

## 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 14/11/2019

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 Avenue Marcel Thiry, 75-77.

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, nous souhaitons souligner le choix du demandeur de privilégier la réaffectation à une démolition/reconstruction. L'Avenue Marcel Thiry restera, pour ce qui est du réaménagement de bureau en logement, une avenue exemplaire. Nous regrettons, par contre, que cette option ne soit pas toujours privilégiée ailleurs dans notre commune.

Ensuite, nous désirons vous faire part de nos remarques concernant ce dossier.

- Densité et gabarit

Le projet propose un rapport P/S de 4,09 ainsi qu'une augmentation volume total de la construction hors-sol (de 55 479m<sup>3</sup> à 58 815 m<sup>3</sup>) et une diminution de la superficie plancher (de 18 349 m<sup>2</sup> à 17 830m<sup>2</sup>) ce qui entraîne une densité trop importante même pour ce quartier déjà fort dense.

Nous souhaitons qu'il soit envisagé de réduire la densité du projet par une réduction du nombre de logements ou du gabarit.

- Stationnement et livraisons

La demande projette le réaménagement de 119 emplacements automobiles, nous souhaitons obtenir plus de précision sur le nombre d'emplacements prévus pour les travailleurs des futurs commerces du rez-de-chaussée ainsi que pour les clients et visiteurs.

Le nombre d'emplacements vélo semble concorder avec le nombre de chambres. Néanmoins nous souhaitons porter l'attention du demandeur sur la nécessité de :

- Prévoir également des emplacements pour des vélos plus grands type « vélo-cargo »
- Diviser le local de 130 vélos en plus petites unités afin de limiter les possibles dégradations/incivilités.
- Prévoir un local poussette à chaque entrée du bâtiment (entrées Nord-Est et Nord-Ouest en étant actuellement dépourvues)

En ce qui concerne les livraisons des commerces, nous nous opposons aux conclusions du rapport d'incidences. Les livraisons des enseignes types « Délitrateur » ne se font pas par camionnettes, mais bien par camions. En effet, ces enseignes travaillant avec de gros fournisseurs ou centrales d'achats se sont des camions qui viennent livrer plusieurs petits magasins et non des camionnettes. De plus, ces enseignes ayant une surface limitée, elles réduisent leur stock les obligeant à travailler en flux tendu ce qui multiplie le nombre de livraisons. C'est pourquoi il nous semble indispensable d'envisager la création d'une zone de livraison à proximité immédiate du projet.

- Toiture verte

La demande propose la création d'une toiture verte stockante de 5cm d'épaisseur, mais aucun plan ne nous permet de constater les techniques utilisées.

Nous souhaitons que la Commission de Concertation s'assure que le projet prévoit bien la réalisation d'une toiture verte extensive (et de son substrat) auquel vienne s'ajouter une couche de drainage de 5 cm d'épaisseur permettant de stocker une lame d'eau sous le substrat.

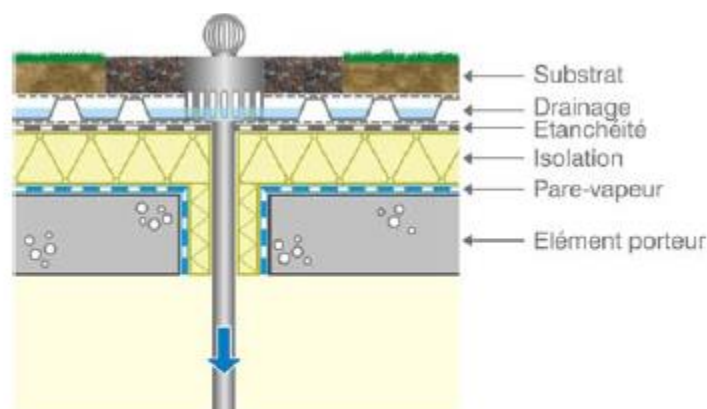


Figure 1 - Toiture stockante de type toiture végétale extensive, avec garde-grève (dispositif d'évacuation à crêpine) sous un lit de gravier à l'avaloir. Source : Architecture & Climat.

Source : Info Fiche Batiment durable n°10 – Toitures Stockantes p.2 Fig.1 – Bruxelles-Environnement

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.