

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 28/09/2023

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.réf. [18/PFD/1836021](#) pour le bien situé avenue Vandervelde.

Madame, Monsieur,

Tout d'abord, nous tenons à faire le point sur les rétroactes concernant ce dossier.

1. Demande de permis d'Environnement - 18/CL2/1835782

Suite à l'introduction d'une demande de permis d'environnement par le demandeur, une première enquête publique se déroule du 21/04/2022 au 05/05/2022 ayant pour objet la demande d'un permis d'environnement de classe 2. Les riverains découvrent avec stupeur l'ampleur du projet du Fond du Logement bien que le dossier pour le permis d'environnement ne soit pas aussi étayé que pour une demande de permis d'urbanisme.

À l'heure actuelle nous ne trouvons plus trace de la suite donnée à la demande. En effet, la carte disponible sur le site de Bruxelles-Environnement ne mentionne pas la demande ou la suite qui lui a été donnée ni la plateforme régional « Openpermits ».

2. Demande de permis d'Urbanisme – PUFD/1836021/2022(1)

Quelques mois plus tard, la demande de permis d'urbanisme arrive à l'enquête publique. 82 plaintes, dont 2 pétitions rassemblant 126 signataires, seront introduites contre le projet.

Cette enquête publique et la commission de concertation qui suivra vont entraîner une réelle perte de confiance envers le demandeur. En effet, le dossier présente un inventaire de la faune et de la flore complètement erroné indiquant un total de 68 arbres constitué d'une majorité de bouleaux (33 sujets) et d'érables (14 sujets). De plus, le bureau d'étude ajoutera que 20% des arbres de la parcelle présentent des signes de mauvais état sanitaire.

Le relevé de géomètre réalisé en 2018 a comptabilisé 68 sujets, dont le diamètre du tronc varie de 15 à 45 cm. pour des couronnes approximatives de 2 à 8 m. Les essences identifiables inventoriées (voir Figure 100) sont pour une majorité des bouleaux (33 sujets), des érables (14 sujets) et des arbres fruitiers (6 sujets), donc un couvert peu diversifié. Bien qu'aucune étude phytosanitaire n'ait été réalisée, la visite de terrain réalisée par le bureau AGORA dans le cadre de l'analyse de la situation existante⁴⁵ a constaté des éléments (écorce détachée, bois mort, suintement noir...) qui laissent à penser que certains sujets sont dans un moins bon état sanitaire. Ce sont 15 arbres qui sont dans ce cas, soit 20 % des arbres de la parcelle. Parmi les 19 arbres à haute tige, 6 sont en mauvais état.

⁴⁵ Projet de Construction de deux immeubles à appartements avec parking en sous-sol et d'un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental sur les parcelles sises rue Emile Vandervelde/avenue Chapelle-aux-Champs. Analyse paysagère de la situation existante. Agora, 19 janvier 2022.

Lors de la commission de concertation, le demandeur se défendra en disant qu'il sait que l'étude est erronée, mais qu'une nouvelle est en cours tout en maintenant sa demande de permis. Situation pour le moins dantesque. L'intégrité d'une institution Régionale comme le Fond du Logement aurait dû les pousser à retirer leur demande de permis immédiatement.

Il va de soi que suite à cet épisode, le moindre élément apporté par le demandeur est susceptible d'être mis en doute par les riverains/réclamants.

Rappelons également que lors de cette commission de concertation, qui a statué défavorablement à la demande (avec abstention de la direction de l'urbanisme et du patrimoine culturel), de nombreux considérants et positions ont été pris par la Commune et Bruxelles-Environnement. Notamment sur le caractère boisé d'une partie de la parcelle visée, la nécessité de soigneusement étudier les incidences du projet, l'insuffisance du rapport d'incidences du projet, le respect de l'article 7§1 du RRU, l'impossibilité de dépassement des gabarits prescrits pour les bâtiments A et B, la nécessité d'étudier des solutions alternatives aux projets dans le rapport d'incidences, la densification massive du projet pour la parcelle qui ne permet pas un aménagement qualitatif, la nécessité de réduire la densité du projet en supprimant le bâtiment A, la présence avérée du triton alpestre (mai 2019), ...

La présente demande n'étant que légèrement modifiée, et ne répondant pas à l'ensemble des remarques émises par la commission, par rapport au projet de 2022. Nous n'envisageons pas de revirement d'attitude de la part des instances qui se sont prononcées.

3. Les enjeux et la situation actuelle

Ensuite, et afin de bien définir les différentes parcelles et enjeux du projet, nous souhaitons revenir sur la situation de fait. Le projet s'étale sur 3 parcelles :

- La parcelle 104E14 d'une superficie de 730m² composés d'une surface en gravier, imperméable d'après le demandeur et abritant anciennement un parking.

- Les parcelles 104G14 et 104F14 d'une superficie totale de 2594m² (2297m²+297m²) composé d'un « bois dense »¹ à végétation spontanée.

La parcelle imperméable ne comportant que peu d'intérêt en situation actuelle, nous nous focaliserons sur les deux autres parcelles. En effet, notre association n'a pas d'opposition à la construction sur la parcelle « imperméable » (soit le Bâtiment « C »). Et au vu de sa position (en coin) un léger dépassement du gabarit imposé par le RRU nous semble acceptable. Nous reviendrons plus en détail sur notre position pour le bâtiment C ci-dessous.

Les deux autres parcelles, aujourd'hui boisées, sont un reliquat des anciennes terres agricoles qui se développaient sur ce versant de la vallée de la Woluwe avant le développement du site universitaire de Louvain-en-Woluwe. Depuis les années 80, ces parcelles ont été laissées en friche, et la nature trouvant toujours son chemin, un bois, composé de végétation pionnière, s'est développé. Par conséquent, ces parcelles abritent un sol riche, car utilisé jusque dans les années 70-80 pour l'agriculture, et dénué de pollution humaine ou de compactage. Excepté la potentielle utilisation de fertilisants qui en plus de 40 ans se sont dissipés.

Soulignons également que ces parcelles sont reconnues par Bruxelles-Environnement comme :

- À **valeur biologique importante** (C) par la carte d'évaluation biologique.
- Comme zone de **développement** au Réseau écologique bruxellois.
- À **proximité d'une zone en carence d'espace vert**.
- **Zone à Haute Valeur Biologique** sur la carte des Biotopes à haute valeur biologique.

En somme, la valeur biologique et le potentiel pour la biodiversité de ces parcelles sont reconnus par Bruxelles-Environnement et entérinés dans le Plan Nature de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le déboisement projeté par le demandeur, via l'abattage de 122 arbres à hautes tiges dont 115 sont déclarés sains par l'étude phytosanitaire va à l'encontre des différents plans adoptés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et principalement du Plan Nature.

Notre association s'oppose au déboisement massif de ces parcelles et plaide pour sa conservation couplée à une gestion afin d'améliorer le potentiel de biodiversité présent. Il pourrait également être envisagé d'y créer un passage piéton et encadré afin de rejoindre le Clos Chapelle-aux-Champs.

- Analyse paysagère

Suite au fiasco du premier inventaire fourni par le demandeur, le dossier a été étoffé avec une analyse paysagère bien plus complète. Elle rassemble également une étude phytosanitaire des 126 arbres à hautes tiges présents (et non 68). Cette étude conclut que sur les 126 arbres, 114 sont dans un état sanitaire « bon », 1 dans un état

¹ Rapport d'incidences (2022) ; p.20

« acceptable », 2 dans un état « moyen », 1 dans un état « mauvais » et 7 sont morts. C'est donc 110 arbres complètement **sains** qui seront abattus avec ce projet.

Un prédiagnostic de la faune et de la flore est également joint. Ce prédiagnostic se base sur deux visites de terrains réalisés en décembre 2022 et le 28 mars 2023.

Premièrement, nous constatons que la définition de la zone de développement du rapport diffère de celle du Plan Nature.

- **Les zones de développement, qui apportent également une contribution importante à la biodiversité urbaine mais nécessitent généralement un aménagement et une gestion appropriés pour renforcer cette contribution ;**
- zone de développement : site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue ou est susceptible de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

En effet, la définition du Plan Nature n'inclut pas de nécessité d'un aménagement comme le souligne le prédiagnostic.

Deuxièmement, le prédiagnostic confirme bien la valeur biologique importante à significative de la zone boisée².

Troisièmement, le dossier insiste lourdement sur la présence d'espèces invasives. Cependant, la plupart de ces espèces se situent sur la partie « rudérale », sur l'ancien parking, et se sont développées depuis la clôture du site par le demandeur. La partie boisée, contiens bien quelques espèces invasives, mais dont la gestion est bien et l'élimination est plus aisée. Rappelons également que le demandeur est propriétaire du site depuis plusieurs années et qu'il lui revient la responsabilité d'éviter la propagation de ces espèces invasives.

Quatrièmement, à chaque conclusion, le prédiagnostic insiste sur le fait qu'une étude sur un cycle complet permettrait de connaître plus précisément les enjeux de la zone d'étude. Nous les rejoignons sur ce point et souhaitons que lors de demande de permis sur des zones de développement du réseau écologique de la RBC une étude de cycle complet soit systématiquement réalisée. Rappelons que l'ensemble des espèces sauvages sont protégées en Région de Bruxelles-Capitale et que sans un inventaire complet, il est impossible d'assurer que le projet ne déroge pas à cette interdiction.

Finalement, le prédiagnostic ne confirme pas la présence du triton alpestre lors de leurs observations. Cependant, il a bien été observé par des naturalistes reconnus en 2019. Leurs non-observations lors des deux visites de terrain ne sont pas suffisantes pour assurer qu'il n'est pas présent sur le site. De plus, le prédiagnostic affirme que la partie boisée représente un habitat potentiel pour le Hérisson d'Europe dont la population est en difficulté.

- Une chute vertigineuse du CBS +

Le demandeur fournit les calculs du CBS+ en situation actuelle et projetée. Sur l'ensemble des parcelles concernées (ancien parking inclus) le CBS+ en situation actuelle est de 0,64. Après travaux tels qu'envisagé et avec l'ensemble des mesures d'atténuation

² Prédiagnostic faune et flore, p.27

imaginées par le demandeur, il chuterait à 0,48 (et 0,24 sans mesures favorisant la biodiversité). Cette diminution de 16% reste trop importante. En outre, si nous nous focalisons sur la partie boisée, elle représente actuellement un CBS+ de 0,90 soit une perte de 52%.

Le dossier indique lui-même que la diminution est due à la difficulté de compenser la perte de la zone boisée. Raison de plus pour la conserver.

- Un bilan carbone peu favorable et la perte d'un îlot de fraîcheur

La demande ne comporte aucun bilan carbone du projet. Pourtant, à l'heure actuelle, le site constitue un réel poumon vert pour le quartier par l'absorption de CO₂ qui résulte de la présence du bois. Le projet est certainement loin de compenser l'absorption de la flore présente actuellement entraînant un impact supplémentaire pour les riverains et la région.

- De plus, la présence de 126 arbres à proximité des habitations représente également un îlot de fraîcheur non négligeable pour les riverains. Les phénomènes d'îlot de chaleur vont avoir tendance à se multiplier au vu des effets du réchauffement climatique. Le maintien d'îlot de fraîcheur en ville est donc indispensable.
- Un quartier en pleine mutation

Une autre problématique minimisée par le rapport d'incidence dans le calcul des impacts du projet est la multiplication des projets en cours. Le rapport cite lui-même 9 projets d'envergures aux alentours immédiats du site, dont le projet « Hôpital 2025 » qui regroupe lui-même, plusieurs sous projets. La multiplication de projet à réaliser dans un temps court rend impossible l'évaluation des incidences pour le quartier.

- Une mobilité compliquée

Le projet s'implante à proximité du site de Louvain-en-Woluwe qui rassemble tous les jours des milliers de personnes (travailleurs, étudiants, patients, clients, visiteurs) et qui se développe et s'agrandit de jour en jour. Cette proximité entraîne de nombreux problèmes en termes de mobilité :

- Alternative non étudiée dans le rapport d'incidence

Malgré la remarque faite par la précédente commission de concertation, nous ne trouvons toujours pas d'étude de solution alternative au sein du rapport d'incidence.

Pour l'ensemble des raisons développées ci-dessus, notre association s'oppose au déboisement des parcelles 104G14 et 104F14 tel que présenté dans le projet.

Au contraire, nous souhaitons que la zone soit conservée et mise en gestion afin d'augmenter son potentiel pour la biodiversité.

Si d'aventure, les membres de la commission envisagent tout de même l'octroi du permis, vous trouverez ci-dessous nos remarques sur le projet.

1. Stationnement :

L'Avenue Chapelle-Aux-Champs constitue une réserve de stationnement fortement utilisée en période scolaire. Le stationnement illicite y est d'ailleurs monnaie courante. Pourtant, le projet demande une dérogation en termes de nombre de création de stationnements. Le quartier et l'avenue Chapelle-aux-Champs subie déjà une pression trop importante en terme de stationnement, auquel vont s'ajouter la suppression du stationnement du clos Chapelle-aux-Champs et l'aménagement futur de l'avenue. Afin de réduire la pression sur le quartier Vandervelde, il est indispensable que le projet du demandeur compte un nombre suffisant d'emplacements de stationnement et qu'il se conforme au RRU. Certes le projet est à proximité immédiate du métro, mais il est également à proximité immédiate d'infrastructure routière performante et d'axe de pénétration de la Région rendant la voiture attractive.

2. Mobilité douce

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs locaux vélo en sous-sol pour un total de 68 emplacements (dont 12 verticaux et 6 cargos). Cependant, leurs positions en sous-sol rendent son accessibilité plus complexe pour une utilisation quotidienne sans compter sur le partage de la rampe de parking (d'une pente de 10%) qui est accidentogène.

De plus, l'annexe 1 annonce 6+12 emplacements en surface, mais nous n'en retrouvons que 8 sur les plans.

- Gabarit

Malgré une diminution, le projet est en dérogation en hauteur. Cette dérogation aura un impact d'autant plus important au vu du dénivelé de l'avenue Chapelle-aux-Champs.

Pour les bâtiments A et B, nous estimons que cette dérogation n'est pas acceptable sans compter que la méthode de calcul employée nous semble biaisée. En effet, la prise en compte de la hauteur du clocher de l'église Vandervelde dans les calculs permet de remonter la moyenne. Le clocher devrait être considéré comme un gabarit exceptionnel et retiré du calcul.

En outre, l'annonce dans le dossier que les gabarits ont déjà été validés par la Région et la Commune est un déni de démocratie et de procédure inacceptable.

- Choix de l'implantation

Si le choix de l'implantation pour le centre d'hébergement nous semble amplement justifié par la présence de l'UCL et de l'ensemble des services qui gravite autour, le choix de l'implantation de logement social n'est pas justifié par le demandeur.

L'emploi de l'argument de la mixité sociale est dans ce cas si erroné. En effet, le quartier se situe dans le top 7 de la répartition des logements à finalité sociale avec 37,52%. Un coup d'œil à la carte présentée en page 45 du rapport d'incidence pointe les inégalités flagrantes en termes de répartition qui sont encore accentuées par ce projet.

Pour conclure et pour l'ensemble des raisons développées ci-dessus, nous nous opposons à la demande de permis telle que présentée.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'NM', written over a horizontal line.

Nicolas Moulin,
Pour Wolu-Inter-Quartiers

