

## 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 25/08/2020

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 pour le bien situé rue de Neerveld, 101 - 103

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, nous sommes heureux de constater que le projet propose la réaffectation du bâtiment existant et non de démolition/reconstruction. En effet, la réaffectation des immeubles de bureaux de notre commune, pour la plupart, construits il y a moins de 50 ans nous semble être la solution la plus durable réduisant ainsi les coûts environnementaux liés à une démolition.

Malheureusement, le projet du demandeur ne suit pas entièrement cette logique puisqu'il est projeté de démolir et de reconstruire une aile du bâtiment.

Ensuite, nous souhaitons vous faire part de nos remarques concernant ce dossier.

- Gabarit

Le projet prend place au fond de la vallée de la Woluwe, entourée par des constructions isolées d'immeubles de logements ou de bureaux. Ces immeubles sont eux-mêmes entourés par des constructions moins hautes comme des maisons unifamiliales (R+2+T), les bâtiments de l'Athénée (R+3) et par la magnifique vallée de la Woluwe elle-même traversée par le Boulevard du même nom.

La construction actuelle rivalise déjà avec les hauteurs de ces voisins dont la hauteur moyenne atteint 18,9mètres<sup>1</sup>. De surcroit, le bâtiment actuel est également très proche de ces voisins. En effet, le voisin de gauche (n°95-97) n'est qu'à une dizaine de mètres (façade à façade) et à une vingtaine de mètres du bâtiment situé avenue de l'Aquilon, 12-14-16 qui surplombe le projet par le nord-ouest.

Pourtant, le projet du demandeur propose la rehausse de la quasi-entièreté du bâtiment d'un étage ainsi que l'augmentation de la profondeur de l'aile A.

Ces demandes, qui sont en dérogations du Règlement Régional d'Urbanisme ne nous semble pas raisonnable, et nous demandons à la commission de concertation de refuser ces dérogations.

---

<sup>1</sup> Neerveld, 101-103 SARL ; Note explicative ; page 56

L'augmentation de la hauteur du bâtiment entraînera une réduction de l'ensoleillement de l'immeuble de l'avenue de l'Aquilon, 12-14-16 ainsi que l'obturation définitive des vues vers la vallée de la Woluwe. En outre, aucune justification à cette dérogation n'est apportée par le demandeur dans sa note explicative ni dans la demande de permis d'urbanisme.

La dérogation en profondeur viendra encore rapprocher les logements des bâtiments existants et entraînera une augmentation des nuisances sonores et visuelles pour les riverains déjà présents.

En outre, l'étude d'ensoleillement de la demande montre une augmentation, à notre sens significative de l'ombre projetée par le bâtiment sur le complexe de l'avenue de l'Aquilon n°12-14-16 qui vient s'ajouter aux autres nuisances provoquées par le projet.

- Environnement

Premièrement, nous sommes déçus par l'imperméabilisation du projet qui reste trop importante. La démolition d'une aile aurait pu permettre d'augmenter la surface en pleine terre de la parcelle via la suppression d'une partie du parking ou la reconstruction avec une emprise plus restreinte. À ce sujet, nous rejoignons l'avis du Bouwmeester (BMA) qui, par ailleurs, termine son avis par la conclusion suivante : « Il s'agit d'un projet sans ambition particulière ».

De plus, la position de la nouvelle entrée de garage vient encore condamnée de la pleine terre. Un autre emplacement aurait pu être envisagé afin de réduire l'impact de l'entrée (via le bloc A par exemple).

Le projet demande également une dérogation quant à l'aménagement de la zone de recul, des zones de retrait latéral et de cours et jardins. L'ensemble de ces demandes de dérogation vont dans le sens d'une imperméabilisation trop importante de la parcelle. Il est également demandé de déroger à la profondeur de terre arable nécessaire sur la dalle de parking. Les hauteurs proposées par le demandeur sont beaucoup trop faibles (parfois 10 à 20 cm) et ne permettent pas le développement d'une flore abondante et certainement pas d'arbres ou d'arbrisseaux comme montrés sur certains visuels.

Deuxièmement, le projet se situe à proximité de zone Natura 2000, en bordure du parc de Neerveld, à proximité d'un corridor écologique et pourtant, il propose la suppression d'une mare qui, d'après le rapport d'incidence, abrite des batraciens. La suppression de cette mare pérenne risque d'entraîner la disparition de certaines espèces. En effet, la noue de Neerveld (à moins de 80 mètres) n'est pas continuellement en eau et la présence d'une mare à proximité peut servir de refuge pour un certain nombre d'espèces.

Troisièmement, le projet propose l'abatage de 14 arbres, dont un magnifique saule. Au vu de l'emprise du bâti et de la proximité avec des zones à haute valeur biologique, il nous semble important que le projet conserve au maximum la flore présente sur le site. Nous rappelons que les hauteurs de terre arable prévue par le projet sont en majorité insuffisante pour imaginer de replanter d'autres arbres.

Quatrièmement, il est proposé de réaliser des toitures vertes extensives sur 1812m<sup>2</sup> afin de pallier à l'imperméabilisation du projet. Pourtant, ces toitures extensives sont loin de représenter le même intérêt que de la pleine terre. En effet, les toitures extensives ne

proposent quasi aucune amélioration de la biodiversité du site. De plus, leurs capacités de retenue des eaux de pluviale restent faibles. À ce sujet, nous sommes étonnés que l'option de l'utilisation d'une partie de la toiture pour le placement de panneaux photovoltaïques n'ait pas été prise en compte. Nous savons que les réhabilitations d'anciens bâtiments sont plus difficiles à isoler et afin de pallier aux dépenses d'énergie supplémentaires, les panneaux photovoltaïques auraient pu être une solution. D'après l'outil de Bruxelles-Environnement ([cartesolaire.brussels](http://cartesolaire.brussels)), le bâtiment actuel représente un excellent potentiel (voir annexe).

Finalement, nous souhaitons que le projet soit plus ambitieux au niveau de la gestion de l'eau. SA présence en fond de vallée, la proximité d'une noue, d'une rivière et la présence d'une mare sont de nombreuses opportunités pour imaginer un système de gestion des eaux performant. Pourtant, le projet se limite en la création d'un bassin d'orage et d'une citerne.

- Mobilité

Le projet reste flou sur de nombreux points en termes de mobilité. Par exemple, l'utilisation actuelle du bâtiment n'est jamais mentionnée et l'étude mobilité présentée a déjà plusieurs années. Nous souhaiterions avoir des informations sur l'utilisation actuelle du bâtiment et l'occupation de ses parkings.

En outre, le projet est, à notre sens, en dérogation au RRU en termes d'emplacement de stationnement vu qu'il n'atteint pas le chiffre de 1 emplacement par logement.

En ce qui concerne les emplacements vélo, ils nous semblent également insuffisants. En effet, de nombreux emplacements ne sont pas dans des locaux, mais soit en extérieur ou directement dans le parking. Il nous semble nécessaire que les emplacements se trouvent dans des locaux sécurisés et indépendants du parking. Il est également préférable d'éviter la création de locaux vélos trop importants afin de limiter les risques de vols et/ou de dégradations.

- Programmation

Le projet se décrit comme ayant une diversité de type de logement ainsi qu'un aménagement favorisant la convivialité. Pourtant aucun local commun n'est prévu, notamment afin d'organiser la gestion du potager en toiture ou encore afin d'offrir un service de buanderie aux studios.

En ce qui concerne les studios, nous avons remarqué qu'ils sont la plupart du temps situés au rez-de-chaussée, mono orientés et au nord. Tout comme la moitié des logements de l'aile D, pourtant reconstruite, qui sont également orientés au nord et mono orientés. En d'autres termes, une bonne partie des logements prévus ne nous semble pas ou peu qualitatifs spécifiquement au niveau des studios.

- Conclusion

Notre association s'oppose au projet tel que présenté pour les raisons suivantes :

- Une augmentation de gabarit entraînant des nuisances (vue, perte d'ensoleillement, bruit des ventilations ...) trop importantes pour les riverains.
- Une imperméabilisation de la parcelle encore trop importante.
- La diminution d'opportunité d'épanouissement de la faune et la flore due à la suppression de la mare et l'abatage de 14 arbres.
- Le manque d'ambition au niveau de la gestion de l'eau.
- Le nombre et l'intégration des emplacements vélo qui sont à revoir.
- La création de nombreux logements peu qualitatifs et l'absence de locaux communs.

Nous souhaitons être convoqués à la réunion de concertation qui traitera de ce dossier.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à notre sincère considération.

Nicolas Moulin,  
Pour Wolu-Inter-Quartiers

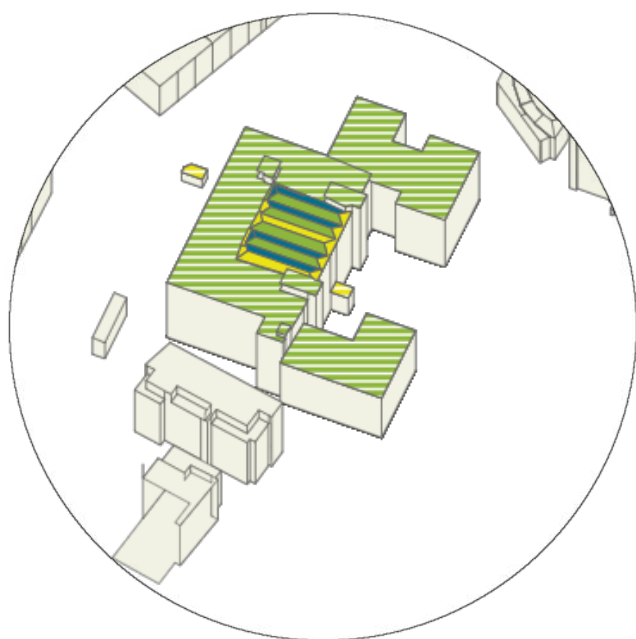
# Rapport de simulation d'installation photovoltaïque

Rapport émit le 25/08/2020

URL du bâtiment : <https://www.cartesolaire.brussels/client/solar/detail/21018A0119-00Z008>



## Rue Neerveld 101 à Woluwe-Saint-Lambert



3617 m <sup>2</sup>	Excellent potentiel
224 m <sup>2</sup>	Bon potentiel
196 m <sup>2</sup>	Faible potentiel (exclu du calcul)

### Ma toiture

4 038 m <sup>2</sup>	Surface totale
735 m <sup>2</sup>	Obstacles estimés
3 143 m <sup>2</sup>	Surface utilisable

### Mon énergie

9 938 kWh/an	Production des panneaux
2 036 kWh/an	Consommation du ménage
40 %	Auto consommation
4,5 TCO <sub>2</sub> /an	Gain pour l'environnement

### Mon installation

48	Nombre de panneaux Monocristallin
77 m <sup>2</sup>	Superficie installée
12 kWc	Puissance totale installée
25 ans	Durée de vie de l'installation

### Mes finances

18 288 €	Prix d'achat TVAC
15 171 €	Gains certificat vert (10 ans)
33 644 €	Gain facture d'électricité sur 25 ans
12 239 €	Gains nets sur 25 ans
9 ans	Temps de retour actualisé

**Gain net sur 10 ans : 7 194 €**

### Contactez gratuitement nos conseillers

La carte solaire ne prétend pas être exacte à 100%. Contactez un installateur pour affiner ces résultats, ou demandez des informations complémentaires à nos conseillers.

Pour les particuliers :

- [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)
- [info@homegrade.brussels](mailto:info@homegrade.brussels)
- n° gratuit : 1810

Pour les professionnels :

- n° gratuit : 0800 85 775
- [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels)

### Formules de financement

- La plus rentable est de payer soi - même.
- Contracter un prêt bancaire reste intéressant, plus d'informations sur <https://homegrade.brussels/particuliers/pre-vert-bruxellois>.
- Les gains sont moindres, mais toujours présents, via le recours à un Tiers-investisseur.

Ce dernier se charge simultanément du financement ET de l'installation.

### Certificats Verts Bruxellois

Votre production solaire est soutenue par l'octroi, garanti par la Région Bruxelles Capitale pendant 10 ans, de certificats verts bruxellois. Leur vente constitue une rentrée financière additionnelle.

**cartesolaire.brussels**

L'objectif est de fournir une première estimation du potentiel d'énergie solaire disponible sur les toitures bruxelloises. Les données de ce rapport ont une valeur indicative et n'engagent pas la responsabilité de Bruxelles Environnement. Vous pouvez trouver plus d'informations à propos des méthodes de calcul et les sources de données utilisées sur la plateforme [www.cartesolaire.brussels](http://www.cartesolaire.brussels)