé atteint une hauteur sous corniche de 9,88 mètres. Cette hauteur est trop importante par rapport au voisin de droite, qui atteint seulement 5,30 mètres. Ajoutons également que la rue étant en pente, l'impression de hauteur du nouveau bâtiment sera encore accrue.

Nous souhaitons que le bâtiment à front de rue voie sa hauteur réduite afin de permettre une réduction graduelle des hauteurs du bâti de la rue et de s'inscrire dans la cohérence de son voisin de droite.

2. Centre

Le bâtiment dit au « centre » est préservé et réaffecté en logement (4 chambres) et un local destiné à une profession libérale. Le changement d'affectation de ce bâtiment entraîne une perte de surface de stockage, indispensable pour le maintien de certaines activités en ville et dans une ville de proximité défendue par le PRDD, que nous déplorons.

De plus, la création de logements en intérieur d'ilot entraîne des nuisances supplémentaires pour les autres riverains de cet ilot comparativement à d'autres affectations. La présence d'autres logements sur les parcelles voisines ne justifie en aucun cas la création de nouveaux

logements en intérieur d'ilot qui viendront encore augmenter et prolonger la problématique des nuisances.

3. Arrière

La demande prévoit également la création de deux logements (respectivement 2 chambres et 5 chambres) en fond de parcelle. La création de ces logements entraînera et contribuera à la prolongation des nuisances sonores pour les riverains, mais également à la perturbation de la faune et la flore du site classé de Parc des Sources et de sa zone Natura 2000.

4. Ensemble

Le projet se situe sur une parcelle située à moins de 10 mètres du site classé du Parc des Sources (arrêté du 28/4/1994) et de la zone Natura 2000 longeant la Woluwe. De nombreuses précautions doivent donc être prise pour ne pas perturber la faune et la flore existante :

- La présence de chauve-souris, rapidement perturbée par des éclairages nocturnes, impose l'utilisation parcimonieuse et bien orientée de toutes pollutions lumineuses vers la zone Natura 2000.
- La roselière et le parc sont également des refuges pour les petits mammifères. Les clôtures entourant le site doivent donc les prendre en compte et ne pas empêcher leurs passages.
- Les plantations faites dans les jardins ne doivent pas contenir d'espèces envahissantes risquant de perturber ou d'envahir la flore préservée voisine.
- Les haies et autres aménagements doivent favoriser la biodiversité et la création de zones de refuge.
- Les nuisances sonores doivent être limitées.

Par ailleurs, si le projet propose une légère désimperméabilisation du site ainsi que la création de 220 m² des toitures vertes, il reste, à notre sens, insuffisant en termes de gestion de l'eau. La parcelle se situe en zone B ou C des zones potentielles d'infiltration d'eau pluviale¹ ce qui correspond pour la zone B: « Infiltration par ouvrages superficiels conseillés (noues/fossés, bassins) » et pour la zone C : « Infiltration par ouvrages superficiels et profonds conseillés (noues/fossés, bassins, tranchées, puits) ». Pourtant le projet n'envisage pas d'utiliser ces solutions, mais se contente de créer une toiture verte probablement extensive (rien n'est visible sur les plans) ne provoquant qu'un impact minime dans la réduction des eaux pluviales rejetées aux égouts. Rappelons que nous nous trouvons en fond de vallée de la Woluwe qui est régulièrement en proie à des inondations dû à la surcharge du collecteur principal situé sous le boulevard de la Woluwe.

Ensuite, le nombre d'emplacements de stationnements proposés est également problématique. En effet, le projet propose la création de 3 emplacements de garages pour 4 logements et un total de 15 chambres et un local destiné à une profession libérale. Le nombre d'emplacements est en dessous des normes imposées par le RRU (1 emplacement / logement) sans compter la présence d'une profession libérale qui viendra encore augmenter les visites. De plus, ces tronçons de la rue de la Station de Woluwe affiche un taux d'occupation de 91%

¹ https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/geq06_-_carte_infiltration_eau_pluviale_-_kaart_hemelwater_infiltratie.pdf

entre 5 et 7h00 du matin ce qui démontre une pression sur le stationnement en voirie élevée. Il faut encore ajouter à cela le stationnement qui se fait actuellement sur le terrain au coin de la rue de la Station et de la rue des Déportés qui pourrait venir à disparaître dans le futur.

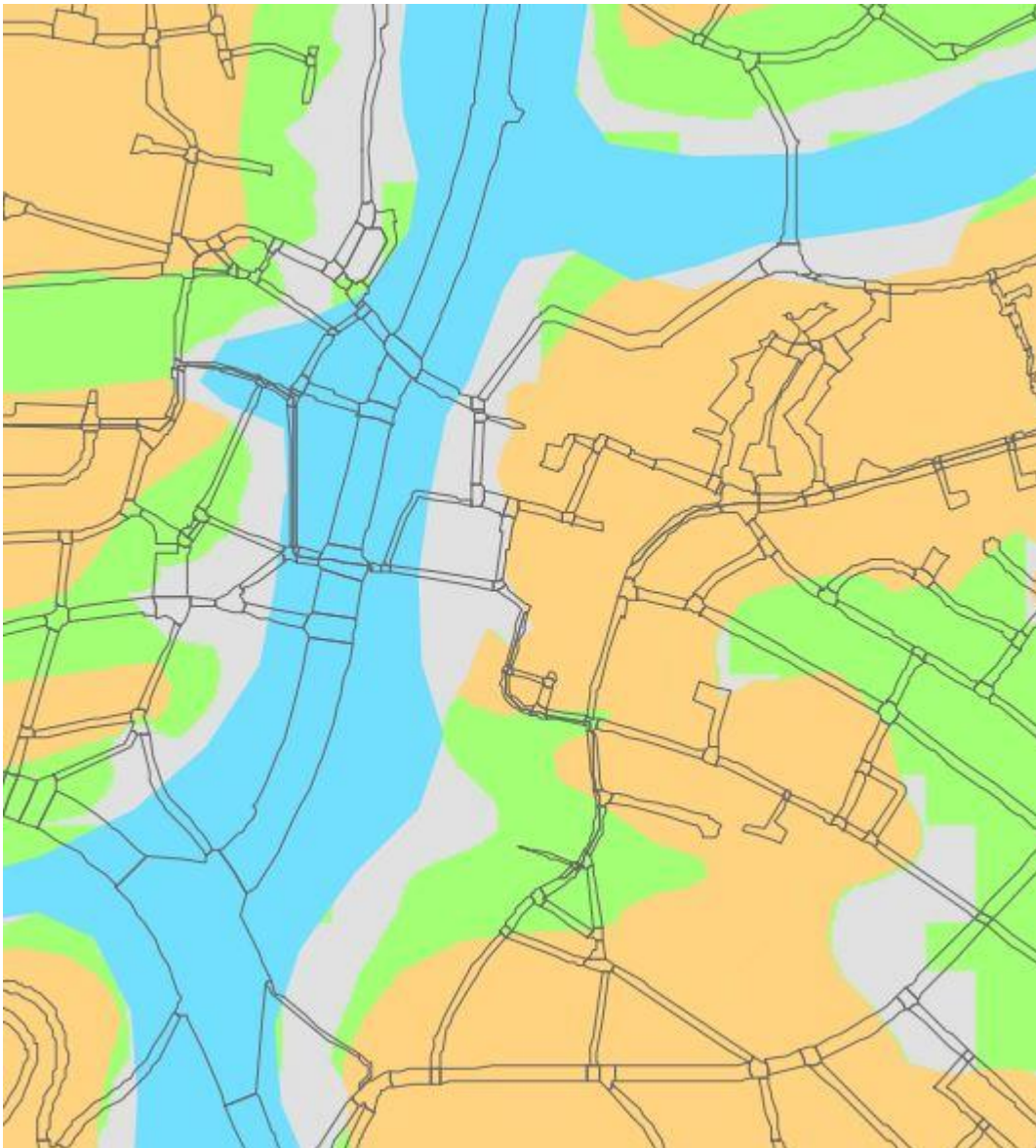
Pour l'ensemble de ces raisons, nous demandons à la Commission de Concertation de remettre un avis défavorable à ce projet.

Par ailleurs, nous souhaiterions obtenir des informations sur l'accès qui mène à l'arrière de la parcelle qui semble traverser la zone Natura 2000 et le site classé.

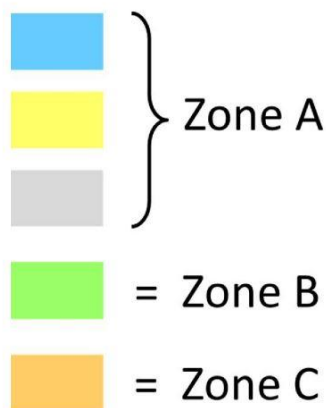
Nous souhaitons être convoqués à la réunion de concertation qui traitera de ce dossier.

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

Nicolas Moulin,
Pour Wolu-Inter-Quartiers.



La zone A (bleu, jaune, gris): Infiltration d'eau pluviale difficile, nécessite des études de sous-sol très approfondies;
 La zone B (vert): Infiltration par ouvrages superficiels conseillée (noues/fossés, bassins);
 La zone C (orange): Infiltration par ouvrages superficiels et profonds conseillée (noues/fossés, bassins, tranchées, puits).



Les informations relatives à chaque zone est disponible dans l'info-fiche GEQ07. Les données utilisées pour l'édition de la carte sont valides au 1/50.000. La carte doit être lue à cette échelle. La lecture de cette carte ne remplace pas les tests et études de sol/sous-sol préalables à la mise en place des ouvrages d'infiltration, superficiels ou profonds. Suite au risque plus important de pollution de la nappe par les ouvrages d'infiltration profonds, Bruxelles Environnement recommande l'utilisation des ouvrages d'infiltration superficiels.

NI : Deze kaart heeft als doel te evalueren of werken in privé- of publiek ruimtes mogelijks kunnen worden gekoppeld aan infiltratievoorzieningen ter compensatie van de verstedelijking van een wijk of straat. De Urbis-laag "straten oppervlakten" werd lichtjes aangepast en aan de kaart toegevoegd om de lezer te helpen zijn wijk of buurt terug te vinden. De kaart werd opgesteld op basis van hydrologisch en topografische gegevens, die de doeltreffendheid, het onderhoud en de betrouwbaarheid van de infiltratievoorzieningen beïnvloedt. D

Analyse spatiale

Demande de stationnement voiture

Taux d'occupation entre 05h et 07h (%) 91%

Taux d'occupation entre 10h et 12h (%) 48%

Offre de stationnement vélo

Box vélo (pl.) 0

Arceaux vélo (pl.) 0

Hors voirie

Offre de stationnement voiture

↓ Télécharger tous les résultats au format CSV