

Aux membres du Collège des bourgmestres et échevins, aux membres du conseil communal
Hôtel communal - Avenue Paul Hymans, 2 - 1200 Woluwe-St-Lambert

Concerner la demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement.

Urbanisme: La démolition de 17 maisons et la création d'un parc composé de 12 bâtiments comprenant 192 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, de sous-sols accueillant des caves, des locaux techniques et 137 emplacements pour véhicules motorisés, aménager les abords du site, abattre 31 arbres à hautes tiges et replanter 95 arbres.

Environnement: Exploiter le parking et des installations classées d'un nouveau complexe de 12 immeubles à construire, suite à la démolition de 17 maisons.

Demandeur: Madame Sarah Demol - URBICOON - boulevard de la Woluwe, 2 - 1150 Bruxelles.

Monsieur le bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins et échevins, Mesdames, Messieurs,
Nous sommes habitants de Bruxelles, nous connaissons bien ce quartier et souhaitons nous exprimer au sujet de ce nouveau projet de démolition et de construction **du 31 au 79 rue Neerveld, sur une surface de plus de 3000 m².**

Historique:

Le lieu concerné par le projet est un des rares vestiges de l'histoire agricole qui subsiste à Woluwe-Saint-Lambert: c'est un ancien parcellaire agraire composé de prairies, pelouses, verger et zones arborées d'une valeur biologique certaine. 17 maisons construites pour la plupart au début du XXe siècle (1903) et en 1880 pour une des deux fermes. La vallée de la Woluwe était essentiellement composée de fermes et de marais, asséchés et transformés en prairies au milieu du XIXe siècle. La dernière ferme était encore en activité dans les années 1980.

Motivation:

Nous voulons conserver cette ancienne petite rue villageoise, une des seules qui subsiste dans notre commune, telle qu'elle est: calme et pittoresque. Nous ne souhaitons pas que ce quartier devienne une cité dortoir. Nous souhaitons que l'accès et la circulation de la rue Neerveld soient encore possibles et fluides pour les habitants du quartier et plus particulièrement pour ceux de l'Avenue de l'Aquilon et de la rue de l'Athénée Royal, situés dans un cul de sac.

Ce ne sera plus le cas avec des centaines de voitures en plus et seulement 137 emplacements de parkings prévus.

Présentation du projet:

12 bâtiments: Rez + 2/3/4 étages, soit 192 appartements, +/- 423 habitants en plus dans une rue de **4m de large**, sur un site considéré comme ayant "une valeur biologique et historique" et situé en ZICHEE:

"Zone d'Intérêt Culturel, Historique ou d'Embellissement".

Topographie:

Terrain inondable en cas de fortes pluies:

Le site Neerveld présente une topographie particulièrement sensible par son dénivelé important:

- **Dénivelé de plus de 8 mètres de différence** et sévère bétonnage des prairies et des jardins,
- Actuellement, une pente naturelle servant à l'écoulement progressif des eaux de pluie,
- Sol perméable actuel permettant une infiltration naturelle,
- La bétonisation des surfaces va accélérer l'écoulement des eaux en ruissellement vers la partie basse du terrain,
- Les surfaces imperméabilisées vont concentrer les flux d'eau,
- **Les noues** prévues risquent d'être **insuffisantes** en cas de fortes pluies (dérèglement climatique: il pleut de plus en plus).

Problèmes techniques identifiés dans le projet:

- Tests d'infiltration en profondeur insuffisants, incomplets,
- Nécessité d'un trop-plein vers le réseau d'égout (limité à 1 l/s),
- Risque de saturation rapide de drainage en cas d'orage, au total: **330m³** de volume de rétention d'eau et d'infiltrations sont prévisibles,
- Nappes phréatiques seulement à **4m et 8m de profondeur**, bas du terrain déjà inondé par temps d'orage à de nombreuses reprises.

Densification trop importante:

- Densification trop importante d'un site d'une valeur biologique et historique.
- Transformation d'un espace vert important: **3000 m² - pourquoi là?**
- L'Impact sur la biodiversité existante pendant les travaux (2 arbres remarquables à proximité du terrain).

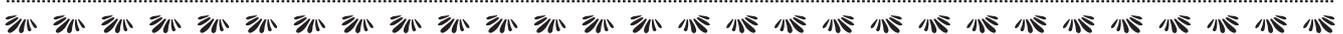
NB: Malgré les noues et citernes prévues (42m³), le système d'infiltration naturelle actuel sera perturbé, les tests d'infiltration en profondeur montrent des capacités insuffisantes, nécessitant **un rejet très important vers l'égout.**

Les habitations:

La conception de ces blocs de béton, de différents étages disséminés aux bords de sentiers bétonnés, est beaucoup trop dense.

Les arbres:

- **L'abattage de 31 arbres matures**, aux larges racines qui retiennent l'eau de pluie, ce que ces jeunes arbres ne feront pas, et **l'artificialisation importante du sol** par de nouvelles constructions.
- La création de surfaces bétonnées pour les chemins d'accès.
- La conservation de quelques arbres existants et la plantations de 95 jeunes arbres qui vont pousser pendant **40/50 ans**, avant de pouvoir procurer les mêmes avantages que ceux qui ont pour la plupart des diamètres de troncs impressionnants: **180, 200 cm** et dont les racines retiennent l'eau de pluie et s'en nourrissent. **Certains de ces arbres sont centenaires.**



Densité accrue:

Ce projet est beaucoup trop dense, avec trop d'habitants (+/- 423) dans une petite rue de 4m de large. S'il est accepté, la rue Neerveld va compter +/- 1024 habitants d'ici 2030 avec les 2 mastodontes réaménagés rue Neerveld aux 101/103 THE W (135 appartements +/- 297 habitants) aux 105/107 THE TWINS (138 appartements et +/- 304 habitants). En ajoutant les étudiants de l'UCL dentisterie, du Neerveld 109, les professeurs et les patients, c'est un public énorme et c'est ingérable pour ce quartier. Envisager de nouvelles constructions et le bétonnage de cet espace, c'est le vouer à l'asphyxie et à l'immobilité, c'est dévaloriser nos appartements par le manque d'accessibilité et surtout de stationnements inexistantes actuellement en voiries.

La mobilité:

La circulation dans la région bruxelloise est beaucoup trop dense et à l'origine de nuisances environnementales:

- Dégradation de la qualité de l'air, gaz à effet de serre, nuisances olfactives, sonores et visuelles, congestion du trafic routier.
- Nous demandons une étude réaliste (menée non pas un dimanche matin, pendant les vacances solaires ou les jours fériés) sur la densification du trafic, rue Neerveld, aux heures de pointe, y compris les habitants des 2 immeubles en construction (+/-601).
- Un trafic intense du matin au soir: celui des automobilistes qui prennent la rue Neerveld pour un raccourci vers le Cours Paul-Henri Spaak, aux heures de pointes, en plus des habitants du quartier qui partent et rentrent chez eux.

NB: la commune devra, peut-être, envisager de mettre cette rue à sens unique et envisager une circulation locale.

Opposition:

La valeur écologique actuelle du site, le côté campagnard, les prairies, les arbres fruitiers, les moutons, les poules, tout plaide en sa faveur, ce côté naturel et préservé de notre commune qui date du XIXe (1880) et début du XXe siècle (1903).

Les dérogations:

Elles sont nombreuses, nous demandons à la commune, à la Région et à tous ceux qui étudient ce dossier d'être vigilants avant d'octroyer toutes les dérogations demandées.

Nous demandons:

- La vérification de l'augmentation significative des volumes de rétention d'eau, leur évacuation sans débordement ni inondations vers les égouts et les noues. **La vérification sur les risques d'impact sur la zone Natura 2000,**
- Une révision du projet pour préserver les arbres matures existants et leurs conservations, car ils procurent une quantité importante d'oxygène à notre environnement pollué,
- Un moratoire sur l'ensemble complet des abattages des arbres jusqu'à l'obtention de ces garanties, l'étude proposée étant incomplète.
- L'annulation de ce projet trop important et destructeur du côté convivial et historique de ce quartier.

Conclusion:

Ce quartier, c'est avant tout un paisible écosystème avec une valeur biologique et historique, qui est menacé: jardins, vergers, pâturages, arbres, haies • Zone en ZICHEE • Une trop grande densité de constructions avec un nombre trop élevé d'habitants • La construction de 2 parkings souterrains à 2 étages de 137 places, trop peu nombreux pour le nombre élevé d'habitants (+/- 423) et situés dans des zones fragiles et inondables • le risque de saturation rapide de drainage en cas d'orage, au total: 330m³ de volume de rétention d'eau et d'infiltrations sont prévisibles • la proximité des nappes phréatiques à 4m et 8m de profondeur à certains endroits (ce qui est très peu profond) pour un grand terrain de 3000m².

Ce qui nous inquiète: **31 grands arbres abattus, dont certains centenaires.**

Ce projet ne va pas embellir ce quartier, nous déplorons que l'intérêt financier fasse passer l'intérêt historique au second plan. Nous demandons que la rue Neerveld soit classée et demeure telle qu'elle est à présent, l'unique témoin d'un passé que nous aimons retrouver, un coin de village un peu suranné, mais charmant. Nous sommes nombreux à le demander.

Nous souhaitons l'annulation du projet pour préserver cet environnement qui a une valeur historique certaine.

C'est la volonté de tous les habitants de ce quartier et de tous ceux qui le connaissent et l'apprécient, tel qu'il est actuellement.

Date: le /01/2025

Je souhaite être convoqué à la commission de concertation le 31/01/2025

Je souhaite être convoquée à la commission de concertation 31/01/2025

Signature conjoint

Signature conjointe

Nom et prénom conjoint: _____

Nom et prénom conjointe: _____

Adresse: _____ N° _____ Boîte _____

Code postal: _____ Localité: _____

Email: _____

