

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 20/01/2022

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, 32-38.

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 ainsi que 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 km². Soit 1,8 fois plus que la moyenne régionale (7500,65 hab/km²) et 1,7 fois plus que la moyenne communale (7909,01 hab/km²)¹. 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%² 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.

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

² 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 ville³.

- 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 des bâtiments projeté se situe à front de rue, 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.

Depuis 2014, une série de demandes de permis ont été déposées, mais toutes ont fini par être rejetées par les autorités.

Pour ce 6^{ième} projet, nous constatons qu'un effort a été réalisé dans l'intégration du bâti par rapport à la typologie de la rue. Ainsi que pour la densité du projet qui a été réduite (de 4 à 3 logements et de 12 à 10 chambres).

Néanmoins, 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

³ 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.

- 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 12h⁴.

La construction de 3 maisons unifamiliales totalisant 10 chambres et 3 greniers aménageables (d'une superficie totale de 106m²) ne va pas dans le sens d'un apaisement de la pression sur le stationnement. Même si le projet propose l'implantation de 3 garages, il viendra également supprimer 17m de stationnement actuellement possible en voirie. Sans compter que la servitude de passage est régulièrement utilisée comme zone de stationnement permettant d'y disposer de 3 à 4 véhicules ce qui ne sera plus possible.

- Abattage de l'érable sycomore et compensation

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. La perte de cette respiration et l'abatte de l'arbre qui la compose entrainera une perte de qualité de vie pour les riverains impossible à compenser.

Le demandeur a produit un rapport afin de justifier la compensation, en termes de carbone, de l'abattage de l'érable sycomore en bon état de santé que nous souhaiterions nuancer.

⁴ Data.parking.brussels

Premièrement, l'analyse de l'arbre par Dryade SPRL montre qu'il stocke actuellement plus de 2,21 tonnes de CO₂ qui seront inexorablement restitué lors de son abattage et qui ne seront pas compensé.

Deuxièmement, l'analyse montre également que l'arbre capte annuellement entre 80 et 100kg de CO₂. Or, la programmation du demandeur permettra de capter seulement 63kg/an via les différents arbres (3 fruitiers et 2 tilleuls palissés). Afin d'augmenter ce chiffre, il est mis en avant l'apport fait par les toitures vertes qui capteraient entre 17 et 43 kg par an ainsi que la captation faite par les 80m² de pelouses prévues dans le projet.

Cependant, si les pelouses et les toitures vertes doivent être ajoutées au calcul, il faudrait également que la perte la pelouse actuelle (disparue sous l'emprise du bâtiment) soit également prise en compte. Pourtant, le projet compte imperméabiliser 120m² supplémentaire par rapport à la situation existante. De plus, les 80m² restants sont déjà existants et n'apportent donc aucune captation supplémentaire par rapport à la situation actuelle. Ne disposant pas de chiffre concernant la captation du CO₂ par les pelouses, il nous est impossible de constater si les toitures vertes prévues capteront plus ou moins de CO₂ que les 120m² de superficie perméable engloutie par le projet.

- Conclusion

Malgré les modifications apportées au projet par le demandeur, nous constatons que :

- L'obtention d'un permis pour venir refermer l'îlot viendra, de facto, légitimer la construction/affectation de logement en intérieur d'îlot et créer un précédent pour l'ensemble du quartier.
- L'îlot d'environ 1175m² abriterait 10 logements ce qui porterait la densité (logement/hectare) à 85,10 contre 59,57 actuellement (et une moyenne régionale à 75).
- La pression déjà forte sur le stationnement sera accentuée par la suppression de plus de 17m de stationnement en voirie et l'apport de nouveaux habitants.
- Le projet ne compense pas la disparition de l'érable sycomore en bonne santé aussi bien en termes de captation de CO₂ annuel qu'en termes de qualité de vie pour les riverains.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous nous opposons à la demande de permis telle que présentée.

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

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



Nicolas Moulin,
Pour Wolu-Inter-Quartiers