

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 28/12/2023

Collège des Bourgmestre et Échevins  
Hôtel Communal de Woluwe-Saint-Lambert  
Avenue Paul Hymans, 2  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Concerne : Demande de permis mixte concernant le bien situé Boulevard de la Woluwe, 62 réf. [18/PFD/1909197](#).

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons faire part de notre opposition au projet tel que présenté.

Tout d'abord, nous tenons à rappeler aux membres de la commission que le bien se situe en fond de la vallée de la Woluwe, en zone d'aléa d'inondation élevé à moyen et adjacent au Parc Saint-Lambert (situé plus bas que le boulevard) qui est victime de remontée de nappe et est actuellement sous eau.

De plus, l'immeuble en question a été inscrit à l'inventaire en 2020 avec le n°58.

Malheureusement, le n°58 a reçu en février 2023 une permis pour sa démolition. Le n°62 est donc un des derniers vestiges de l'architecture brutaliste sur le boulevard de la Woluwe. Les autres immeubles ayant été un à un démolit.

Ensuite, le demandeur a opté pour une démolition/reconstruction du bâtiment (en dehors du sous sol) ce qui entraine une empreinte carbone bien plus importante qu'une rénovation. Sans compter que cela fait disparaître un immeuble inscrit à l'inventaire. Ce choix est également incompatible avec l'urgence climatique auquel nous faisons face. Pour information, vous trouverez en pièce jointe le bilan de cette démolition/reconstruction réalisé via l'outil mis à disposition par Inter-Environnement Bruxelles et réalisé par Ecores.

Soulignons également que ce qui semble être le principal freins à la rénovation du bâtiment reste l'appétit du demandeur pour une augmentation massive des superficies planché qui passe de 3607m<sup>2</sup> à 6828m<sup>2</sup>, soit presque le double !

Si d'aventure, l'option de la démolition/reconstruction persiste malgré l'impact climatique et patrimoniale, voici nos remarques sur le projet tel que présenté :

Premièrement, nous rejoignons l'avis du BMA quant au manque d'ambition du projet. Pour un projet de démolition/reconstruction qui de surcroit fait disparaître un immeuble inscrit à l'inventaire il nous semble indispensable que le projet soit exemplaire aussi bien en terme de construction circulaire, d'économie d'énergie, de gestion des eaux, de mix de fonctions mais également d'architecture. Or le bâtiment proposé semble surtout avoir été inspiré par la maximalisation des superficies. Le projet propose un immeuble massif « en barre » sans intérêt malgré sa position sur un boulevard prestigieux en face du

Château Malou. De plus, la hauteur proposée est également trop importante. Si l'immeuble se « raccroche » bien à ses voisins, il faut rappeler que le n°60 ne propose cette hauteur que sur son coin et non sur l'ensemble du bâtiment. Quant au n°64 il est bien moins long et marque la différence avec le parking du Shopping.

Deuxièmement, comme signalé, le projet se situe dans une zone très sensible au inondation. Les nappes phréatiques sont très proches du niveau du sol (de 0 à 2 mètres). À ce titre, nous mettons en doute le fonctionnement des zones d'infiltration prévues. Il nous semble plus opportun de prévoir l'ensemble de la capacité de stockage en toiture via des toitures intensives ou semi-intensives stockantes plus importantes que projetées. De plus, nous tenons à signaler que le boulevard abrite un réseau séparatif auquel les différents trop pleins pourraient être reliés afin de désengorger les égouts.

Pour conclure, notre association s'oppose au projet tel que présenté et souhaite qu'on favorise une rénovation du bâti existant afin de limiter l'empreinte carbone du projet et préserver l'architecture brutaliste du boulevard.

Si l'option de la démolition/reconstruction est tout de même retenue, le projet mérite d'être retravaillé en profondeur afin de revoir ses ambitions à la hausse. De plus, le gabarit proposé et l'aspect en barre de l'immeuble doivent être revus afin d'apporter plus de dynamisme à la façade voire de créer une percée vers le parc Saint-Lambert.

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.



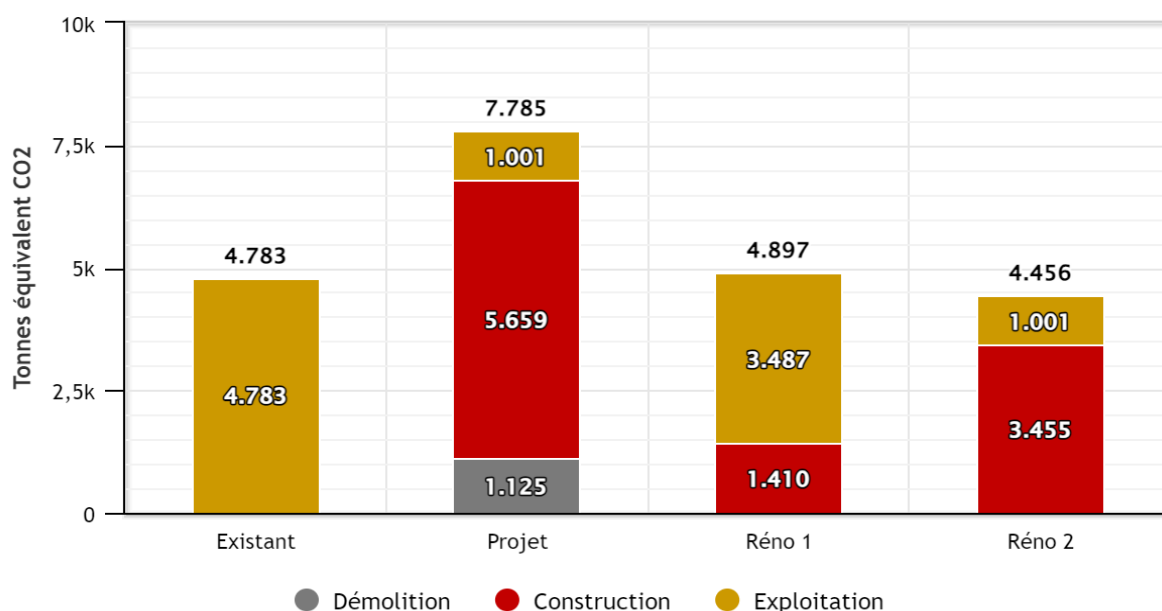
Nicolas Moulin,  
Pour Wolu-Inter-Quartiers

# Démolition - Reconstruction

## RÉSUMÉ DES SAISIES

Fonction	Hypothèses existant		Démolition (m <sup>2</sup> )	Hypothèses projet	
	Surfaces construites (m <sup>2</sup> )	Consommation (kWh/an)		Surfaces construites (m <sup>2</sup> )	Consommation (kWh/an)
Bureau	3.607	1.396.811	3.607	0	0
Tertiaire	0	0		561	34.782
Logement	0	0		6.267	282.015

## Emissions de GES "construction + exploitation" globaux après 20 ans



Il convient de noter, d'une part, que ce calcul reste théorique et, d'autre part, que le bâtiment "projet" est différent du bâtiment initial par ses fonctions, ses surfaces.

L'OUTIL DÉMOLITION-RECONSTRUCTION, RÉALISÉ PAR ECORES, RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE D'INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB) ET DE L'ASSOCIATION DU QUARTIER LÉOPOLD (AQL). SON UTILISATION EST AUTORISÉE MOYENNANT INDICATION CLAIRE ET PRÉCISE DE LA SOURCE.

## NOMBRE D'ANNÉES NÉCESSAIRES POUR ARRIVER À UNE RÉDUCTION DE GAZ À EFFET DE SERRE à l'échelle de la parcelle, par rapport au bâtiment existant, selon le type d'intervention

<b>Projet</b>	Projet d'aménagement - Démolition / reconstruction	<b>36</b>
<b>Reno 1</b>	Une rénovation légère avec un vecteur énergétique faiblement émissif et un meilleur rendement du système de chauffage	<b>22</b>
<b>Reno 2</b>	Une rénovation lourde avec une performance énergétique élevée et un vecteur énergétique faiblement émissif en GES.	<b>18</b>

### Dechets

La démolition du bâtiment générera 4.494,3 tonnes de déchets équivalents à 224,7 camions de 20T.

A noter que la quantité de déchets n'est pas reprise dans le calcul des années nécessaires à l'amortissement du projet. Quant au nombre de camions de livraison des matériaux du nouveau projet, il est impossible d'en faire une estimation sur la base d'une demande de permis. Le nombre d'années obtenu par l'outil de calcul pour l'option "démolition-reconstruction" est donc encore inférieur à la réalité.

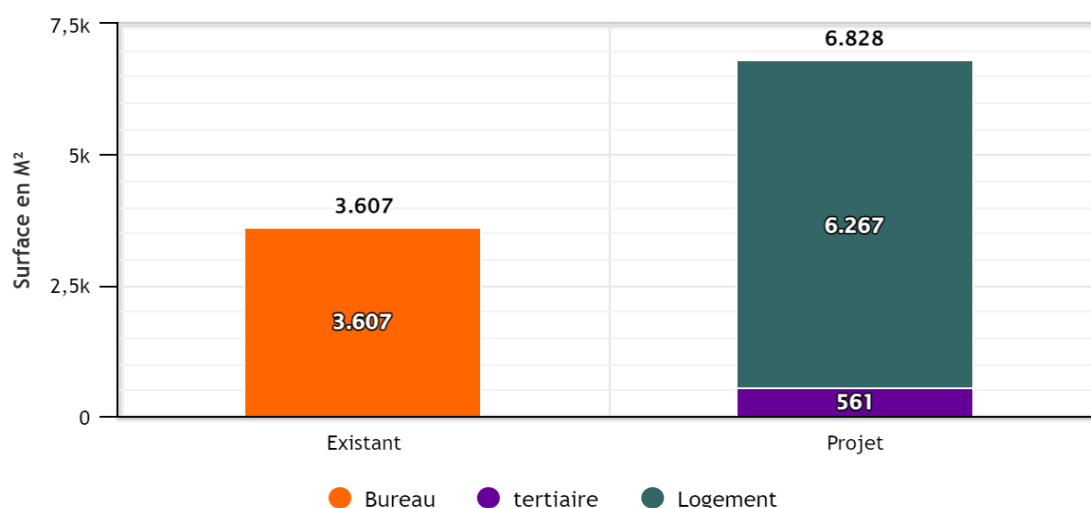
### Conclusion

Les résultats ci-dessus sont basés sur des estimations et des moyennes du secteur de la construction, il faut donc les utiliser avec prudence.

Dans cet exemple, le projet comporte une surface bien supérieure à celle de l'existant, son impact global est très négatif mais il accueille des besoins plus importants.

A titre indicatif, notez que la durée de vie moyenne des matériaux structurels d'un bâtiment en tenant compte des écobilans est de minimum 50 ans. Celle des composants non-structurels est de minimum 25 ans.

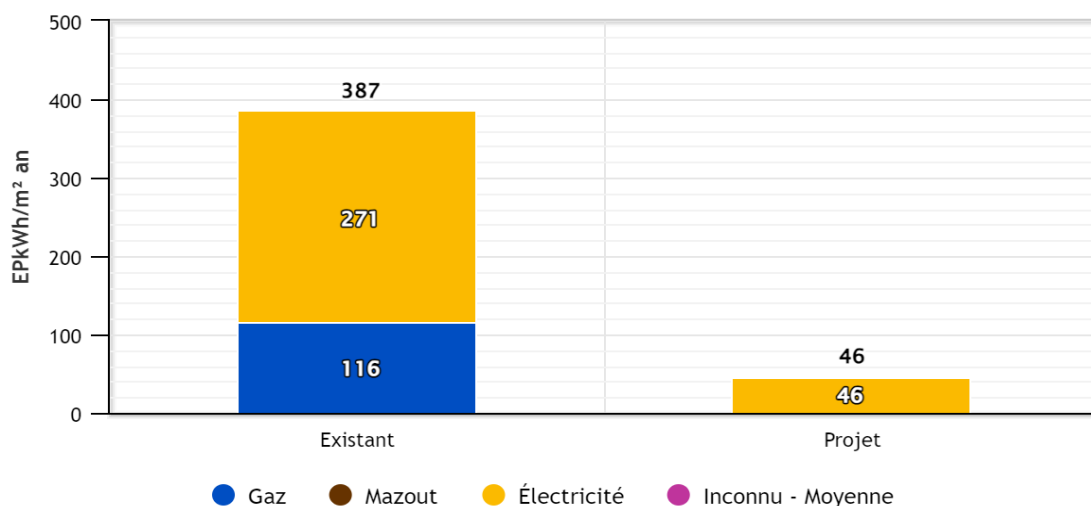
### Surfaces



Permet de rendre compte de l'évolution de la fonction de la parcelle, à la fois en terme de surface exploitée et de type d'activité.

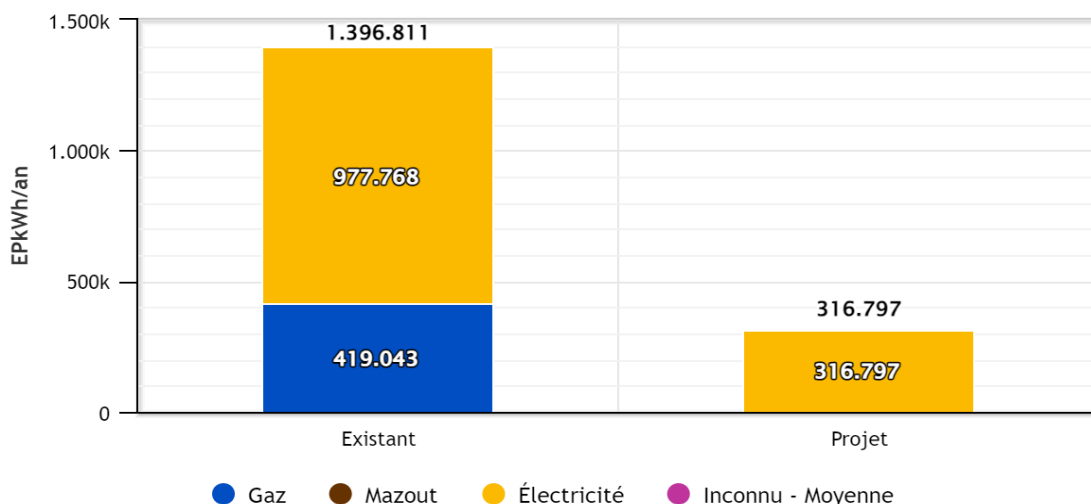
L'OUTIL DÉMOLITION-RECONSTRUCTION, RÉALISÉ PAR ECORES, RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE D'INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB) ET DE L'ASSOCIATION DU QUARTIER LÉOPOLD (AQL). SON UTILISATION EST AUTORISÉE MOYENNANT INDICATION CLAIRE ET PRÉCISE DE LA SOURCE.

## Performance énergétique relative



Consommation énergétique primaire par rapport à un m<sup>2</sup> du projet.

## Performance énergétique globale



Consommation énergétique primaire par an pour l'ensemble du projet.

Si le projet a une surface beaucoup plus élevée que le complexe existant, il est normal que sa consommation globale soit supérieure à celle de l'existant même si sa consommation relative est inférieure.

L'OUTIL DÉMOLITION-RECONSTRUCTION, RÉALISÉ PAR ECORES, RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE D'INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB) ET DE L'ASSOCIATION DU QUARTIER LÉOPOLD (AQL). SON UTILISATION EST AUTORISÉE MOYENNANT INDICATION CLAIRE ET PRÉCISE DE LA SOURCE.