

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 20/02/2020

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 chaussée de Roodebeek, 99-109.

Madame, Monsieur,

Premièrement, notre association s'oppose au projet tel que présenté par le demandeur. En effet, notre association s'oppose à la création de logements en intérieur d'îlot. Ces transformations entraînent des nuisances plus importantes envers les riverains qu'une affectation comme l'entreposage qui est active uniquement en semaine durant les heures de bureau.

De plus, conformément à la stratégie de développement territoriale développée dans le Plan Régional de Développement Durable, il est essentiel de conserver, au sein même des quartiers, des activités productives : commerces, artisanats, professions libérales ... qui ont des besoins en termes d'entreposage. En d'autres termes, la transformation de ces zones en logements nuit à la future installation ou à la conservation des activités productive au sein des quartiers et donc à la vision de « ville de proximité » ou de « ville marchable » développée dans le PRDD et indispensable afin d'arriver à un développement urbain soutenable, notamment en termes de mobilité. En outre, permettre les changements d'affectation de ces terrains entraîne également une augmentation de la spéculation immobilière sur ces derniers qui les rendent inaccessibles à d'autres fonctions.

Pour finir, nous souhaitons que la Commission de Concertation se conforme à la stratégie régionale de développement urbain et conserve des zones dédiées aux activités productives et à leurs maintiens. Nous souhaitons que les intérieurs d'îlot restent des zones préservées et qu'aucune affectation entraînant des nuisances supplémentaires ne soit permise, comme le logement. Nous souhaitons que les autorités communales et régionales ne jouent pas le jeu de la spéculation immobilière qui à terme va faire fuir les activités productives de nos quartiers les obligeant à s'installer en dehors de la ville et à empirer les problématiques de mobilité et de pollution liées à la ville.

Deuxièmement, si d'aventure, les membres de la Commission de Concertation souhaitent tout de même envisager la réalisation du projet du demandeur, nous souhaitons vous faire part de nos remarques concernant ce projet.

- Densité et sécurité

Si l'option de transformer cet intérieur d'îlot en logement était envisagée, notre association relève que la densité proposée par le demandeur est trop élevée pour un intérieur d'îlot ainsi que pour s'accorder avec les densités présentes dans le quartier. En effet, le bas de la chaussée de Roodebeek est composé de bâti de petit gabarit (R+1+T à R+2+T) et est pourtant une rue déjà très fréquentée. L'ajout de 10 logements rassemblant au moins 36 chambres risque d'entraîner une surcharge en comparaison à la situation précédente de maisons unifamiliales ou immeuble de rapport à 2 logements.

En outre, la présence d'une telle densité en intérieur d'îlot nous fait nous questionner sur la sécurité de ces derniers. L'avis SIAMU n'étant pas joint aux documents à l'enquête publique, nous aimerions savoir si l'implantation des bâtiments ne pose pas de problème de sécurité en cas d'évacuation urgente. Nous rappelons qu'aucun accès, à part en façade avant, n'est possible par des véhicules d'interventions. En effet, la parcelle arrière (propriété communale) allant être aménagée en parc il n'est pas possible d'y envisager une circulation pour des véhicules lourds.

- Mobilité

La (trop) forte densité prévue par le projet pose également des problèmes en termes de mobilité. Si il est vrai que le site est bien desservi en transport en commun (proximité avec le nœud intermodal Roodebeek), il est également vrai que la pression sur le stationnement dans le bas de la chaussée de Roodebeek est immense. En effet, le site régional « data.parking » recense un taux d'occupation supérieur à 100% entre 5h00 et 7h00 et un taux de 97% entre 10h00 et 12h00 (voir annexe). La proportion d'emplacements de stationnement prévue, même si elle est supérieure aux obligations du RRU, n'est peut-être pas suffisante aux vues du nombre de logements de grandes capacités (4 chambres et plus).

De plus, afin de participer à l'amélioration et à la diminution du nombre d'automobilistes de la Région, nous souhaitons que les aménagements liés à la pratique du vélo soient exemplaires. Nous souhaitons que le nombre d'emplacements soit revu à la hausse pour correspondre, au minimum, au nombre de chambres, voire tendre vers le nombre d'oreillers du projet. En outre, le partage de la rampe d'accès avec les automobilistes, ainsi que l'implantation du local vélo (caché par un mur par rapport à l'arrivée / sortie des automobiles) ne nous semble que peu sécurisé.

Nous tenons également à rappeler la faible largeur de la voirie sur ce tronçon de la chaussée de Roodebeek : moins de 9 mètres de façade à façade. Cette faible largeur risque d'entraîner des conflits lors des entrées / sorties des véhicules au parking, mais également d'entraîner des conflits avec les cyclistes. Rappelons que ce tronçon de la chaussée de Roodebeek fait parti du réseau d'itinéraire Cyclable Régional (rocade C).

- Gestion des eaux

Nous tenons à rappeler que le projet se situe dans un des points les plus bas de notre commune et de la vallée de la Woluwe. D'ailleurs, le bâtiment actuel a déjà été en proie à des inondations.

D'ailleurs, dans le futur parc des Îles d'Or, situé à l'arrière de la parcelle, une noue, retraçant l'ancien lit du Roodebeek, a dû être connectée au réseau d'égouttage suite à la construction des immeubles sur le coin de l'avenue des îles d'Or et de la rue Vervloesem suite au déplacement de la nappe phréatique dû à la construction de sous-sol.

Nous sommes conscients que le projet ne propose pas de nouvelle implantation ou de grande excavation, néanmoins il propose d'augmenter le taux d'imperméabilisation de la parcelle (0.42 à 0.46). À ce titre, nous souhaitons que le projet ait un impact sur le réseau d'égouttage qui soit le plus neutre possible.

Nous soulignons les efforts consentis par le demandeur avec la création de toiture verte ainsi que de bassin d'infiltration. Néanmoins, nous souhaiterions obtenir plus d'informations sur les techniques utilisées (toiture verte intensive, extensive, avec une lame d'eau, sans, bacs d'infiltration ...). Rappelons que la zone se situe en aléa d'inondation, et que, plus que probablement, la nappe phréatique affleure rendant l'infiltration des eaux pluviales complexe.

- Intimité

Pour conclure, nous aimerions également souligner que les nombreuses ouvertures et fenêtres prévues sur les côtés Est et Ouest du bâtiment, même s'il respecte le Code civil, vont entraîner de nombreuses vues sur les jardins avoisinants créant un effet « mirador » sur plusieurs parcelles à la ronde.

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.



Réaliser une analyse spatiale d'une surface à l'aide d'outils de dessin



2019 ESCORCHERIE

EN VOIRIE

Offre de stationnement voiture

Total réglementaire (O1)

litral (O1)

Zone tampon (O1)

Demande de stationnement voitures

Taux d'occupation entre 5h et 7h (%)

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

37
37
37

100%
97%

HORS VOIRIE

Offre de stationnement voiture

Offre de stationnement vélo