

## 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 13/01/2021

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 entre les numéros 30 et 40.

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, nous souhaitons rappeler aux membres de la Commission de Concertation le contexte dans lequel s'inscrit cette demande.

- Georges Henri, un quartier à la population et au bâti denses.

Le quartier dans lequel s'inscrit le projet est le quartier Georges Henri. Ce quartier connu pour sa mixité entre logements et commerces est notamment connu pour son artère commerçante principale, l'avenue Georges Henri. Le projet se situera à quelques encablures de ce dernier (100 mètres à vol d'oiseau).

Ce quartier, au-delà de sa mixité, est également représentatif des quartiers qui forment le haut de Woluwe-Saint-Lambert de par sa densité élevée autant en termes de population que de bâti. En effet, le quartier Georges Henri supporte actuellement (chiffre datant de 2020) une densité de 13578,81 habitants au km<sup>2</sup>. Soit 1,8 fois plus que la moyenne régionale (7500,65 hab/km<sup>2</sup>) et 1,7 fois plus que la moyenne communale (7909,01 hab/km<sup>2</sup>)<sup>1</sup>. En plus d'être fort peuplé, le quartier est également fortement bâti avec un taux d'imperméabilisation de 70,50% contre une moyenne communale de 49,37% et régionale de 46,15%<sup>2</sup> sachant que ces chiffres datent de 2006 et que depuis, le taux d'imperméabilisation du quartier a plus que probablement augmenté.

Si on affine encore les chiffres et qu'on analyse la situation au niveau du taux d'occupation des intérieurs d'îlots, on constate également que le quartier Georges Henri supporte une pression importante. En effet, alors que la moyenne régionale de taux d'occupation du bâti des intérieurs d'îlots se situe à 26,31% et que la moyenne communale se situe à 27,86%, la moyenne du quartier Georges Henri culmine à 48,95%. Preuve que les intérieurs d'îlot de ce quartier ont déjà subi une pression très importante.

---

<sup>1</sup> Chiffres de 2020 issus du monitoring des quartiers - <https://monitoringdesquartiers.brussels/>

<sup>2</sup> Chiffres de 2006 issus du monitoring des quartiers - <https://monitoringdesquartiers.brussels/>

Pourtant les intérieurs d'îlots représentent plus d'un tiers des espaces verts bruxellois et jouent un rôle capital dans le maillage vert, permettant à la nature d'arriver jusqu'au cœur de la ville<sup>3</sup>.

- Historique de la parcelle et du projet

Avant d'examiner le projet, il nous semble important que les membres de la Commission de Concertation puissent prendre en compte, de manière complète, la parcelle et ses environs immédiats.

Le projet se situe dans une interruption du bâti de la rue qui offre une respiration à celle-ci, mais également une voie d'accès pour 2 immeubles situés en retrait ainsi que deux jardins, un pour chacun des immeubles. Les deux immeubles en retrait comportent respectivement, 2 et 5 logements. L'emprise du bâtiment projeté se situe directement sur la voie d'accès actuelle, sur l'emplacement d'un érable sycomore bien visible depuis la voirie et sur le jardin d'un appartement d'un immeuble en retrait.

Rappelons qu'historiquement, l'un des immeubles en retrait était une maison unifamiliale tandis que l'autre était un atelier. Ces deux immeubles ont reçu des permis afin d'être divisés en logement augmentant la densité de population présente sur les parcelles.

Nous tenons également à souligner que nous nous retrouvons aujourd'hui face à la 5<sup>ème</sup> mouture du projet. Et qu'il en découle une certaine lassitude de la part des riverains face à l'obstination du demandeur pour un projet qui ne prend pas en compte leurs remarques et qui, à notre sens, ne prend pas en compte les remarques des précédents avis des commissions de concertations.

Ensuite nous souhaitons vous faire part de nos remarques face au projet tel que proposé :

- Fermeture d'un intérieur d'îlot ou construction en zone de recul

Premièrement, la typologie particulière des parcelles concernées par le projet pose la question de la création d'un intérieur d'îlot ou de la construction en zone de recul.

En effet, pour les parcelles abritant déjà deux immeubles en retrait par rapport à l'alignement, la construction d'un immeuble en front de voirie revient à enfermer ces immeubles existants et donc à créer un intérieur d'îlot.

Or nous tenons à rappeler que la présence de logements en intérieur d'îlot pose régulièrement des problèmes d'intimité et de nuisances sonores. Le bâtiment projeté accentuera les réverbérations des bruits causés par les immeubles présents, augmentera le nombre de vues possibles sur les jardins et dans les intérieurs. À ces problématiques, il faut encore ajouter l'augmentation de l'ensemble des nuisances dues à l'augmentation de la densité des parcelles.

Sous un autre angle, le projet prend place sur les zones de recul des bâtiments existants, une des parcelles constitue même le jardin d'un des logements, jardin qui sera supprimé

---

<sup>3</sup> Plan Nature 2016-2020 de la Région de Bruxelles-Capitale ; Bruxelles-Environnement ; page 34.

par le projet. Or sur les zones de recul il est interdit, conformément au RRU (Titre I Art. 11), toutes « [...] constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble [...] ».

D'une part, autoriser la fermeture de la zone à front de rue de ce projet créerait un précédent pour l'autre ouverture encore présente dans la rue ainsi que pour les autres situations similaires présentes dans le quartier. D'autre part, la fermeture de la zone de recul crée également un précédent autorisant la création de logements en intérieur d'îlot dans un quartier ou de nombreuses constructions sont présentes en intérieur d'îlot, mais qui occupent, actuellement, d'autres fonctions que le logement. Rappelons que dans une optique de ville de proximité défendue par le PRDD (Plan Régional de Développement Durable) il est indispensable de maintenir des espaces et activités autres que le logement notamment afin de garantir les objectifs de mobilité ou encore d'emplois portés par les différents plans stratégiques régionaux.

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.

- Un projet fort similaire aux précédents

Le projet présenté reste dans la même lignée que le précédent ayant pourtant essuyé un refus de demande de permis. De plus, les modifications proposées ne vont pas dans le sens des conditions et remarques établies lors des dernières commissions de concertations. En effet, les réticences portant sur le gabarit et la densité du projet se voient renforcées avec cette nouvelle version qui propose une augmentation de la superficie plancher ainsi que la création d'une chambre supplémentaire.

- Intégration aux bâtis existants

La première partie de la rue Servais-Kinet est majoritairement composée de gabarit R+1+toiture puis augmente vers des gabarits de R+2. Les bâtiments voisins du projet sont également des bâtiments à toiture à versant.

Pourtant la demande porte sur l'implantation d'un bâtiment R+3 qui vient rompre avec la typologie existante. De plus, cet étage supplémentaire présente une toiture plate qui est peu présente dans ce tronçon. En outre, la présence de cette toiture plate et de cet étage supplémentaire entraînent une dérogation en hauteur.

Il faut ajouter à cela que les hauteurs proposées vont occasionner des pertes d'ensoleillement aux alentours et plus particulièrement au futur jardin du bâtiment en fond de parcelle. C'est ce même logement qui va voir son jardin orienté plein Sud disparaître au profit d'un jardin plus petit et plongé dans l'ombre du nouveau bâtiment.

- Augmentation de la pression sur le stationnement

La rue Servais-Kinet est déjà en proie à une forte pression en termes de stationnement due entre autres au charroi de l'Institut des Sourds et Muets dont une entrée se situe rue du Bois de Linthout. Elle présente un taux d'occupation fort élevé de 89% de 5h à 7h et de 96% de 10h à 12h<sup>4</sup>.

La construction de 4 logements pour 12 chambres et 2 bureaux ne va pas dans le sens d'un apaisement de la pression sur le stationnement. Même si le projet propose l'implantation de 6 places supplémentaires en sous-sol, nous craignons que cela ne soit pas suffisant. Sans compter que la création de l'accès viendra occuper une place supplémentaire en surface et que l'emprise du bâtiment supprimera également les places présentes le long de la servitude de passage (qui permettait le stationnement de 3 à 4 véhicules).

- La perte d'un érable sycomore et d'un seul « espace vert » de la rue

Actuellement, cette parcelle permet une respiration bienvenue contre l'étroitesse de la rue Servais-Kinet. De plus, cette respiration s'accompagne de la présence d'un magnifique érable sycomore de 35 à 40 ans qui est en bonne santé, comme le souligne le rapport joint à l'enquête publique. Notre association s'oppose à l'abattage de ce dernier.

Le rapport produit pour le compte du demandeur affirme que le projet de ce dernier permettra de compenser les captations actuelles de l'arbre. Néanmoins, ce rapport omet de prendre en compte la libération du carbone séquestré dans l'arbre qui se verra libéré par son abattage. Si la proposition permet de compenser les 100g de CO<sub>2</sub> annuel absorbés par le sycomore existant, il ne permet pas de compenser la relâche des 2,21 tonnes de CO<sub>2</sub> aujourd'hui emprisonné.

Concernant le sujet de l'empreinte carbone, il faut également y ajouter les rejets inhérents à la réalisation des différents dispositifs prévus dans le projet.

Nonobstant les arguments précités, la commission de concertation envisage tout de même le projet, vous trouverez ci-dessous nos remarques sur des points plus précis des plans proposés.

- Locaux vélo et poussette

Le projet proposant de grands logements, il est fort probable qu'ils abriteront à des familles. Pourtant les propositions faites en termes de locaux vélos et poussettes nous semblent insuffisantes. En effet, aucun local poussettes n'est envisagé et le local vélos proposé est insuffisant. La présence de quelques emplacements en extérieur et facilement accessibles depuis la voirie par les passants (la servitude de passage ne comportant pas de barrière), nous estimons que ces emplacements ne peuvent être considérés de manière équivalente à des emplacements dans un local fermé et indépendant.

De plus, le projet étant une nouvelle construction, la présence d'un local permettant le stationnement d'autant de vélos que d'oreillers nous semble indispensable.

---

<sup>4</sup> Data.parking.brussels

Ensuite, le cheminement prévu pour les vélos vers ou depuis le sous-sol emprunte la même pente que celle des voitures. Cette situation est conflictuelle et nous semble peu sécurisée.

- Nuisances sonores, perte et conflit d'intimité

Le projet prévoit la création de nombreuses terrasses. Par exemple le duplex n°3 disposera de plus de 25m<sup>2</sup> de terrasses cumulées et le duplex n°4 de plus de 22m<sup>2</sup>. Ces terrasses se situent en façade arrière à chaque étage et en façade avant au R+2. En façade arrière, les terrasses sont disposées en escalier ce qui permet à chacune une vue plongeante sur celle qui se situe en contre-bas. Cette situation n'est pas heureuse et risque d'entraîner des conflits entre les futurs occupants.

De plus, la multiplication de ces espaces extérieurs va entraîner une augmentation des nuisances sonores et des vues sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot.

- Toiture verte

Le projet prévoit une toiture verte, mais les plans ne comportent aucune indication sur les techniques utilisées. Rappelons que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert se trouve sur le bassin versant de la vallée de la Woluwe et qu'afin de participer à la solidarité de ce dernier, chaque projet d'imperméabilisation se doit de compenser celle-ci via une gestion des eaux pluviales ambitieuse. À notre sens, la simple présence d'une toiture verte extensive est insuffisante en termes de gestion de l'eau, mais également en termes de biodiversité.

- Implantation de l'entrée du garage et logements

Outre la suppression d'au moins une place en voirie, l'entrée de garage pose également la question de l'acoustique. En effet, l'entrée est placée contre le mitoyen avec le voisin de droite et deux chambres du duplex n°2 la surplombent. Nous émettons des inquiétudes quant à l'isolation acoustique de la pente et de la porte de garage afin que les voisins ainsi que les futurs habitants ne souffrent pas du bruit induit par les entrées et sorties du garage.

- Stockage des poubelles

Le sous-sol comprend un local poubelle, mais qu'en est-il du stockage des containers avant et après leurs enlèvements ? Un espace est-il prévu à cet effet ?

- Conclusion

Au vu de la typologie, de la densité et de l'imperméabilisation du quartier et de la rue Albert et Marie Louise Servais-Kinet, notre association s'oppose fermement au projet présenté. Parmi l'ensemble de nos remarques développées ci-dessus, nous souhaitons en synthétiser les principales :

- Le projet reste trop dense et propose même une chambre en plus par rapport à sa précédente version.

- Le choix de l'implantation d'une toiture plate, additionnée à l'ajout d'un étage, ne correspond pas à la typologie de la rue et va entraîner une rupture dans la continuité du bâti.
- La transformation et la division précédente des bâtiments en fond de parcelle empêchent la construction à front de rue. Cette construction venant prendre place sur une zone de recul ou venant créer un intérieur d'îlot trop dense.
- L'arbre présent en bord de voirie ainsi que la respiration créée par la parcelle sont indispensables à la rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet qui est une rue étroite et fortement urbanisée.
- La compensation envisagée par le promoteur pour l'abattage de l'érable sycomore (en bonne santé) n'est pas réaliste, car elle ne prend pas en compte les tonnes de CO<sub>2</sub> déjà emprisonné dans ce dernier qui seront relâchés avec son abattage.
- Le projet entraînera une augmentation de la pression sur le stationnement dans une rue déjà sous pression.

Pour l'ensemble des raisons développées dans ce courrier, nous invitons les membres de la commission de concertation à rendre un avis négatif concernant la demande de permis.

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

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

Nicolas Moulin,  
Pour Wolu-Inter-Quartiers