

Réclamation à l'attention du collège des Bourgmestre et Echevins de Woluwe-Saint-Lambert.

Objet : Enquête publique - demande de permis d'urbanisme - projet « WOLUWE » introduit par le Fonds du Logement pour le bois situé à l'angle des avenues Vandervelde et Chapelle-aux-Champs

Réf.: 18/PFD/1836021 - PUF/1836021/2022

Nous tenons à réagir à l'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme identifiée sous rubrique.

1. Nous remettons en cause le contenu du document « Analyses paysagères » pour les raisons suivantes :

- l'étude est disproportionnellement axée sur la flore au détriment de la faune qui ne compte que quelques lignes sur un total de 31 pages en se limitant à l'observation de leur habitat potentiel;
- elle minimise la diversité réelle de la faune et de la flore présente sur le site et aux alentours; ainsi, à titre d'exemple, la présence de tritons alpestres au printemps dans le bassin du jardin jouxtant la partie nord-ouest de la parcelle donne une forte présomption que cette parcelle constitue leur habitat habituel en dehors de la période de reproduction, soit en été, en automne et en hiver. Le couvert végétal bas et dense constitue d'ailleurs un environnement favorable à cette espèce qui est protégée.
- elle met l'accent sur la présence d'espèces invasives et sur le risque de chute d'arbres alors que ce sont les conséquences du manque d'entretien du bois par son propriétaire actuel; à cet égard, il n'est pas admissible de préciser que "*le problème principal de l'espace boisé réside dans la pérennité de sa structure*" ou que "*... ne pas gérer le site, qui pour le moment ne fait l'objet d'aucun entretien ou occupation, risque à terme de devenir problématique aussi comme en atteste l'état des arbres laissés à l'abandon*" alors que cette situation est le fait et la responsabilité du propriétaire de la parcelle qui entend se prévaloir de sa propre carence pour dévaloriser le site d'implantation; une gestion minimale du site écarterait tout problème sur ce plan.

A une époque où la protection des espaces verts survivants et de la biodiversité est de plus en plus d'actualité, il est difficile de comprendre l'abattage total de ce bois et nous estimons que les aménagements proposés en contrepartie sont bien dérisoires par rapport à son impact positif actuel. La plupart des villes plantent de plus en plus d'arbres en réaction au réchauffement climatique. Ils permettent une légère baisse de la température et donnent une ombre extrêmement appréciée. En outre, il est scientifiquement prouvé que la présence de grands arbres a un effet positif sur la santé mentale et cardiovasculaire des riverains [1] et plus un arbre est vieux, mieux il absorbe le CO₂ de l'atmosphère [2].

Il serait donc absurde et contradictoire d'abattre dans le même mouvement tout un bois existant d'arbres de grande taille.

2. Les trois blocs proposés à quatre et cinq niveaux sont en opposition avec tout l'environnement urbain du quartier composé essentiellement de maisons individuelles.

Ce projet dégradera ce quartier en causant un tort psychologique et financier à des dizaines de riverains dont les maisons risquent d'être dévaluées dans la mesure où des acheteurs apprécient ce type de quartier de villas. Cela créerait en outre un précédent, car des terrains sont disponibles et constructibles à proximité immédiate. A terme on pourrait se retrouver avec un ensemble de blocs d'immeubles, bien loin des caractéristiques du quartier actuel.

Nous estimons déplacée l'idée de marquer l'entrée dans Bruxelles par un grand immeuble (totalement hors mesure par rapport aux maisons voisines) car elle ne cadre vraiment pas avec l'image d'une commune verte et paisible. Les habitants des quartiers UCL-Kappelleveld et La Woluwe ne se sentent pas du tout dans un centre urbain. En outre, l'entrée de la Région de Bruxelles Capitale se situe plus de 900 mètres plus à l'est et est déjà marquée par le geste architectural de la station de métro Kraainem, en phase d'être complétée par un grand parking P+R.

[1] Köhl M, Neupane P.R., Lotfiomran N., *The impact of tree age on biomass growth and carbon accumulation capacity: A retrospective analysis using tree ring data of three tropical tree species grown in natural forests of Suriname*, PLoS ONE 12(8):e0181187, 2017.

[2] Chi D. et al., *Residential exposure to urban trees and medication sales for mood disorders and cardiovascular disease in Brussels, Belgium: an ecological study*, Environmental Health Perspectives Vol. 130 N° 5 057003, 2022

3. Les hauteurs des 3 bâtiments envisagés dépassent allègrement la hauteur des bâtiments avoisinants, ce qui est contraire au règlement régional d'urbanisme (art. 8) et le demandeur sollicite d'ailleurs une dérogation. Pour son calcul de moyenne, le demandeur compare la hauteur de ses blocs à toiture plate à des hauteurs sous faîte des bâtiments voisins qui sont en majorité à toiture en pente. Nous estimons que cette comparaison est inappropriée et qu'elle fausse la moyenne à la hausse. Cette dernière devrait plutôt se calculer à partir des hauteurs sous-corniche. En tenant compte d'une moyenne hypothétique de 8 m qui est la hauteur sous corniche maximum (et donc déjà surestimée), les différences par rapport aux nouveaux bâtiments seraient de plus de 4 m pour le bloc B (+ 50%), plus de 5m pour le bloc A (+ 62%) et plus de 9m pour le bloc C (+112% !). Cette différence étant très significative, nous sommes formellement opposés à l'octroi de cette dérogation. Pour rappel, l'art 8 du RRU n'admet aucune dérogation, même pas pour les immeubles construits par une société de logement social ou assimilés.

4. La circulation est déjà très compliquée à l'avenue Chapelle-aux-Champs, tous ses riverains peuvent en témoigner. Le demandeur minimise toutefois la problématique en arguant de chiffres de comptage « *...en deçà de la capacité qu'une telle voirie pourrait supporter* ». Ce que les chiffres ne montrent pas, c'est la difficulté de circuler et de se croiser dans l'avenue et les comportements inciviques que cela entraîne. Il est évident que le nombre élevé d'occupants potentiels (114 habitants, + 17 résidents du bloc C + les quelques membres du personnel) ne va faire qu'accroître cette problématique. Le projet entraînera également la suppression de places de stationnement et ne proposera que 22 emplacements de parking sous-terrain pour 34 logements. Le demandeur sollicite une demande de dispense à la règle d'un emplacement par logement, arguant que le type de profil de mobilité des futurs occupants n'est motorisé qu'à 38%. Nous estimons que ce profil n'est que conjecture sur la population future et ne peut être retenu.

5. Le RRU précise que la construction doit préserver l'ensoleillement des bâtiments voisins. Le demandeur fournit une étude d'ensoleillement dont la conclusion est « *...que seul durant la matinée des mois d'hiver le projet entraînerait une ombre portée sur le bâtiment sis av Chapelle-aux champs 19 à 21 et que durant le reste de l'année, au-delà de 9h-10h du matin, le projet n'avait aucun impact en termes d'ombrage sur les voisins directs* ». Le demandeur reconnaît donc que les immeubles voisins concernés seront dans l'ombre en hiver au moment de l'année où le besoin de lumière est le plus vital. Or, ce bâtiment profite actuellement en fin d'automne, hiver et en début de printemps, soit 6 mois/an, d'un ensoleillement qui n'est que tamisé par des arbres sans feuilles. Le demandeur ne respecte donc pas le RRU sur ce point.

Au-delà de cette analyse du dossier, nous estimons que même si ce bois est privé, on peut concevoir que sa présence et sa visibilité au milieu d'un carrefour de cinq avenues en fait un bien commun. C'est toute une communauté d'habitants du quartier, au sens le plus large, qui subira sa disparition. En outre, les nombreux cyclistes et automobilistes empruntant l'avenue Vandervelde et les centaines de piétons débouchant du Métro profitent chaque jour de la vue de cette masse verte accueillante et paisible.

Pour les raisons susmentionnées, nous nous opposons au projet introduit par le Fonds du Logement et sollicitons le refus de ce permis d'urbanisme.

Je **souhaite/ne souhaite pas*** assister à la réunion de la Commission de Concertation qui aura lieu le 14 octobre. (**biffer la mention inutile*)

Nom, prénom, adresse, e-mail :