

## 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 29/02/2024

Collège des Bourgmestre et Échevins  
Hôtel Communal de Woluwe-Saint-Lambert  
Avenue Paul Hymans, 2  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne : Demande de permis d'urbanisme concernant le bien situé rue Saint-Lambert, 90 réf. [18/PU/1912885](#).

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons faire part de nos remarques concernant ce dossier.

Notre association s'oppose à la demande de permis tel que présenté pour les motifs suivants :

1. Conservation d'activité productive en ville

Notre association plaide pour le maintien d'espace productif en ville. Le maintien de ces espaces permettra d'atteindre ou de tendre vers les objectifs du PRDD de « ville marchable ». Faire disparaître la fonction productive et logistique du tissu urbain est un non-sens tout comme le concentré dans certains quartiers (le plus souvent défavorisé). De plus, permettre le changement d'affectation vers une fonction de logement, bien plus lucrative, entraîne une spéculation qui repousse les entreprises en dehors des limites de la Région de Bruxelles-Capitale augmentant, de facto, le recours à la voiture/camionnette/camion saturant la ville, ses habitants et son air.

À ce titre, nous souhaitons le maintien de l'activité productive à échelle humaine sur cette parcelle.

2. Une densité trop importante

Le demandeur propose de passer d'une situation de droit d'une maison unifamiliale et d'un atelier à 3 appartements (1x 1ch. ; 1x2ch. ; 1x3ch.) et une maison unifamiliale de 5 chambres. C'est un projet bien trop dense au vu de la situation de la parcelle.

Premièrement, il faut remettre en perspective les chiffres annoncés dans la demande de permis par le demandeur qui reprennent la superficie de la parcelle 101Wg (274m<sup>21</sup>) ET la parcelle 101Xg (1776m<sup>22</sup>). Pourtant, la quasi-totalité de la parcelle 101Xg va être reprise par la commune dans son projet de réhabilitation du Parc Saint-Lambert, situé en fond de parcelle). L'ensemble des données représentées dans le cadre VI sont donc erronées.

---

<sup>1</sup> Donnée CadGIS

<sup>2</sup> Donnée CadGIS

Ajoutons également que les données du cadre IV sont basées sur la situation de fait et non de droit.

Vous trouverez ci-dessus les données recalculées en fonction de plusieurs scénarios : la situation de droit ; la situation de fait, la situation projetée par le demandeur, la situation projetée avec une hypothèse maximaliste en termes de superficie de la parcelle 101X9 attribuée au projet (corresponds au plan projeté du site<sup>3</sup>), et une situation projetée avec une hypothèse minimaliste de superficie attribuée au projet (corresponds au plan projeté du REZ de jardin<sup>4</sup>).

|                            |           | Existant de droit | Existant de fait | Projeté demandeur | Projeté hypothèse max. | Projeté hypothèse min. |
|----------------------------|-----------|-------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| Terrain                    | S         | 2020,00           | 2020,00          | 2020,00           | 814,00                 | 314,00                 |
| Superficie plancher        | P         | 682,70            | 682,70           | 653,70            | 653,70                 | 653,70                 |
|                            | P/S       | 0,34              | 0,34             | 0,32              | 0,80                   | 2,08                   |
| Emprise de la construction | E         | 246,70            | 246,70           | 217,70            | 217,70                 | 217,70                 |
|                            | E/S       | 0,12              | 0,12             | 0,11              | 0,27                   | 0,69                   |
| Superficie imperméable     | I         | 283,80            | 283,80           | 254,80            | 254,80                 | 254,80                 |
|                            | I/S       | 0,14              | 0,14             | 0,13              | 0,31                   | 0,81                   |
| Logement                   | L         | 1,00              | 4,00             | 4,00              | 4,00                   | 4,00                   |
|                            | L/Sx10000 | 4,95              | 19,80            | 19,80             | 49,14                  | 127,39                 |
|                            | S/L       | 2020,00           | 505,00           | 505,00            | 203,50                 | 78,50                  |

Comme vous pouvez le constater ci-dessus, l'ensemble des indicateurs est largement sous-évalué grâce à l'ajout de superficie qui ne fera pas partie du projet, mais bien du parc Saint-Lambert. Ces données remises à jour pointent bien la densité trop importante du projet, encore plus au vu de la situation de la rue qui est principalement constituée de maison unifamiliale.

Deuxièmement, la densité proposée par le demandeur entraîne également une perte de qualité pour le projet. En effet, la distance qui sépare l'immeuble de 3 logements et la maison unifamiliale est très faible. Cela entraînera une proximité et des nuisances trop importantes diminuant fortement la qualité des deux bâtisses. Ajoutons également que la position « en intérieur d'îlot » de la maison unifamiliale projetée empêche la création d'ouverture sur les côtés, limitant l'ensoleillement et la luminosité de manière trop importante pour une fonction de logement.

Troisièmement, le bâtiment projeté en « intérieur d'îlot » est identifié comme une maison unifamiliale, mais il présente les caractéristiques d'une colocation notamment via la présence d'une salle de bain/douche par chambre. L'utilisation d'un maison unifamiliale

<sup>3</sup> PU\_1912885\_2023\_01\_5\_7\_SP\_SITE

<sup>4</sup> PU\_1912885\_2023\_01\_7\_7\_SP\_PLANS

en colocation entraîne des nuisances plus importantes ainsi qu'un nombre d'occupants plus élevé qui viendrait encore augmenter la surdensité du projet.

Finalement, nous sommes inquiétés quant à la possibilité pour les services d'urgence d'intervenir sereinement dans une habitation en fond de parcelle, de surcroit avec une densité élevée. Le maintien de la porte cochère de 2,5 à 3 m de large ne sera peut-être pas suffisant pour garantir un accès pompier.

### 3. Mobilité

L'augmentation de densité proposée par le demandeur doit s'accompagner de mesure visant la mobilité et plus particulièrement la mobilité douce et active. Bien que le projet se situe à proximité d'un réseau de transport en commune performant, cela ne justifie pas qu'aucune mesure pour la mobilité ne soit prise.

Tout d'abord, le projet est en dérogation en passant d'une maison unifamiliale à front de rue à un immeuble de 3 logements sans la création d'emplacements de stationnement.

Ensuite, l'annexe I cadre VII annonce la création de 6 emplacements vélo. Après lecture des plans, nous retrouvons que 5 emplacements vélo dessiné dans une superficie de 4,8m<sup>2</sup> à l'extérieur. Cette configuration n'est pas réaliste. L'espace prévu n'est pas suffisant pour les 5 vélos dessinés et la situation en extérieur n'est pas assez sécurisante pour les utilisateurs. Nous souhaitons qu'un local vélo soit créé permettant le stationnement de minimum 1 vélo/chambre voir d'un vélo/oreiller.

Pour l'ensemble des motifs développés ci-dessus, notre association s'oppose à la demande de permis tel que présenté.

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