

----- Forwarded message -----

De : Comité Tervueren comite.tervueren@gmail.com

Date: lun. 17 mai 2021 à 23:58

Subject: **Dossier 19/PFD/1769161 - Avenue de Tervueren 249 / Rue du Collège Saint-Michel 17**

A l'attention du service de l'urbanisme

Copie au Collège des Bourgmestre et Echevins

Concerne : réf. régionale 19/PFD/1769161 - Avenue de Tervueren 249 / Rue du Collège Saint-Michel 17

Description : rénovation lourde et démolition-reconstruction d'un ensemble de bureaux répartis sur trois bâtiments d'une parcelle raversante, en un projet mixte de logements (83 unités) et de bureaux, avec 104 emplacements de stationnement en sous-sol et 233 emplacements pour vélos

- Demande de permis d'urbanisme

<https://www.woluwe1150.be/content/uploads/2020/01/Tervueren-249-255-PU.pdf>

- Demande de permis d'environnement

<https://www.woluwe1150.be/content/uploads/2020/01/Tervueren-249-255-PE.pdf>

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous écrire dans le cadre de l'enquête publique et la réunion de concertation réalisée dans le cadre du projet mieux référencé sous objet. Par la présente, et considérant qu'en général le projet bénéficie d'un haut niveau qualitatif dans son ensemble (qualités esthétiques), nous demandons à être entendu lors de la réunion de concertation prévue le 27 mai 2021 en donnant dès à présent procuration à Madame Anita Napoleone Coracina et en vous soumettant les commentaires suivants :

- Commentaires généraux :

1. Bilan carbone : un bilan carbone serait nécessaire, s'agissant d'un projet démolition-reconstruction.
2. Bassin d'orage : une norme de 100 mm/heure de pluies d'orage serait souhaitable (au lieu de la norme actuelle de 33 mm/heure) pour faire face aux enjeux du réchauffement climatique.
3. Densité : le taux de logement sur le lot est trop élevé. L'annexe 1 reprend le chiffre de 170 logements par hectare. Cette densification se justifie seulement par l'intérêt spéculatif du promoteur. Le quartier en entier sera trop chargé, au détriment du calme et de la qualité de vie. Le nombre d'appartements extrêmement élevé, avec les bureaux au rez-de-chaussée, engendreront une considérable augmentation de la circulation.
4. Mobilité : la charge de la circulation du projet portera en entier sur la Rue du Collège Saint-Michel, avec la sortie du parking qui sera rapidement rempli et probablement insuffisant à répondre aux exigences de 83 logements et bureaux. De plus, tout devrait être mis en oeuvre durant les travaux pour affecter le moins possible l'accessibilité cyclable et routière au collège Saint-Michel, et plus particulièrement à la section des primaires.

- Commentaire avenue de Tervueren :

5. Volume et conception architectonique : il est extrêmement regrettable que le bâtiment soit réhaussé de 75 cm partout (sauf aux emplacements des caisses techniques). L'alignement à prendre en considération devrait se faire avec les bâtiments riverains existants. Nous demandons expressément de ne pas dépasser la hauteur actuelle du bâtiment avenue de Tervueren.

L'argument de la faible hauteur (2,55 m) ne peut servir de prétexte pour une rehausse de 75 cm. De plus, l'augmentation de la hauteur du Tervueren Square à front d'avenue se justifie d'autant moins du fait qu'il est prévu que la vaste surface bâtie en intérieur d'îlot reste aussi basse et étalée, sans remise en cause d'ailleurs de la surface imperméable.

Si l'objectif du projet est l'augmentation de volume à tout prix, avec tous les désagréments impactant mobilité et qualité de vie, la « production des m² » devrait se faire de manière harmonieuse par rehausse du bâtiment en îlot intérieur et pas à front d'avenue. Cette remarque est également valable pour la rue du Collège Saint-Michel.

- Commentaires rue du Collège Saint-Michel :

6. Volume et conception architectonique : l'immeuble d'appartements sur la droite (n°9-13) ne constituant pas un exemple remarquable de la rue (hors contexte et en mauvaises conditions de conservation), l'alignement à prendre en considération devrait se faire avec la maison mitoyenne de gauche n°25 et avec des hauteurs maximales de rez + 3. Elever le projet à rez +5 (c'est-à-dire six niveaux hors sol) est surdimensionné et est à éviter.

7. Conception architectonique : n'ayant pas de raison de recourir à des studios ou mini-appartements sans ventilation transversale dans la construction du neuf, les unités de logement ayant un seul côté ouvert sont à éviter autant que possible.

8. Luminosité et ombres portées : la construction envisagée réduira fortement la lumière et l'ensoleillement aux espaces ouverts voisins.

Les promoteurs invoquent les dimensions du n°13 pour justifier d'une continuité du gabarit au n°17 mais il en résulte un « écrasement » en hauteur côté arrière pour le n°25 (croquis p. 42 du dossier). Cette maison sera privée d'une partie du soleil de l'est. La progressivité aurait dû être plus grande et appropriée entre la maison du 25 et le volume imposant du 13 en incluant suppression de l'étage penthouse à l'approche du 25 et plus grand décrochage à l'arrière.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Comité TERVUEREN-MONTGOMERY

comite.tervueren@gmail.com

www.tervueren-montgomery.eu