

## 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 10/04/2024

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 Lieutenant Freddy Wampach, 22 – 30 -32 réf. [18/PU/1903875](#).

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons faire part de nos remarques concernant ce dossier.

- Un projet sans rapport d'incidences

La demande semble se situer en deçà des superficies nécessaires à la réalisation d'un rapport d'incidences (2065,56m<sup>2</sup> d'après l'annexe I). Cependant, aucune mention n'est faite des superficies en sous-sol (notamment dans l'annexe I cadre VII). Pourtant ces superficies communes (caves, locaux d'entretien, couloirs et sas) ne devraient-elles pas être reprises dans le calcul de la superficie totale prise en compte pour la réalisation du rapport d'incidences ? Rappelons que dans le cadre VII de l'annexe I il est stipulé que « *les surfaces communes sont à répartir au prorata des activités respectives concernées* » dans ce cas si le logement.

L'absence de rapport d'incidences rend plus complexe la compréhension du projet, particulièrement en ce qui concerne les techniques (gestion des eaux, chauffage) et les incidences (mobilité).

Pouvez-vous nous assurer que le projet ne nécessite pas de rapport d'incidence ?

Pouvez-vous nous faire part des superficies en sous-sol de l'ensemble du projet (existant du n°22 compris) ?

Pouvez-vous nous situer et expliquer les techniques qui seront mises en œuvre notamment en matière de chauffage et des ventilations ? et pouvez-vous garantir qu'elles ne provoqueront pas de nuisances pour le voisinage ?

- Perte de superficies productives

Notre association regrette que le projet ne comporte plus aucune superficie dédiée à des activités productives/d'artisanats. En effet, il nous semble indispensable de conserver des activités en ville et de ne pas se focaliser uniquement sur le logement. En outre, la densification de la commune entraîne également des demandes plus importantes sur les équipements.

Rappelons que le PRDD, document stratégique régional, introduit le concept de ville de proximité/ville marchable indispensable à un aménagement du territoire soutenable.

- Démolition/reconstruction quid d'un bilan carbone ?

Notre association plaide pour que chaque projet de démolition/reconstruction soit accompagné d'un bilan carbone permettant de démontrer les avantages de cette solution face à une rénovation du bâti existant.

Nous aurions souhaité vous joindre un bilan réalisé par l'outil mis à disposition par Inter-Environnement Bruxelles et réalisé par le bureau d'étude Ecores. Cependant, le dossier ne comporte pas assez d'éléments techniques pour permettre une évaluation réaliste.

- Du logement en intérieur d'îlot

Avec de plus de 40 ans de présences sur le territoire communal, notre association constate que la réalisation de logement en intérieur d'îlot est généralement sources de nuisances importantes et de conflits avec le voisinage. À ce titre, nous nous opposons à leurs réalisations. De plus, l'autorisation de création de logements en intérieur d'îlot entraîne une spéculation sur ces surfaces qui doivent restées dédiées à l'amélioration de la qualité de vie des habitants par des qualités végétale, paysagère et des surfaces en pleine terre.

Dans ce cadre, nous souhaitons que le projet aille un cran plus loin en proposant de rendre à la pleine terre l'ensemble de la superficie de l'intérieur d'îlot.

- Un gabarit trop important à front de rue

Le demandeur projette la rehausse du bâtiment existant n°22 et la construction d'un nouvel immeuble culminant à plus de 15 mètres du trottoir. Cette hauteur est bien trop imposante pour une voirie du gabarit de la rue Wampach qui dispose de façade à façade d'une largeur de 12 mètres. De plus, bien qu'étant voisin du gabarit le plus élevé de la rue (le n°34) le projet est encore en dérogation en hauteur (RRU titre I Chap. 2 Art.5).

Rappelons que la rue Wampach est principalement constituée de maison R+2+TV à l'exception du coin avec l'avenue du Couronnement et de l'angle avec la rue du Menuisier et de l'avenue Roi Chevalier.

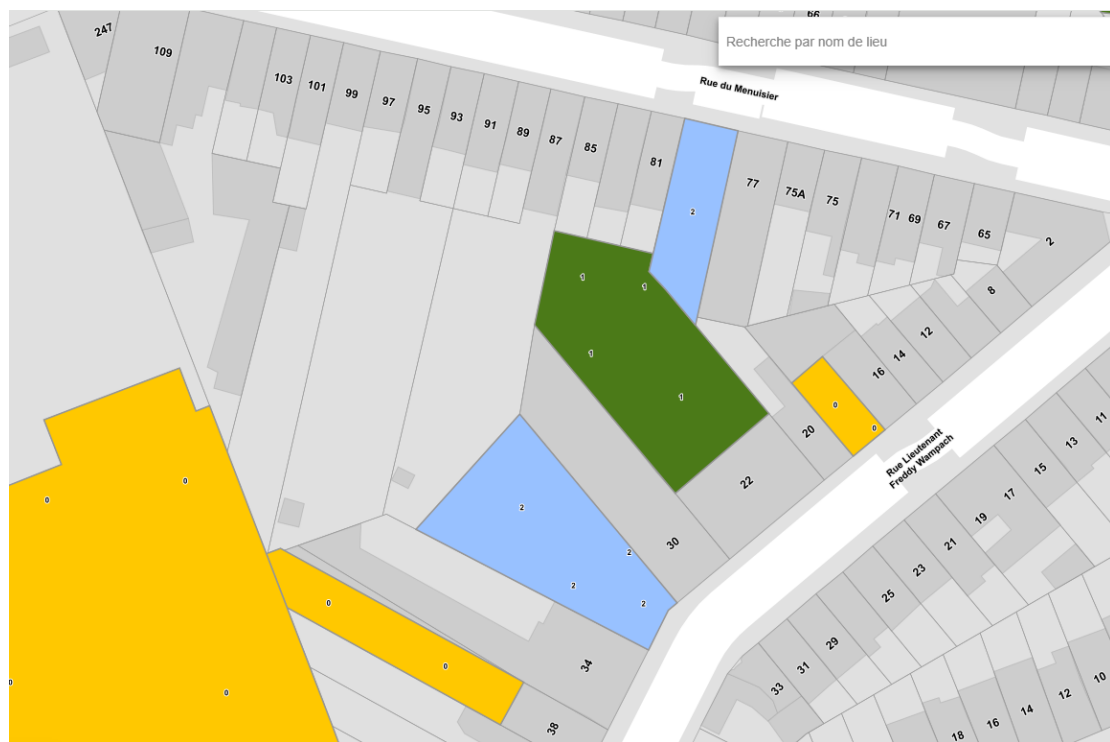
Afin de respecter les gabarits environnants, de préserver l'ensoleillement et la typologie du bâti, nous souhaitons que le projet soit réduit d'un étage sur toute sa partie à rue (n°22 et 30-32).

- État des pollutions des sols

Le projet contient deux parcelles reprises à l'inventaire de l'état des sols. L'une en catégorie 1 (non polluée) et l'autre en catégorie 2 (légèrement polluée, mais sans risque). Cependant, la parcelle du n°30 n'a pas été étudiée.

Plusieurs parcelles à proximité sont en catégorie 0 (potentiellement polluée). Les pollutions des sols pouvant être très localisée ou au contraire diffuses, nous nous

demandons si la parcelle du n°30, et plus particulièrement la partie qui sera remise en pleine terre, ne devrait pas faire l'objet d'une analyse afin de garantir la sécurité des futurs occupants.



- Gestion des eaux à la parcelle

Au vu des chiffres annoncés dans l'annexe I cadre VI, le RRU impose la réalisation de citernes d'une capacité totale de 28,4 m<sup>3</sup> et le RCU impose la réalisation d'un dispositif faisant office de bassins d'orages d'une capacité de 20,4m<sup>3</sup>.

La demande de permis annonce la réalisation de 28,40m<sup>3</sup> de citerne et de 39,6m<sup>3</sup> de dispositif de gestion des eaux pluviales. Pourtant, à la lecture des plans nous ne retrouvons, sauf erreur, que 3 dispositifs de « bassin d'orage & citerne » de 20m<sup>3</sup> chacun soit un total de 60m<sup>3</sup> et 68m<sup>3</sup> comme annoncés.

Pouvez-vous nous confirmer le bon volume de stockage en citerne ainsi que le volume de tamponnage en bassin d'orage ? De plus, quelle est l'utilisation prévue pour l'eau des citernes (toilettes, arrosages, machines) ?

En outre, une partie ou la totalité du tamponnage aurait pu être réalisée en surface via la réalisation de noues ou en toiture via des toitures végétalisées stockante.

En ce qui concerne les noues (si le sol le permet), cela permet une solution « low tech » dont le fonctionnement est aisément vérifiable contrairement aux bassins d'orage enterrés qui sont rarement entretenus et qui mobilisent une partie de pleine terre. Les noues ont également l'avantage de pouvoir être intégrées dans la vision paysagère du projet.

- Un plan paysagé pour un intérieur d'îlot agréable

Malheureusement, le dossier reste très sommaire quant à l'aménagement du futur intérieur d'îlot. Nous souhaitons qu'un plan paysagé soit réalisé afin de déterminer les essences et plantations prévues.

- Mobilité

À la lecture des plans du sous-sol, nous constatons que les places numérotées : P09, P10, P19, P20 et P 23 sont très difficilement accessible, voire dangereuse pour la place P10. En effet, cette dernière se situe juste à la sortie de la rampe créant un risque d'accident.

Ces emplacements ne peuvent pas à notre sens être considérés comme fonctionnels et doivent être réaffectés.

Concernant les emplacements vélos, leur nombre est surestimé au vu des superficies prévues. Rappelons également que les vélos nécessitent un espace fermé, sécurisé et à l'abri des intempéries. Il est également nécessaire de prévoir des emplacements pour des vélos de gabarit plus important (longtail, vélo cargo).

- Conclusion

Pour conclure, notre association s'oppose au projet tel que présenter.

Bien que nous soulignons les efforts réalisés par le demandeur en termes de désimperméabilisation, nous souhaitons que le projet soit amélioré afin de répondre au bon aménagement des lieux et garantir la qualité de vies des habitants par :

- La suppression des logements en intérieur d'îlot
- La réduction d'un étage des immeubles à front de rue
- L'utilisation de noues paysagère comme dispositif de tamponnage des eaux pluviales ainsi que l'utilisation de l'eau des citernes pour un usage plus important que l'arrosage.
- La réalisation d'un plan paysagé
- Un réaménagement des places de parking et des emplacements vélo afin de correspondre aux défis de mobilité de la Région.

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