

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 10/03/2020

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 rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet, 35

Madame, Monsieur,

Notre association défend depuis de nombreuses années les intérieurs d'îlot ainsi que la perméabilité des sols, même en zone constructible. Malheureusement, nous constatons que le projet proposé ne correspond pas à notre philosophie du bon aménagement urbain. À ce titre, notre association s'oppose au projet tel que présenté.

En effet, le demandeur propose de refermer l'intérieur d'îlot en comblant le long jardinnet de façade devant sa propriété actuelle.

La fermeture de cette ouverture à rue amènera à « enfermer » la bâtisse existante et à supprimer une des « respirations » présentes dans la rue Servais-Kinet. Ces dernières, qui, participent à contrer le sentiment de confinement dû à l'étroitesse de la rue et à amener de l'ensoleillement.

Autoriser la fermeture de la zone à front de rue de ce projet créerait un précédent pour les autres ouvertures présentes dans la rue au n°38 et 44 ainsi que pour les autres situations similaires présentes dans le quartier. De plus, la fermeture de la zone de recul crée également un précédent autorisant la création de logements en intérieur d'îlot dans un quartier où de nombreuses constructions sont présentes en intérieur d'îlot, mais qui occupent, actuellement, d'autres fonctions que le logement.

En outre, le projet s'apparente au phénomène BIMBY (Build In My BackYard) qui a montré, notamment en France, ces effets néfastes dans la densification urbaine, entraînant une forte spéculation immobilière et une diminution non négligeable des surfaces perméables. Rappelons que les intérieurs d'îlot bruxellois constituent une part importante des espaces verts de la région et qu'afin de limiter les coûts pharaoniques d'entretien et d'agrandissement du réseau d'égouttage les zones perméables doivent être préservées.

Ensuite, et 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.

- Demandes de dérogations manquantes :

L'annexe I, cadre X fait mention des dérogations sollicitées, mais à la lecture du projet certaines sont manquantes. Outre les dérogations en profondeur (RRU titre I art.4), sur la toiture (RRU titre 1 art.6), sur le nombre d'emplacements de stationnement (RRU titre VIII art.6) et sur les revêtements de façades (RCU Titre 10 art.52) qui sont demandées, il manque les dérogations suivantes :

- RRU Titre I art.11 : aménagement des zones de recul :

La zone de recul étant définie comme « partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ¹», le demandeur sollicite une dérogation en termes d'aménagement de cette dernière. Le RRU imposant son aménagement en « [...] jardin et plantée en pleine terre[...] ² » ainsi que l'interdiction « de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès[...] ³ ». Le RRU précise également qu'elle ne peut être « [...] transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables[...] ⁴».

Le projet est donc en dérogation de cet article.

- RRU Titre I art.16 : collecte des eaux pluviales :

La nouvelle construction s'accompagne de l'implantation d'une citerne de 3m³ ce qui est en dessous de la norme imposée par le RRU. Elle impose la création d'une « [...]citerne de 33litres par m² de surface de toiture en projection horizontale[...] » ce qui nous amène à la nécessité de création d'une citerne de 3,7m³ (33l x 112 m²).

Rappelons que la création de toiture végétalisée n'est nullement prise en compte par le RRU dans le calcul du volume nécessaire de citerne.

Le projet est donc en dérogation de cet article.

- Mobilité et densité

Le projet prévoit une augmentation de densité non négligeable de la parcelle. La maison unifamiliale présente déjà, en situation de droit, 3 chambres plus un boudoir d'environ 12 m². Or le projet propose l'augmentation de la densité de la maison unifamiliale à 4 chambres plus une bibliothèque d'environ 20m². Ainsi que la création de deux logements supplémentaires respectivement de 2 chambres et 3 chambres.

Pourtant cette augmentation de densité n'est pas accompagnée d'une amélioration suffisante en termes de mobilité. Si l'on peut être en accord avec l'argumentation du

¹ RRU Titre 1 Chapitre 2 art.2 définition

² RRU Titre 1 Chapitre 4 art.11

³ RRU Titre 1 Chapitre 4 art.11

⁴ RRU Titre 1 Chapitre 4 art.11

demandeur sur la proximité des transports en commun, nous constatons que la rue présente un taux d'occupation fort élevé de 89% de 5h à 7h et de 96% de 10h à 12h⁵.

De plus, la situation dans la rue risque même de se détériorer, le projet du demandeur créant deux emplacements privés, mais occupe, par leurs nécessités de libre accès, 2 emplacements en voirie également. En plus de voir la rue se densifier, la rue verrait également 2 emplacements en voirie se privatiser.

De surcroit, l'un de ses emplacements est créé en intérieur d'îlot, ce à quoi nous nous opposons. La justification du demandeur ne nous semble d'ailleurs pas acceptable, la situation de droit n'étant pas une affectation de garage et une erreur des services communaux basée sur l'application injustifiée d'un panneau représentant une dépanneuse ne permet pas de justifier un changement d'affectation.

Par ailleurs, la situation pour les cyclistes n'est guère satisfaisante. Le projet propose la création de 4 emplacements donc seulement 2 sont réellement accessibles dans l'immeuble projeté de 5 chambres. Nous plaillons pour que les nouveaux immeubles disposent d'au minimum 1 emplacement par chambre et tendent vers un emplacement par oreiller.

- Bâtisse existante, affectation et régularisation

Le projet comporte également la modification de la situation existante pour le bâtiment en intérieur d'îlot ainsi qu'une série de régularisations même si elles ne sont pas présentées comme telles.

En effet, la photographie n°10 du reportage photographique ne témoigne pas de la situation existante, mais d'une situation précédente. La situation existante étant l'aménagement d'une terrasse carrelée et la suppression de la structure en bois visible sur la photographie n°10. D'après les images aériennes disponibles sur BruGIS, la situation existante a été réalisée en 2015.

La seconde régularisation porte sur le changement d'affectation de 164m² de surface destinée à une crèche aujourd'hui dévolu à du logement. Pourtant, la Région ainsi que la Commune, montre et projette une évolution démographique positive qui entraîne un besoin croissant en termes d'accueil des tous petits. Ce point nécessite donc une attention toute particulière de la part des membres de la Commission de Concertation.

- Conclusion

Pour conclure, notre association s'oppose au projet tel que présenté. Premièrement pour la préservation de la « respiration » matérialisée par cette zone de recul ainsi que pour la préservation des autres zones de recul présentes dans la rue et le quartier, sans compter les risques de spéculation immobilière que représente le phénomène BIMBY.

Deuxièmement, la demande est incomplète dans la mesure où deux demandes de dérogations ne sont pas sollicitées. Troisièmement, la situation projetée en termes de mobilité n'est pas satisfaisante vis-à-vis des densités projetées et de la situation du

⁵ Data.parking.brussels

quartier. Dernièrement, la régularisation du changement d'affectation de crèche à logement ne nous semble pas en adéquation avec les évolutions démographiques de notre commune et de la région.

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