

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 13/04/2023

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 réf. [18/PU/1848963](#) pour le bien situé
Chaussée de Roodebeek, 99-103.

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons faire part de nos remarques concernant ce dossier.

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, 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.

1. L'implantation en intérieur d'îlot

Comme souligné précédemment, la fonction de logement est créatrice de nuisances spécifiquement en intérieur d'îlot. De plus, la présence de logements 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.

2. Mobilité

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 (3 chambres).

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. Or cette demande prévoit la création de 30 emplacements vélo (13+17) pour un total de 18 chambres et 577m² de bureau. Si le nombre semble appréciable, ces emplacements se situent tous en extérieur dont seulement 13 sont couverts et aucune précision n'est faite quant au système d'attache prévue. Rappelons que Bruxelles-Environnement demande l'utilisation exclusive d'arceau en « u renversé » ainsi qu'une superficie de 2m² par emplacement (zone de manœuvre comprise) ce qui ne semble pas être le cas ici. Le nombre d'emplacements est donc à revoir.

En outre, le RRU (Titre II, Art.17) impose pour tout immeuble neuf la création d'un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants. Rien de tel n'est prévu dans la demande et aucune dérogation à ce titre n'est demandée. D'ailleurs, si plusieurs dérogations se retrouvent dans les motifs d'enquête des affiches rouges, le dossier (note explicative et annexe 1) ne sollicite à aucun moment une demande de dérogation.

Nous souhaitons que le nombre d'emplacements soit calculé conformément aux demandes de Bruxelles-Environnement et que, le cas échéant, le nombre d'emplacements soit ajusté pour correspondre, au minimum, au nombre de chambres, voire tendre vers le nombre d'oreillers du projet. Il faut également ajouter le nombre d'emplacements nécessaire à la création des bureaux, et ce dans un espace distinct du stationnement destiné au logement. De plus, nous souhaitons que le stationnement soit en partie envisagé dans un local ou au minimum couvert.

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).

3. 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, en aléa d'inondation faible. 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 d'excavation, néanmoins il propose d'augmenter le taux d'imperméabilisation de la parcelle (0,55 à ,70). 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 (644m²) ainsi que de citerne (10m³). 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 la nappe phréatique affleure rendant l'infiltration des eaux pluviales impossible.

4. Rétroactes et revirement de la Commission de Concertation

Pour conclure, nous souhaitons rappeler de nombreux considérants de la précédente commission de concertation (du 06/03/2020 – avis défavorable unanime) relative à ce projet qui n'ont pas été pris en compte par le demandeur :

- *[...]Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale[...]*

Le dossier ne fait aucune mention d'un appel facilitateur eau pour l'aménagement de cette parcelle sensible.

- *[...]Considérant que la rénovation serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle[...]*

Nous n'avons vu aucune amélioration à ce sujet dans le dossier.

- *[...]Considérant que le projet s'étend loin en intérieur d'îlot portant dès lors atteinte aux constructions avoisinantes[...]*

La profondeur du projet n'a pas été modifiée d'après notre lecture du dossier.

- *[...]Considérant que cette nouvelle destination est invasive et porte atteinte à l'intimité des occupants et des habitations environnante[...]*

Le projet conserve bien sa destination principale de logement en intérieur d'îlot.

- *[...]Considérant que le changement d'affectation d'entrepôt vers du logement nécessite une dé-densification et dé-imperméabilisation de la parcelle pour retrouver de la zone de pleine terre et des zones de jardin nécessaire à la fonction de logement[...]*

Le projet propose une imperméabilisation supplémentaire (de 0,55 à 0,70).

- *[...]Considérant par ailleurs que la demande n'apporte aucune motivation quant à la suppression totale des espaces d'entrepôt alors que le commerce à front de rue est maintenu même s'il ne fait pas partie de la présente demande[...]*

Aucune précision n'est apportée à ce sujet.

- *[...]Considérant dès lors qu'il convient de maintenir un pourcentage d'activité productive sur la parcelle[...]*

Aucune activité productive n'est maintenue sur la parcelle.

Nous soulignons que la demande en cours étant en de très nombreux points similaires un revirement d'attitude ne serait pas justifié.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolas Moulin', with a horizontal line extending to the right.

Nicolas Moulin,
Pour Wolu-Inter-Quartiers