

## 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 17/01/2025

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 rue Neerveld, 31-79 réf.  
[18/PFD/1919017](#) et [IPE/1B/2023/1918884](#).

Madame, Monsieur,

Notre association s'oppose farouchement au projet tel que présenté avec le soutien des comités de quartiers qu'elle représente, mais également l'appui de 508 signataires d'une pétition papier et 801 signataires d'une pétition en ligne pour un total de 1309 oppositions.

### 1. Une demande prématurée d'un projet voué à l'échec

Cela fait une dizaine d'années que le porteur de projet tente d'acquiescer cet ensemble de 17 bâtisses. Force est de constater que malgré des années de négociation et de contacts, le demandeur n'est pas à l'heure actuelle en capacité de démontrer sa capacité à réaliser son projet n'étant pas propriétaire de l'ensemble des bâtiments qu'il souhaite démolir.

De plus, plusieurs riverains ont signalé à de nombreuses reprises leurs refus catégoriques de vendre leurs biens n'en déplaise aux demandes insistantes du promoteur.

Nous sommes donc face à une procédure qui n'a pour but que d'intimider les propriétaires récalcitrant en leur faisant croire que le projet est inévitable et immuable.

Nous ne pouvons souscrire à ce type de procédé.

### 2. Une démolition injustifiée du point de vue historique et environnemental

Le demandeur propose de raser purement et simplement 17 bâtisses construites pour la plupart dans la première moitié du XXe siècle et pour certaines avant 1880, ce qui est inacceptable.

En effet, cet ensemble de bâtisses représente un témoin non négligeable de patrimoine rural et villageois de notre commune. L'étude historique commanditée par le demandeur confirme le lien direct de la rue et de ces bâtiments avec l'histoire socio-économique de la commune et plus particulièrement des vestiges des modes de vie rurale de notre commune. Les fermes quant à elles sont liées à la culture du chicon et sont également des témoins de la vie quotidienne agricole du fond de vallée.

La valeur historique, patrimoniale et, dans une moindre mesure architecturale, de cet ensemble est bien reconnue par la note historique produite à la demande du promoteur.

De plus, la zone est inscrite en ZICHEE au PRAS preuve de la reconnaissance de son intérêt.

Les avis des Commissions de Concertation évoqués dans la note historique révèlent également l'intérêt porté par les différentes instances sur le patrimoine représenté par ces maisons et fermes.

Nous noterons également que certains aspects n'ont pas été traités par cette note historique. Seules les fermes ont bénéficié d'une visite intérieure, le reste du dossier se base uniquement sur les façades à rue. Les maisons pourraient potentiellement abriter du petit patrimoine ou d'autres éléments qui n'ont pas été étudiés dans le cadre de cette note. Il est donc impossible de se positionner en pleine connaissance de cause.

Notons également que parmi les propriétaires, occupants et architectes il figure plusieurs personnalités historiques locales telles que : Vital Baus, famille de Radiguès, Pierre Vanderbiest, Henri Nagels...







Afin de contrer l'aspect historique, le demandeur a fait produire une étude de stabilité visant à justifier la démolition de l'ensemble des maisons. Bien que le document recommande une démolition, car le bâtis ne respecte pas les normes actuelles, il pointe également que la plupart des logements sont suffisamment stable d'un point de vue structurel. Ce qui signifie qu'ils pourraient être rénovés. De plus, n'explore pas le potentiel de travaux de consolidation spécifiques (renforcement des fondations, stabilisation du sol, ...). Il s'oriente directement vers la solution radicale, mais plaisante pour le demandeur, de la démolition.

En outre, le dossier ne fournit pas de comparaison économique détaillée entre la démolition/reconstruction et la rénovation.

Pour en terminer sur l'absence flagrante de justification pour la démolition de ces 17 maisons habitées et fonctionnelles, le dossier ne contient aucune étude ou évaluation de l'impact environnemental de la démolition/reconstruction face à une rénovation complète. Il est pourtant probable que le bilan carbone de l'opération portée par le demandeur soit défavorable, voire catastrophique, vis-à-vis de la démolition/reconstruction proposée.

### 3. Un impact sur le fond de vallée et les nappes phréatiques démesurés

Afin d'abriter, principalement, les 137 emplacements de stationnement prévu, il est proposé de réaliser deux parkings en sous-sol chacun sur deux niveaux. Le projet étant localisé en fond de vallée, à proximité de la Woluwe et en présence de nappes phréatiques, le demandeur a joint une étude hydrogéologique réalisée par AGT datée du 28 juin 2023.

La réalisation de ces deux niveaux de sous-sol devrait se faire en plein dans les nappes phréatiques qui sont situées entre 3 et 5 mètres de profondeur. Il sera donc nécessaire de pomper et d'assécher les nappes pour une partie du chantier. L'étude estime à 7 mois de pompage pour  $79\,763\text{m}^3$  d'eau, ce qui aura un impact sur le périmètre du projet, mais également sur une étendue bien plus large. Ce pompage risque de créer des tassements importants pouvant :

- Endommager les infrastructures et bâtiments proches (rue de Neerveld, trottoir, Wolubilis, Bd. de la Woluwe, Av. Paul Hymans, Lola Bobesco, ...)
- Perturber la stabilité de la végétation et des arbres
- Avoir des effets sur le sol, tel que la création de pentes ou de trous

Le pompage des nappes phréatiques aura également un impact sur l'écosystème local et même la zone Natura 2000 de la Woluwe. Le rabaissement de la nappe de la zone Natura 2000 de 1,9 mètres pourrait sévèrement endommager la flore de la zone et par effet domino entraîner des impacts sur la faune. La vallée de la Woluwe et la zone Natura 2000 abritent des espèces spécifiques aux zones humides qui ne résisteront pas à l'assèchement ou au rabaissement des nappes phréatiques.

Après travaux et pompage, la dynamique des eaux souterraines sera modifiée avec des impacts difficilement prévisibles, mais potentiellement très importants autant pour les zones naturelles que pour les infrastructures et bâtis environnants.

De plus, le projet se situe à quelques mètres des zones en aléa d'inondation (sauvé grâce au talus entre la rue Neerveld et le Boulevard de la Woluwe) et constitue une large zone perméable limitant les effets des eaux pluviales dans les risques de saturation du réseau d'égouttage. La demande propose d'imperméabiliser 48% des parcelles contre 29% à l'heure actuelle. C'est la disparition de  $2895\text{m}^2$  de pleine terre anciennement agricole qui jouent un rôle important dans l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales de la parcelle ET des environs.

Bien que le demandeur tente, par la réalisation de noues, de limiter l'impact de sa propre imperméabilisation, les tests d'infiltration joints au dossier pointent une capacité d'infiltration très faible à la limite des coefficients fixée par Bruxelles-Environnement ( $9,2^E-07\text{m/s}$  testé pour une limite basse de  $10^E-7\text{m/s}$  fixé par BE). Ajoutons que l'impact des perturbations des nappes et de la réalisation d'éléments en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Il est indéniable que la situation, en termes d'infiltration et de gestion des eaux des eaux pluviales (dans le sens de la gestion du risque d'inondation), sera dégradée par rapport à la situation actuelle. Dans le même temps, les impacts du réchauffement climatique vont venir augmenter les récurrences d'épisodes orageux intenses. Ces deux faits empilés démontrent que le projet ne va pas dans le bon sens en proposant d'imperméabiliser de grandes superficies en fond de vallée.

Nous ajouterons que les superficies en pleine terre qui vont être imperméabilisées sont d'anciennes terres agricoles qui n'ont jamais été compactées ou construites. Leurs qualités méritent d'être préservées et non détruites.

### 4. Une perte pour la biodiversité, la faune et la flore

Malgré tous ces efforts, le demandeur ne parvient pas à obtenir un CBS+ équivalent ou supérieur au coefficient en situation de fait. Alors qu'en situation de fait rien n'a été entrepris pour tenter de

l'améliorer. Le simple empilement des différents jardins et zones potagères reste donc plus intéressant pour la biodiversité que le projet du demandeur du point de vue du CBS+.

De manière générale, l'abattage de 31 arbres « adulte », l'imperméabilisation de 2895m<sup>2</sup> de terrain, l'occupation intensive de l'entièreté de la parcelle et la construction de gabarit plus important se feront au détriment de la faune, de la flore et de la biodiversité de la zone. Cela sans compter les impacts des modifications des nappes phréatiques.

Nous tenons également à souligner le risque important qui est pris pour les 2 arbres inscrits à l'inventaire et en bordure de chantier qui, affaibli, risque de mourir.

#### 5. Un impact sur la mobilité trop important

Le projet, qui prévoit la création de 192 logements, ne se fera pas sans impact sur la mobilité. Le Rapport d'Incidences joint au dossier prévoit une augmentation des flux de circulation de 70% qui viendront s'ajouter à l'augmentation des flux provoquée par les projets de reconversion des anciens immeubles de bureaux en logements (+-700 habitants attendus) et l'installation de la dentisterie de l'UCL dans la seconde moitié de la rue de Neerveld.

L'ensemble de ces projets cumulés, dont l'impact réel ne peut être que projeté, entraîneront une augmentation trop importante des flux automobiles pour cette petite rue de Neerveld. Les accès, par le Cours Paul Henri Spaak et Av. Marcel Thiry risquent de saturer en heure de pointe venant ajouter du temps de trajet et des embouteillages aux automobilistes, mais également perturber ou créer des situations accidentogènes avec les cyclistes et piétons.

En effet, la sortie par le Cours Paul Henri Spaak croise un trottoir et une piste cyclable bidirectionnelle très fréquentée. Les véhicules sortant de la rue de Neerveld devant céder le passage aux véhicules du Cours Paul Henri Spaak, l'augmentation des flux va pousser les automobilistes à être en attente sur la piste cyclable et sur le trottoir créant des conflits dangereux.

Côté Marcel Thiry, la grille de feux du carrefour risque de devoir être adaptée ayant des impacts sur la fluidité du carrefour Marcel Thiry/Woluwe.

Nous tenons également à rappeler que le taux d'occupation des emplacements de stationnement de Data.Parking sont très élevés démontrant une pression importante sur le stationnement. Cette pression va encore augmenter avec l'arrivée des +-700 habitants des réaffectations des immeubles auquel il faut encore ajouter les 325 habitants prévus par ce projet. Le non respect de la norme du RRU en termes de nombre de stationnements n'est, dans ce cas si, pas acceptable. Soulignons que la rue de Neerveld sert également de zone de stationnement pour les utilisateurs des équipements et commerces proches tels que le Wolubilis ou le Shopping Center.

#### 6. Un dossier incomplet et une enquête publique non conforme

Nous avons relevé plusieurs problèmes et erreurs dans la procédure de traitement de la demande de permis mixte.

- Les premiers jours d'affichages des affiches rouges, aucune axonométrie n'était présentée. Quelques jours plus tard, des axonométries ont été ajoutées, mais sur papier A3 rouge et non blanc. Ces deux éléments ne respectent pas l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement.
- La plateforme Régionale « OpenPermits » n'affichait pas le dossier dans l'onglet enquête publique pendant plusieurs jours, empêchant les utilisateurs de voir le dossier. Ceci est également en contradiction avec l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement.

- Le dossier mis à l'enquête publique comporte des éléments significatifs en plusieurs langues différentes. Le demandeur ayant introduit sa demande en français et ayant choisi le français comme langue de gestion du dossier, les éléments doivent être également dans cette langue. Pourtant, de nombreux éléments sont en néerlandais. Ceci entre en conflit avec l'article 12 de la loi linguistique du 18 juillet 1966 définissant l'usage des langues dans les matières administratives.

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 read 'NM', with a long horizontal stroke extending to the left.

Nicolas Moulin,  
Pour Wolu-Inter-Quartiers