

Watermael-Boitsfort
Les habitants du Quartier Archiducs,
Berensheide, Cailles, Clos J. Hanse, Princes
Brabançons

Watermael-Boitsfort le 10.03. 2014

Lettre recommandée

À Monsieur le Bourgmestre,
Aux Membres du Conseil Échevinal de Watermael-Boitsfort,

Copie adressée à Monsieur le Secrétaire d'état au logement, Monsieur Doulkeridis,
Projets immobiliers "Archiducs Sud": construction de 59 logements, un centre médical, une crèche.

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Lors de la réunion du 30 janvier 2014, l'avant-projet "Archiducs-sud" a été présenté par les autorités communales, régionales et l'architecte Pierre Blondel. En fin de séance quelques questions ont pu être posées par les riverains du projet. Le temps consacré à ces échanges étant trop bref, de nombreux points d'interrogation restent en suspens. Les riverains se sont réunis pour vous soumettre leurs questions et leur point de vue au sujet de cet avant-projet.

1. Densité de population prévue par ce projet :

- Comment a été déterminé le nombre de 59 logements ?
- Sur base de quelles études (mobilité, densité, ..) ce nombre a-t-il été déterminé ?
- Quelle autorité a décidé ce nombre ?

Sachant que la densité moyenne de la population (voir IBSA) du quartier des Trois Tilleuls (quartier dont nous relevons) s'élève à +/- 6500 habitants/km², soit 65 habitants/hectare, nous serons bien au-dessus de la norme du quartier. Avec les projets "Archiducs Nord/ Gerfauts et Cailles", la densité de population du quartier passera-t-elle à +/- 20.000 hab./km², soit +/- 200 hab/ha ? Est-ce le but de la région, est-ce le but de la commune ? Ce serait au mépris du caractère particulier du quartier ! Ce serait un changement radical. Nous ne sommes pas opposés à la construction de nouveaux logements et à l'arrivée de nouveaux habitants **MAIS** nous estimons qu'il faut le faire en établissant un projet urbain cohérent qui s'adapte au bâti et au patrimoine existant, avec une densité modérée, intégrant une mixité sociale et fonctionnelle entre habitat, espaces verts, services et emplois, en établissant dans le même temps un véritable plan de mobilité. C'est l'ensemble du projet immobilier de tout le quartier qu'il convient d'étudier **simultanément** : Archiducs sud, Archiducs nord/Gerfauts/Cailles, afin de réaliser un véritable nouveau quartier de haute qualité environnementale et urbaine.

2. Règles d'urbanisme

a) Voir RRU Titre I, Chapitre II, Section 1, article 5, article 7 : gabarit des immeubles et implantation :

- Angle Berensheide/Square des Archiducs : rez. + 3 alors que les n° 256 et 258 du Berensheide ont un rez surélevé sur sous-sol habité et/ou garage semi enterré + 1 étage + combles aménagés. Tous les autres immeubles voisins (Berensheide et Clos J. Hanse) sont également rez + 1 + combles. Le nouvel immeuble projeté est situé en plein sud par rapport à ces riverains. Revoir le gabarit : Angle Berensheide/Square des Archiducs en rez. + 1 + combles ou 2^e en retrait.

- Square des Archiducs/sud : rez. + 3 étages et 4^e en retrait dans le respect et l'adaptation au bâti existant. L'immeuble Hector Denis, vide depuis plus de 10 ans, ne répond plus aux normes actuelles d'habitabilité, de sécurité et environnementales. Il ne peut plus constituer une référence à l'heure actuelle. Combien coûtera sa réhabilitation ?
- Angle Square des Archiducs/Avenue des Archiducs : max rez + 3 étages et 4^e en retrait en diminuant vers rez + 2 étages et 3^e en retrait.
- Berensheide/Clos J. Hanse : Rez + 1 + combles ou 2^e en retrait.

b) L'avant-projet tel que présenté idéalise quelque peu la superficie du terrain, le gabarit et l'implantation des futurs immeubles par rapport aux maisons voisines. Les espaces destinés aux potagers, plaines de jeux, jardins et pièces d'eau à l'arrière des bâtiments sont également surdimensionnés. *Pourriez-vous nous faire connaître la superficie exacte de cette parcelle à bâtir et la surface au sol de chaque immeuble que vous projetez y construire, afin de mieux nous rendre compte de la physionomie exacte du projet ?*

2. Financement du projet :

- Qui financera la construction de ces immeubles d'habitation, de la crèche, du centre médical et à quelles conditions ?
- Qui assurera la gestion, le fonctionnement et l'entretien de tous ces immeubles et avec quels moyens ?

Nous souhaitons être informés et associés à une étude objective et transparente avec les autorités communales et régionales afin de déterminer au mieux la densité de population que notre quartier peut raisonnablement absorber afin d'établir un projet urbain équilibré, établissant un cadre de vie de qualité, préservé et accessible. Nous avons choisi de vivre dans ce quartier parce que nous avons trouvé cette qualité de vie et nous souhaitons la préserver raisonnablement et la partager avec d'autres arrivants.

Notre démarche citoyenne se veut apolitique et constructive. D'avance, nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien apporter à notre demande, de la diligence que vous aurez à nous répondre ainsi que de la compréhension que vous voudrez bien témoigner à l'égard de nos points de vue.

Veillez, croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, à l'assurance de notre considération distinguée.