

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 24/09/2026

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 [18/IPE/1918884](#) 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 453 signataires d'une pétition papier et 2045 signataires d'une pétition en ligne pour un total de 2498 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 en capacité de démontrer sa capacité à réaliser son projet n'étant pas propriétaire de l'ensemble des bâtiments qu'il souhaite démolir et n'ayant pas l'accord de l'ensemble des propriétaires.

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

L'impossibilité d'obtenir un permis d'urbanisme et d'environnement a également été confirmée par la précédente commission de concertation et par le fonctionnaire délégué dans son avis favorable sous conditions : « - Obtenir un accord sur le projet de tous les propriétaires actuels des parcelles concernées par la demande ».

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.

Ajoutons également que l'obstination du promoteur a un coût important pour les différentes administrations qui doivent étudier et se prononcer sur un projet qui n'a, en l'espèce, aucune chance d'aboutir.

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 belle 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 étudié 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...

Ajoutons que ces critiques ont déjà été formulée lors de la précédentes enquête publique et que le demandeur n'a produit aucun documents supplémentaires visant à y répondre.





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 architecturale ou économique détaillée entre la démolition/reconstruction et la rénovation.

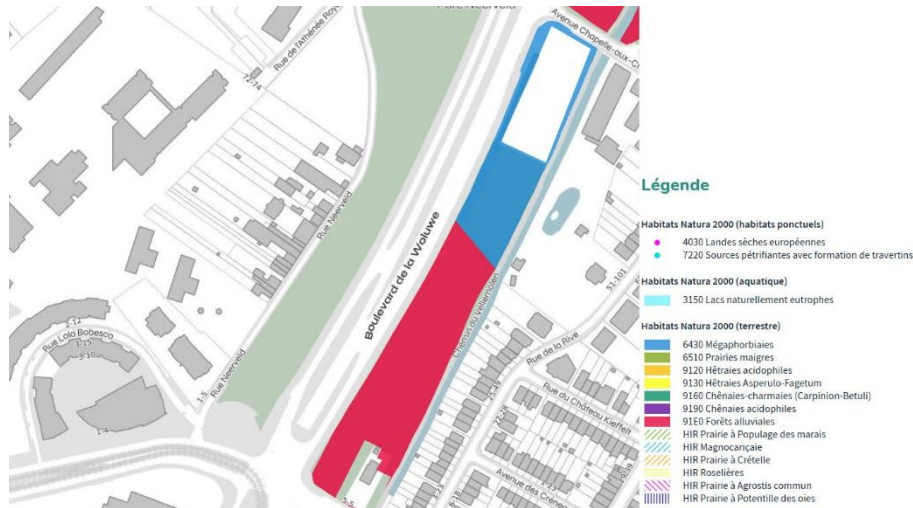
Pour en terminer sur l'absence flagrante de justification pour la démolition de ces 17 maisons habitées et fonctionnelles, le dossier ne contient aucune étude ou évaluation de l'impact environnemental de la démolition/reconstruction face à une rénovation complète.

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

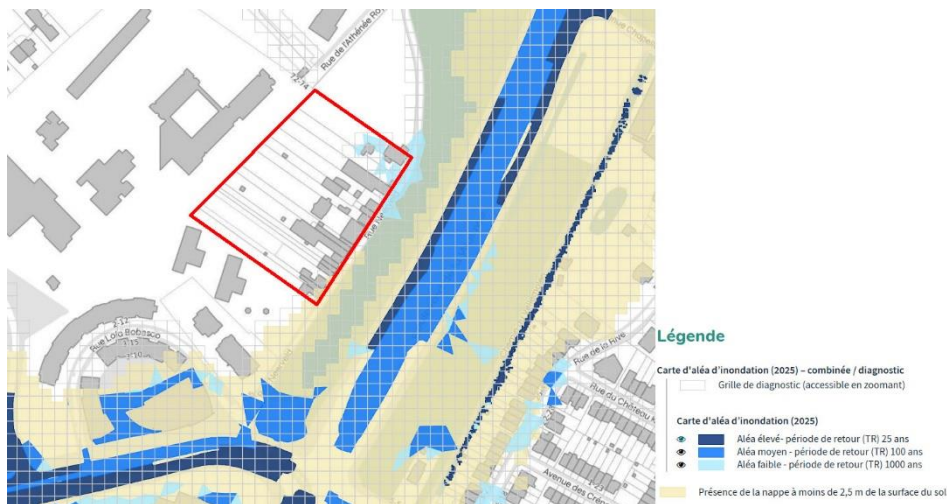
a. Une implantation particulièrement sensible

Le projet de la rue Neerveld prend place sur un terrain présentant une pente marquée en direction de la vallée de la Woluwe. Les données topographiques montrent un dénivelé de 7 à 8 mètres entre la partie haute la partie basse.

Le terrain se situe ainsi sur un versant de la vallée de la Woluwe, à proximité de la rivière et des milieux naturels humides qui lui sont associés, dont la zone Natura 2000 située à proximité du projet (100m). Cette localisation constitue d'ailleurs une contrainte explicitement identifiée par le demandeur.



Concernant le risque d'inondation, le site lui-même est en partie repris sur la carte des aléas d'inondation de Bruxelles Environnement en zone d'aléa faible (t1000) et il se trouve directement en amont de la zone d'aléa importante (t100 et t25) couvrant le fond de la vallée de la Woluwe.



À cette situation topographique s'ajoute la présence d'eaux souterraines à faible profondeur. Les trois piézomètres pris en compte par AGT indiquent des niveaux moyens de nappe respectivement situés à environ 2,79 m, 4,96 m et 4,66 m sous le niveau du terrain. L'étude constate également un gradient des eaux souterraines en direction de la Woluwe.

C'est dans ce contexte que le projet prévoit la réalisation de deux importants ensembles en sous-sol, comprenant principalement les parkings, mais également des caves et des locaux techniques. Le sous-sol situé au nord, correspondant à la l'excavation A de l'étude hydrogéologique, comprend un niveau souterrain, tandis que celui situé au sud, correspondant à l'excavation B, descend sur deux niveaux.



Compte tenu de la profondeur de ces constructions et du niveau de la nappe, les travaux ne peuvent être réalisés à sec sans intervention sur les eaux souterraines. Le projet nécessite donc un rabattement temporaire de la nappe, c'est-à-dire le pompage continu d'eau souterraine afin d'abaisser artificiellement son niveau sous les excavations pendant la réalisation des ouvrages.

Cette contrainte hydrogéologique ne constitue pas un effet accessoire ou imprévisible du chantier. Elle découle directement du choix de réaliser d'importants volumes construits en sous-sol, et notamment de les implanter dans la partie basse d'un, alors que la nappe y est présente à quelques mètres seulement sous le niveau du sol.

Le demandeur a toutefois prévu une technique, pour l'excavation B, destinée à limiter l'influence de ce pompage sur l'environnement. Celle-ci doit être entourée de parois faiblement perméables descendant jusqu'à la couche de sable argileux Z2. L'objectif est d'améliorer l'isolation hydraulique de l'excavation de la nappe environnante et, par conséquent, de limiter les volumes d'eau entrant et l'influence du pompage sur les eaux souterraines extérieures.

Il est important de reconnaître que cette mesure permet de réduire les incidences théoriques du rabattement. Elle ne signifie cependant pas que le problème hydrogéologique disparaît. Même entourée de ces parois, l'excavation B nécessiterait encore, selon AGT, le pompage d'environ 12 208 m³ d'eau souterraine sur sept mois. Surtout, l'excavation A reste réalisée sans enceinte hydraulique et devient la principale source d'influence du rabattement sur l'environnement extérieur.

Au total, la solution retenue nécessite toujours, selon les calculs d'AGT, le pompage d'environ 79 763 m³ d'eau souterraine avec un rayon d'influence de 810 mètres autour du projet.

b. Notre opposition au rabattement des nappes en fond de vallée

Une intervention inadaptée à un fond de vallée

Notre association considère que la réalisation volontaire de constructions souterraines nécessitant un rabattement important de la nappe phréatique est à proscrire dans un fond de vallée tel que celui de la Woluwe.

Nous ne remettons pas en cause le principe même du rabattement de nappe, qui peut être techniquement nécessaire pour certains travaux et dont les effets peuvent être très localisés et limités dans le temps. Nous contestons en revanche le choix délibéré de concevoir, dans un environnement hydrogéologiquement sensible, des ouvrages souterrains dont la réalisation nécessite de modifier

artificiellement le niveau et l'écoulement des eaux souterraines sur une zone dépassant largement l'emprise du chantier.

Dans le cas présent, cette intervention n'est pas imposée par la situation existante : elle résulte directement du choix architectural et constructif de réaliser d'importants volumes en sous-sol, notamment pour y installer les parkings. À nos yeux, lorsqu'un projet est implanté en fond de vallée et à proximité de milieux naturels dépendants des eaux souterraines, sa conception devrait prioritairement chercher à s'adapter au fonctionnement hydrologique existant plutôt qu'à imposer au sous-sol des interventions lourdes pour permettre sa réalisation.

Préserver le fonctionnement hydrologique naturel de la vallée

Une nappe phréatique ne constitue pas simplement une masse d'eau située sous le terrain et indépendante de son environnement. Elle participe au fonctionnement hydrologique global de la vallée, en interaction avec les sols, les eaux de surface et certains milieux naturels.

Dans le cas de Neerveld, les mesures reprises par l'étude hydrogéologique mettent d'ailleurs en évidence un gradient naturel des eaux souterraines en direction de la Woluwe.

Un rabattement consiste précisément à perturber temporairement cet équilibre : le pompage abaisse artificiellement le niveau de la nappe autour de l'excavation. En se faisant, on attire vers les points de pompage des eaux qui, en l'absence de chantier, suivraient leur écoulement naturel.

Plus le rabattement est important, profond et prolongé, plus son influence est susceptible de s'étendre au-delà de l'emprise du chantier. C'est pourquoi nous considérons que le maintien autant que possible du régime naturel des eaux souterraines doit constituer un principe de conception prioritaire en fond de vallée.

Préserver la ressource en eau souterraine

Le rabattement implique également l'extraction d'une quantité d'eau souterraine hors de son milieu naturel. Même si la nappe est appelée à remonter après l'arrêt du pompage, les volumes extraits pendant les travaux ne sont plus disponibles localement pendant cette période et sont évacués via les égouts. Ce qui entraîne, notamment, un gaspillage important et un travail supplémentaire pour les stations d'épuration.

À cela s'ajoute un effet permanent lié aux constructions souterraines elles-mêmes. Une fois les parkings construits, les volumes occupés par ces ouvrages ne pourront plus être occupés par le sol et les eaux souterraines. L'étude hydrogéologique quantifie d'ailleurs le volume de stockage souterrain soustrait par les constructions à environ 5 098 m³.

L'eau souterraine peut contourner les ouvrages et le projet prévoit des dispositions destinées à permettre son passage. L'enjeu est néanmoins réel : des volumes bâtis importants sont implantés durablement dans un espace auparavant disponible pour le sol et les circulations souterraines.

Si l'on met bout à bout tous ces projets d'intervention dans les nappes phréatiques, on arrive à des volumes comparables à ceux de grand bassin d'orage ! Ces derniers qui sont coûteux à réaliser, à entretenir et qui occupe également du foncier qui pourrait servir à d'autres fonctions.

Pour WIQ, ces constats renforcent la nécessité de limiter autant que possible l'emprise des constructions souterraines dans les secteurs où les eaux souterraines sont proches de la surface.

Limiter les risques géotechniques liés à l'abaissement de la nappe

Le rabattement d'une nappe peut également avoir des conséquences sur la stabilité des terrains. Dans certains sols meubles et compressibles, l'abaissement du niveau d'eau peut entraîner des consolidations et des tassements dangereux pour le bâti et les infrastructures environnantes.

Dans le cas de Neerveld, il ne s'agit pas uniquement d'un risque théorique. L'étude AGT identifie elle-même la présence, dans la vallée de la Woluwe, de sédiments meubles sensibles aux tassements et analyse explicitement les conséquences que pourrait avoir sur eux le rabattement prévu.

Les résultats de ces calculs — qui nous semblent particulièrement importants dans ce dossier — seront développés ci-après. Ils montrent pourquoi nous considérons qu'une intervention délibérée sur le niveau de la nappe en fond de vallée doit être abordée avec une prudence particulière.

Préserver les milieux naturels dépendants de l'eau

Enfin, le fonctionnement des milieux naturels d'une vallée humide est intimement lié à l'eau. Certains sols, habitats et végétations dépendent directement ou indirectement du niveau de la nappe, de l'humidité des sols et des interactions entre eaux souterraines et eaux de surface.

Cette question est particulièrement importante ici compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000 de la vallée de la Woluwe. Le rapport d'incidences reconnaît lui-même cet enjeu.

Nous ne prétendons pas qu'un rabattement entraîne nécessairement une dégradation de ces milieux. Nous considérons en revanche que modifier artificiellement et de manière importante le régime des eaux souterraines à proximité de milieux naturels liés à la vallée constitue un risque qui doit être évité autant que possible dès la conception du projet, plutôt que simplement surveillé une fois les travaux engagés.

Ces préoccupations générales prennent, dans le cas de Neerveld, une importance particulière au regard des résultats de l'étude hydrogéologique commandée par le demandeur lui-même. Comme nous allons le voir, les ordres de grandeur calculés par AGT montrent que le rabattement envisagé ne se limite pas aux quelques mètres entourant les futurs parkings, mais est susceptible d'avoir une influence hydrogéologique à une échelle bien plus large.

c. À Neerveld, des impacts qui dépassent très largement l'emprise du chantier

Les chiffres repris ci-dessous ne résultent pas d'hypothèses formulées par Wolu-Inter-Quartiers : ils proviennent pour l'essentiel de l'étude hydrogéologique AGT jointe à la demande de permis. Ils permettent de mesurer l'ampleur du rabattement nécessaire et, surtout, de constater que ses effets modélisés dépassent très largement les limites de la parcelle concernée.

Jusqu'à sept mois de rabattement et près de 80 000 m³ d'eau pompée

L'étude AGT retient une durée de rabattement d'environ quatre mois pour l'excavation A et de sept mois pour l'excavation B. Les deux rabattements sont supposés commencer simultanément. Au démarrage, le débit total de pompage atteindrait environ 45 m³ par heure, avant de diminuer vers un débit stabilisé d'environ 24,5 m³ par heure. Au terme des sept mois, AGT estime le volume total pompé à environ 79 763 m³. La seule excavation A représenterait environ 67 555 m³ de ce volume.

Il ne s'agit donc pas d'un pompage ponctuel : le chantier nécessiterait l'extraction de près de 80 millions de litres d'eau souterraine sur une période prévue de sept mois.

Se pose ensuite la question du devenir de cette eau. Sur ce point, l'étude AGT établit une hiérarchie : elle indique que l'eau pompée devrait de préférence être réinfiltrée ou réinjectée. Si cela n'est pas réalisable, un rejet vers les eaux de surface — moyennant l'autorisation du gestionnaire du cours d'eau. À défaut, AGT envisage un rejet vers le réseau d'eaux pluviales et, en dernier recours, vers le réseau d'égouttage. Or, au vu de la nature du terrain et de la localisation il est quasi certain que l'eau pompée sera rejetée à l'égout. En effet, la nappe étant proche du sol réinfiltrer l'eau est impossible ; les eaux de surface les plus proches sont la rivière de la Woluwe (les noues présentent à Neerveld se jetant en réalité dans les égouts) mais traverser un boulevard aussi fréquenté que le bd de la Woluwe et passer la butte qui sépare la rue Neerveld du boulevard est impossible ; et il n'existe pas de réseau séparatif dédié aux eaux pluviales à cet endroit. Il ne reste donc plus que le rejet à l'égout.

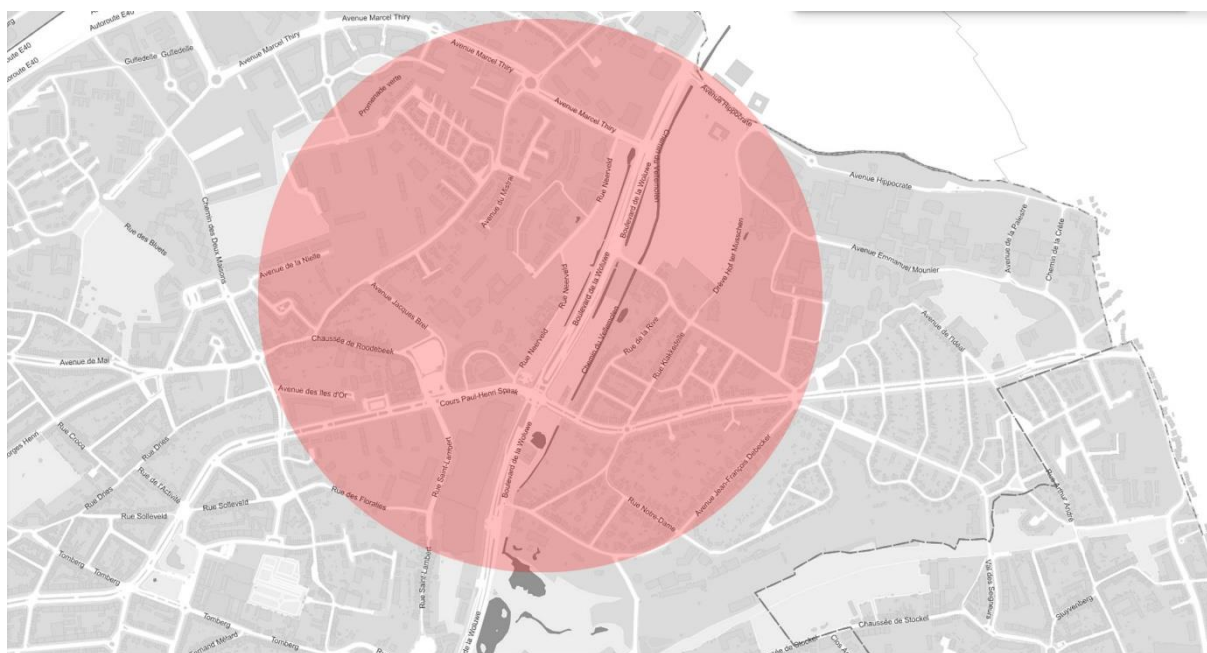
Les sept mois constituent en outre une hypothèse de dimensionnement, et non la garantie de la durée réelle du chantier. Un chantier de cette ampleur peut connaître des décalages, des interruptions et des imprévus. Il est donc probable qu'un retard se produira. Il faut donc se poser la question en AMONT : quelles seraient les conséquences hydrogéologiques d'un rabattement devant être prolongé au-delà de la durée modélisée ? Ce risque est-il acceptable ?

La période de réalisation est également déterminante. AGT le reconnaît elle-même pour la zone naturelle : si l'abaissement de la nappe y devenait trop important, l'étude envisage notamment de réaliser le rabattement pendant la saison humide. Dès lors, comment garantir dès l'octroi du permis que les différentes phases de rabattement ne coïncideront pas avec une période de sécheresse ou de stress hydrique ?

Une zone d'influence pouvant atteindre 810 mètres

L'influence du rabattement ne s'arrête pas aux limites du chantier.

AGT définit le rayon d'influence comme la distance horizontale maximale entre l'excavation et le point où l'abaissement de la nappe peut être encore modélisé. Pour l'excavation A, ce rayon atteint environ 810 mètres après 120 jours de pompage.



Cette donnée permet de remettre l'intervention à sa juste échelle : la réalisation des sous-sols pour 136 emplacements de stationnement génère, selon le propre modèle du demandeur, une modification

mesurable du niveau des eaux souterraines jusqu'à plusieurs centaines de mètres du chantier. Cela comprend des milliers de logements, des équipements ainsi que des zones naturelles et protégées.

Un rabattement qui atteint la vallée et la zone Natura 2000

Cette influence n'est pas uniquement théorique aux marges du rayon de 810 mètres. Dans la vallée elle-même, les abaissements modélisés deviennent nettement plus importants.

AGT estime que le rabattement pourrait provoquer dans la zone Natura 2000 voisine un abaissement de la nappe d'environ 1,8 à 1,9 mètre. L'étude prévoit qu'après l'arrêt du pompage de la fouille A, après environ 120 jours, le niveau de la nappe devrait progressivement se rétablir. Mais AGT recommande elle-même de suivre le niveau de la nappe dans la zone naturelle pendant le rabattement. Elle précise même que si l'abaissement s'avérait trop important, une évaluation appropriée complémentaire devrait être réalisée et envisage éventuellement de déplacer le rabattement vers la saison humide.

Il importe ici de distinguer deux choses. AGT démontre par son modèle qu'un abaissement pouvant atteindre environ 1,8 à 1,9 m est susceptible de se produire dans la zone Natura 2000. En revanche, l'étude hydrogéologique ne démontre pas, que cet abaissement serait sans conséquence écologique.

Cette question prend une résonance particulière après l'été que nous venons de connaître.

Dans de telles circonstances, une question très concrète se pose : quelles auraient été les conséquences pour les milieux naturels de la vallée si, pendant cette période de chaleur et de sécheresse, la nappe avait simultanément été artificiellement abaissée de près de deux mètres ?

La même question doit être examinée pour la Woluwe elle-même. Les mesures d'AGT montrent que les eaux souterraines s'écoulent naturellement vers la vallée. Il convient donc d'établir précisément dans quelle mesure un rabattement de cette ampleur et de cette durée pourrait affecter temporairement les apports souterrains participant à l'alimentation de la Woluwe et des milieux humides associés. Nous ne pouvons pas déduire de la seule étude AGT une diminution déterminée du débit de la rivière ; c'est précisément un effet qui mérite d'être évalué.

L'étude prouve que le risque existe, il est même modélisé. Il nous semble impensable d'octroyer un permis qui comprend de telle risque sans avoir précisément étudié leurs conséquences. Proposer de réaliser une évaluation des incidences après n'a aucun sens. Privilégions le principe de précaution.

Des tassements théoriques particulièrement préoccupants

L'étude AGT identifie également un risque de tassement lié au rabattement.

L'excavation A exerce une influence sur les sédiments meubles et sensibles aux tassements de la vallée de la Woluwe. Dans ces terrains, AGT modélise un abaissement maximal de la nappe d'environ 2,25 mètres après 74 jours de pompage.

À partir de cet abaissement, les calculs théoriques donnent un tassement final d'environ 250 mm, soit 25 centimètres, alors que la valeur maximale de référence retenue par Bruxelles-Environnement est de 20 mm. Pour les tassements différentiels, le calcul aboutit à 1/410, alors que la valeur maximale admissible retenue par AGT est de 1/700. L'étude qualifie dès lors elle-même les tassements différentiels théoriques attendus d'inacceptables.

Ces résultats ne signifient toutefois pas qu'un tassement de 25 cm se produira effectivement. AGT considère que son calcul théorique surestime probablement fortement les tassements réels. L'étude s'appuie notamment sur le suivi réalisé lors d'un autre chantier proche, Woluwe 58, où les tassements

réellement observés se seraient révélés nettement moins critiques que les calculs théoriques. AGT estime dès lors probable qu'il en aille de même à Neerveld.

Pourtant le chantier voisin de Woluwe 56 a, à l'inverse, connu des dépassements des seuils de tassement, un arrêt du chantier, des dommages au bâti environnant et finalement une modification du projet avec rehaussement pour éviter la nappe.



Le risque de tassement importants reste réel et est reconnue par AGT elle-même. C'est pour cette raison que l'étude recommande un monitoring étroit des tassements pendant le rabattement et prévoit l'arrêt du pompage si ceux-ci deviennent problématiques.

Ajoutons que l'étude pointe également la présence potentielle de tourbe ou de sédiments riches en matière organique dans le fond de vallée. Ces derniers ont des comportements plus complexes à prévoir qui sont plus sensibles aux abaissements de nappes.

Une étude récente reposant sur des mesures de terrain anciennes et limitées

Enfin, il convient de s'interroger sur les données sur lesquelles repose cette modélisation.

L'étude hydrogéologique actuellement soumise est datée du 28 août 2025. Pourtant, les investigations locales sur lesquelles elle s'appuie sont sensiblement plus anciennes : deux forages ont été réalisés le 28 octobre 2022, un troisième les 7 et 8 mars 2023, et les niveaux d'eau dans les piézomètres ont été mesurés toutes les deux semaines seulement jusqu'au 25 mai 2023. L'étude complète ces informations par différentes données et modèles publics, notamment BrugeoTool, BruWater et les modèles géologiques et hydrogéologiques disponibles.

Alors même que le modèle met en évidence des effets potentiels à plusieurs centaines de mètres du chantier, des rabattements importants dans la vallée et des tassements théoriques dépassant largement les critères retenus, aucune nouvelle campagne piézométrique locale n'est identifiée entre mai 2023 et la finalisation de l'étude en août 2025.

Cette question est d'autant plus importante que la manière dont l'incertitude liée aux tassements est gérée semble avoir évolué entre les versions successives de l'étude hydrogéologique.

Dans l'étude actuelle, les calculs théoriques restent défavorables, mais AGT s'appuie sur le retour d'expérience de Woluwe 58 pour considérer que les tassements réels devraient probablement être beaucoup plus faibles. La vérification est dès lors en partie reportée sur la phase de chantier : les tassements doivent être suivis pendant le rabattement ; si des valeurs problématiques apparaissent, le pompage doit être arrêté et une méthode alternative doit être mise en œuvre pour l'excavation A.

En comparant les deux études hydrogéologiques, la version antérieure envisageait plus directement, face à des résultats défavorables, une vérification préalable et, si nécessaire, une modification beaucoup plus radicale de la conception, pouvant aller jusqu'à placer hors sol les niveaux initialement prévus en sous-sol. Dans la version 2025, cette possibilité disparaît du résumé au profit d'un scénario de repli essentiellement constructif : équiper également l'excavation A d'une paroi limitant les écoulements.

Cette évolution mérite d'être interrogée. Les calculs théoriques défavorables n'ont pas disparu ; c'est principalement la manière d'apprécier et de gérer le risque qui a évolué. Une part importante de la vérification est désormais renvoyée au monitoring pendant les travaux, c'est-à-dire à un moment où le chantier aura déjà commencé et où le rabattement de la nappe sera en cours.

Pour Wolu-Inter-Quartiers, au regard de l'étendue des effets modélisés, des valeurs théoriques de tassement, de la proximité de milieux naturels sensibles et des incertitudes reconnues par l'étude elle-même, il apparaît insuffisant de reporter une partie aussi importante de la gestion du risque sur le monitoring en phase de chantier. Ces incertitudes devraient être levées avant le début des travaux et prises en compte dès la conception du projet.

4. Biodiversité et climat : le projet à l'épreuve de « We Are Nature »

a. Le jugement « We Are Nature » et son application au dossier Neerveld

Par un jugement du 29 octobre 2025, signifié le 27 février 2026, le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles a ordonné à la Région de Bruxelles-Capitale de suspendre toute urbanisation et toute imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 hectare. La Région a interjeté appel de ce jugement le 19 mars 2026.

Afin d'encadrer l'instruction des permis concernés, la Région a adopté la circulaire dite « We Are Nature ». Celle-ci s'applique aux terrains et sites de plus de 0,5 hectare et prévoit notamment une méthodologie spécifique pour les terrains comportant au moins 0,5 hectare non bâti d'un seul tenant, lorsque le projet a un impact sur l'imperméabilisation, les surfaces végétalisées ou la couverture arborée.

Le projet Neerveld entre dans ce cadre d'analyse. Il doit donc être examiné au regard des enjeux environnementaux et climatiques que la circulaire demande désormais de documenter explicitement dans l'instruction des permis.

Ce que demande la circulaire « We Are Nature »

La circulaire ne se limite pas à la seule protection de la biodiversité. Elle entend également mieux intégrer les enjeux climatiques dans l'instruction des permis et, en particulier, le rôle des espaces non bâtis comme puits de carbone. Elle rappelle à cet égard que cette fonction ne repose pas uniquement sur les sols, mais également sur les surfaces végétalisées et arborées.

Elle demande ainsi d'appréhender les projets de manière plus globale, en tenant notamment compte :

- de l'utilisation parcimonieuse du sol et de son imperméabilisation ;

- de la perméabilité et de la qualité des sols ;
- du maintien et du développement de la végétation et de la couverture arborée ;
- de la préservation des habitats naturels et de la biodiversité ;
- de la réutilisation des matériaux existants et du recours aux énergies renouvelables ;
- des impacts liés à l'organisation du chantier et à la mobilité ;
- et, plus généralement, des possibilités de réduire ou de compenser les impacts climatiques et environnementaux du projet.

Pour objectiver cette analyse, la circulaire demande que le dossier soit complété par plusieurs documents. Le demandeur doit notamment fournir un formulaire comparatif entre la situation existante et la situation projetée, un calcul du CBS+ et une note climatique qui doit détailler les mesures favorables à la qualité du site ainsi que les mesures envisagées pour compenser les effets du projet sur les habitats, la végétation, la couverture arborée et l'imperméabilisation.

C'est donc sur la base de ces critères et des documents produits par le demandeur lui-même qu'il convient d'examiner les conséquences du projet Neerveld sur la biodiversité et le climat.

Les documents du demandeur confirment eux-mêmes une dégradation de plusieurs indicateurs essentiels

La note climatique présente le projet sous un angle globalement favorable. Elle estime notamment que le projet « gagne en potentiel écologique », en s'appuyant notamment sur un écopotentiel qui passerait de 0,478 à 0,510. C'est pourtant le seul indicateur favorable au projet avec de surcroît une augmentation de seulement 3,2 points ce qui nous semble négligeable. Pourtant, la note climatique met en avant la diversification des plantations, la création d'habitats pour la faune et l'amélioration des continuités écologiques.

Cette interprétation favorable faite par le demandeur ne se vérifie pas au vue des autres indicateurs qu'il a dû produire.

Indicateur	Situation actuelle	Situation projetée	Évolution
Surface imperméabilisée	4 318 m ²	7 228 m ²	+2 910 m ² (+67 %)
Surface végétalisée	10 956 m ²	9 887 m ²	-1 069 m ² (-9,8 %)
Couverture arborée	3 790 m ²	3 693 m ²	-97 m ² (-2,6 %)
Nombre d'arbres abattus / plantés	—	31 abattus / 95 plantés	+64 arbres
CBS+	63,7 % — B+	env. 54 % — C+	-9,7 points
Écopotentiel	0,478	0,510	+0,032 (+6,7 %)

Une imperméabilisation qui augmente fortement

Le premier constat est particulièrement clair : l'imperméabilisation du terrain augmente fortement avec le projet. La superficie imperméabilisée passerait d'environ 4 318 m² à 7 228 m², soit 2 910 m² supplémentaires.

Pourtant l'imperméabilisation, la perméabilité et la qualité des sols sont parmi les paramètres à prendre en considération dans l'analyse climatique des projets.

Ce chiffre est confirmé par le rapport d'incidences avec un taux d'imperméabilisation qui passerait de 29% à 48,5 %, avec 7 228,2 m² de superficie imperméable totale. Il ne subsisterait que 6 680,55 m² de pleine terre sur les quelque 14 908 m² du terrain.

Certes, les dispositifs prévus par le projet — revêtements drainants, noues, toitures végétalisées ou rétention des eaux — vont limiter certaines conséquences de cette imperméabilisation importante. Ils ne remplaceront cependant pas les fonctions hydrologiques naturelle de la pleine terre. De plus, il faudra s'appuyer sur des éléments techniques dont l'efficacité théorique peut être moindre que prévue et dont la pérennité dans le temps n'est pas garantie.

Davantage d'arbres, mais moins de surface végétalisée et pas davantage de couverture arborée

La note climatique insiste fortement sur les plantations prévues. Elle annonce 95 arbres plantés pour 31 arbres abattus, soit un bilan de 64 arbres supplémentaires, et prévoit à terme 117 arbres à haute tige sur le site. Cette augmentation est fortement mise en avant et constitue un élément positif du projet. Cependant, même avec ces plantations et les dispositifs de végétalisation prévus, la couverture arborée du projet à maturité est en diminution.

Le calculateur WAN/CBS+ indique en effet une couverture arborée de 3 790 m² en situation existante contre 3 693 m² en situation projetée, soit une diminution d'environ 97 m², et ce alors que le calcul projeté tient compte du développement futur des plantations.

Le projet plante beaucoup plus d'arbres qu'il n'en abat, mais malgré cela et lorsque l'ensemble des sujets seront arrivés à maturité la couverture arborée sera moindre qu'à l'heure actuelle.

Le constat est encore plus marqué pour la surface végétalisée totale. La version du calculateur CBS+ présente dans le dossier indique un passage de 10 956 m² actuellement à 9 887 m² dans le projet, soit une diminution d'environ 1 069 m².

Ces données montrent que malgré l'augmentation du nombre d'arbres, le projet n'arrive pas à maintenir la couverture et la végétalisation du site. Et cela ne prend pas en compte les nombreux apports écosystémiques des arbres présents qui ont pour certains quasiment 100 ans.

On peut conclure que le projet mènera à une perte importante tout au long de sa croissance et à terme, n'arrivera même pas à ce qui est présent aujourd'hui.

Un CBS+ qui diminue malgré les nombreuses mesures prises par le promoteur

Le même constat apparaît avec le CBS+, indicateur précisément conçu pour caractériser le potentiel écologique théorique d'un site en fonction de ses biotopes, de ses éléments paysagers et des mesures prévues pour les maintenir ou les renforcer.

Selon les documents du demandeur, le projet atteint un CBS+ d'environ 54 % (classe C+). La situation existante présente pourtant un CBS+ sensiblement supérieur, de l'ordre de 63,7 % (classe B+).

Cette diminution est probante car cet indicateur est spécifiquement conçu pour valoriser les nombreux aménagements écologiques prévus : plantations diversifiées, végétalisation de certaines toitures et façades, zone humide, continuités arborées, clôtures perméables à la petite faune, trame sombre ou encore dispositifs d'accueil de certaines espèces.

La baisse importante de cet indicateur porte un constat clair, même après les nombreux aménagements prévus par le projet, que le CBS+ met en avant, le potentiel écologique théorique global diminue fortement par rapport à la situation actuelle. Situation, qui pour rappel, n'est que l'empilement de jardin privatif sans aménagement spécifique.

L'affirmation de la note climatique selon laquelle le projet « gagne en potentiel écologique » se repose uniquement sur une amélioration négligeable de l'écopotential. Alors qu'en parallèle les autres indicateurs écologiques sont en berne.

Des compensations qui ne sont pas équivalentes à la conservation de l'existant

Il est vrai que le projet propose une série d'aménagements destinés à favoriser la biodiversité et à réduire son impact sur l'environnement : plantations diversifiées, essences indigènes, noues et toitures végétalisées, nichoirs, gîtes pour chauves-souris, dispositifs pour la petite faune, conservation du bosquet ou encore réduction de la pollution lumineuse. Ces mesures sont positives, mais leur existence ne démontre pas qu'elles compensent les fonctions écologiques actuellement assurées par le site.

La biodiversité ne se « crée » pas simplement en additionnant des dispositifs favorables sur un plan d'aménagement. On peut créer ou restaurer des habitats et offrir des possibilités de refuge, de nourrissage ou de reproduction, mais encore faut-il connaître précisément la biodiversité déjà présente et les fonctions écologiques que le site assure aujourd'hui.

Dans le cas de Neerveld, cette question mérite d'autant plus d'attention que le terrain n'est pas isolé écologiquement. Le RIE reconnaît que l'îlot présente une valeur biologique importante, que les prairies et le bosquet constituent une part importante de la valeur résiduelle de cet ensemble végétalisé et que l'intégralité du site appartient à une zone de liaison du Réseau écologique bruxellois, assurant une continuité entre les abords de la vallée de la Woluwe et le Val d'Or. Le site se trouve également à proximité du site Natura 2000 de la Vallée de la Woluwe.

Au vu du contexte, il est indispensable de connaître suffisamment la biodiversité actuellement présente sur le site.

Le Rapport d'Incidence indique qu'un relevé naturaliste plus précis a été réalisé en 2022, notamment en raison de la proximité du site Natura 2000 de la Vallée de la Woluwe. Cependant, l'inventaire naturaliste complet auquel se réfère le RI n'apparaît pas dans le dossier mis à disposition pour l'enquête publique.

Nous devons donc nous cantonner au résumé qui contient tout de même plusieurs éléments qui mériteraient une investigation plus approfondie avant toute intervention irréversible.

Concernant les oiseaux, le RI indique qu'une vingtaine d'espèces ont été observées au sein même du site pendant la période de reproduction. Il précise qu'elles y ont au minimum trouvé une zone de nourrissage et qu'elles se sont « certainement reproduites » dans un rayon proche, estimé à quelques centaines de mètres au maximum. Il signale en outre explicitement la reproduction de plusieurs couples de Choucas des tours dans les bâtiments de la rue Neerveld.

Les observations relatives aux chauves-souris sont également significatives. Les détecteurs installés sur le site ont enregistré la Pipistrelle commune, la Sérotine commune, la Pipistrelle de Nathusius et la Noctule commune. Concernant la Pipistrelle commune, le RI « suggère un gîte de reproduction à faible distance, peut-être même dans une des habitations de la rue ».

Dès lors, la pose future de gîtes artificiels pour chauves-souris est certes pertinente, mais elle ne répond pas à la question préalable : un ou plusieurs des bâtiments appelés à être démolis abritent-ils actuellement un gîte de reproduction, de transit ou d'hibernation ?

La période couverte par les observations laisse également subsister une incertitude concernant l'hiver. Elles ne constituent donc pas un suivi durant un cycle complet permettant de documenter toutes les utilisations saisonnières potentielles des bâtiments, arbres et jardins.

La situation est encore moins documentée pour les autres mammifères avec observations « opportuniste » et « pas d'efforts de recherche particuliers ». Pourtant, l'écureuil roux, le renard roux, le mulot sylvestre et la musaraigne musette ont été observées. L'absence d'autres espèces dans le résumé ne peut donc raisonnablement être assimilée à la démonstration de leur absence du site.

La même interrogation devrait être étendue aux autres groupes biologiques. D'autant plus que le demandeur n'a pas eu accès à l'ensemble des jardins privés qui constituent un ensemble de près d'un hectare d'espaces ouverts, avec arbres, haies, végétation spontanée et autres microhabitats. Par exemple, certains jardins comportent des mares ou points d'eau et une recherche ciblée des amphibiens serait particulièrement pertinente.

Ces éléments conduisent à une distinction essentielle. Installer des nichoirs, des gîtes artificiels, des hôtels à insectes, planter des arbres ou aménager des noues crée des opportunités pour la biodiversité future ; cela ne démontre pas que les habitats et lieux de reproduction actuellement présents peuvent être supprimés sans conséquence. La biodiversité ne se décrète pas sur un plan d'aménagement : on peut lui offrir des conditions favorables, mais encore faut-il connaître les espèces qui utilisent déjà le site et les fonctions que celui-ci assure pour elles.

Il conviendrait notamment de disposer de l'inventaire naturaliste complet annoncé par le RI, de connaître précisément les bâtiments, jardins et parcelles effectivement prospectés, et, lorsque les données existantes ne permettent pas de conclure, de réaliser les investigations complémentaires nécessaires sur un cycle saisonnier approprié. Il importe également que l'autorité compétente examine les conséquences de la présence éventuelle de sites de reproduction, de repos ou d'hibernation au regard des régimes de protection applicables de l'Ordonnance relative à la conservation de la nature, plutôt que de considérer les dispositifs compensatoires futurs comme répondant par eux-mêmes à cette question.

Autrement dit, avant de demander si les mesures proposées compensent correctement la biodiversité perdue, il faut d'abord pouvoir répondre de manière suffisamment complète à une question beaucoup plus élémentaire : que va-t-on effectivement perdre ?

C'est seulement ensuite que peut être appréciée l'équivalence des compensations proposées. Et cette équivalence est loin d'être évidente : un jeune arbre nouvellement planté n'assure pas immédiatement les mêmes fonctions qu'un arbre adulte ; une toiture végétalisée de 15 cm de substrat n'est pas l'équivalent écologique d'une pleine terre ancienne ; et un gîte artificiel prévu dans un bâtiment neuf ne peut être considéré a priori comme l'équivalent fonctionnel d'un éventuel site de reproduction ou d'hibernation existant.

Le demandeur met notamment en avant un bilan numérique positif : 95 arbres plantés pour 31 arbres abattus, soit un gain annoncé de 64 sujets. Or, compter les arbres ne suffit pas à comparer leurs fonctions écologiques. Un jeune arbre nouvellement planté n'assure pas immédiatement les mêmes fonctions qu'un arbre adulte : volume de couronne, ombrage, évapotranspiration, stockage de carbone, habitat disponible, production de fruits, structure racinaire ou encore interception des précipitations évoluent avec son développement.

Le plan d'abattage permet de mesurer très concrètement cet enjeu. Parmi les arbres supprimés figurent notamment un platane de 17 m, un noyer de 18 m, un catalpa de 15 m, un merisier de 15 m et

un tilleul de 15 m. Certains présentent déjà des diamètres importants : 62,7 cm pour le noyer de 18 m, 65 cm pour le catalpa ou encore 80 cm pour un Prunus de 14 m.

Il en va de même pour les surfaces végétalisées. Une toiture végétalisée reposant sur 15 cm de substrat constitue un milieu utile, mais elle ne remplit pas les mêmes fonctions qu'un sol ancien en pleine terre : profondeur du profil pédologique, capacité d'enracinement, continuité avec le sous-sol, stockage et infiltration de l'eau ou biodiversité du sol ne sont pas équivalents.

Cette distinction est d'autant plus importante que, même après intégration des mesures favorables annoncées, les indicateurs produits par le demandeur ne montrent pas une amélioration généralisée des fonctions écologiques du site.

b. Une « note climatique » fondée en partie sur des mesures encore à démontrer

La note climatique présente de nombreuses mesures favorables : réemploi, matériaux biosourcés, géothermie, photovoltaïque, performances énergétiques, etc. Mais ces éléments importants pour l'analyse de la demande sont davantage annoncés que démontrés dans le dossier soumis à l'enquête.

C'est notamment le cas de l'audit de pré-démolition, annoncé pour identifier les possibilités de réemploi et de valorisation des matériaux qui est annoncé mais pas joint au dossier. La note mentionne également une évaluation comparative via l'outil TOTEM afin d'analyser le cycle de vie des principes constructifs. Or ni les résultats détaillés de cet audit ni ceux de l'analyse TOTEM ne figurent dans les éléments du dossier.

Cette absence est importante : ces documents permettraient précisément d'apprécier les conséquences du projet. En leur absence, la note décrit des intentions et des mesures de réduction, mais ne permet pas de vérifier un bilan carbone global de l'opération ni la véracité de leurs exécutions en cas de délivrance du permis.

La comparaison énergétique appelle également à la prudence. La note estime la consommation actuelle et celle projetée, et en déduit une diminution d'environ 50 % de la consommation par logement. Mais cette comparaison se base sur des chiffres de consommation actuelle complètement imaginaire. En effet, les auteurs n'ont pas pu accéder à une partie importante des habitations ! A minima la méthode utilisée pour établir cette consommation de référence devrait être explicitée et justifiée. La comparaison entre consommation « actuelle » et « projetée » ne peut donc pas être considérée comme un élément authentique du dossier.

Le problème est que ces annonces, aussi belles soient elles, ne permettent pas d'apprécier si le projet s'inscrit ou non dans les objectifs la circulaire We Are Nature.

5. Un impact important sur la mobilité

Le projet prévoit désormais la création de 184 logements accueillant environ 404 habitants, auxquels s'ajoutent trois locaux de bureaux. Il entraînera nécessairement une augmentation importante des déplacements depuis et vers la rue Neerveld.

Le Rapport d'Incidences estime que le projet générera à lui seul une augmentation de 50 à 70 % des flux automobiles dans la rue Neerveld. Mais il faut surtout tenir compte des effets cumulés avec les projets de reconversion des anciens immeubles de bureaux situés au nord de la rue, qui devraient accueillir 631 nouveaux habitants. En intégrant ces projets, le RI estime lui-même l'augmentation à 130 à 180 % du trafic automobile actuel, avec des flux pouvant atteindre environ 115 à 139 véhicules par sens et par heure de pointe.

Le RI considère néanmoins ces flux comme « gérables » et estime qu'ils pourront être absorbés par les grands axes environnants. Cette conclusion mérite selon nous d'être examinée avec prudence : même si les grands axes disposent d'une capacité supérieure, c'est d'abord la rue Neerveld et ses deux débouchés qui devront absorber une augmentation pouvant atteindre près de trois fois le trafic automobile actuel.

Au sud, la sortie vers le Cours Paul-Henri Spaak est non prioritaire et croise les cheminements piétons et cyclables. Le RI reconnaît lui-même que cette configuration peut engendrer des files d'attente. Avec l'augmentation cumulée du trafic, les risques de remontée de file et de conflits entre automobilistes, cyclistes et piétons à cet endroit sont en augmentation.

Au nord, l'insertion vers l'avenue Marcel Thiry est régulée par des feux. Le RI considère que cette régulation limite fortement le risque de formation de files dans la rue Neerveld. Là encore, l'analyse devrait cependant tenir compte de l'augmentation cumulée des flux générés par l'ensemble des nouveaux développements de la rue et de leur interaction avec le carrefour Marcel Thiry/boulevard de la Woluwe dont la phase de feu est très courte pour la sortie des véhicules venant de la rue Neerveld.

a. Une pression supplémentaire sur le stationnement

Le projet prévoit désormais 126 places pour voitures, dont 5 PMR, et 10 places pour motos dans deux parkings souterrains. Pour 184 logements, cela représente environ 0,68 place automobile par logement.

Le RI justifie cette offre réduite par l'excellente accessibilité du site en transports en commun, sa proximité avec Roodebeek et le développement important du stationnement vélo. Le projet prévoit en effet 537 emplacements pour vélos, dont 46 pour vélos cargo. Il considère également que les 126 places automobiles correspondent au taux moyen de motorisation des ménages de la commune et que le stationnement en voirie existant pourra absorber les besoins des visiteurs.

Cette hypothèse doit surtout être examinée à l'échelle cumulée de toute la rue Neerveld. Aux besoins des 184 nouveaux logements s'ajouteront ceux des 631 habitants attendus dans les reconversions de bureaux, mais aussi le stationnement généré par les visiteurs et usagers du Wolubilis, du Woluwe Shopping Center et de la dentisterie située à l'autre extrémité de la rue.

Dans ce contexte, la disponibilité actuelle de places en voirie ne permet pas de préjuger de la situation future. Quant aux 189 places du P+R Roodebeek citées dans le RI, elles ont vocation à accueillir les navetteurs utilisant les transports en commun et ne devraient donc pas être comptabilisées comme une réserve de stationnement disponible pour absorber les besoins des nouveaux logements ou de leurs visiteurs.

L'analyse présentée par le demandeur est donc incomplète. Il est plus que probable que le taux d'occupation de la voirie va augmenter de manière significative réduisant l'offre en stationnement pour l'ensemble des riverains.

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.

- La plateforme Régionale « OpenPermits » ne permettait pas de consulter la partie permis d'environnement du dossier pendant plusieurs jours de l'enquête publique. Ceci entre 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.

7. Conclusion

Pour conclure, Wolu-Inter-Quartiers considère que le projet présenté soulève trop d'incertitudes et d'incidences importantes pour pouvoir obtenir un permis mixte.

Nous retenons en particulier :

- Une faisabilité même du projet improbable, le demandeur ne disposant toujours pas de l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés par les démolitions envisagées.
- La démolition de 17 maisons présentant un intérêt historique et patrimonial, sans qu'une véritable alternative fondée sur leur conservation, leur rénovation ou leur intégration au projet n'ait été suffisamment étudiée.
- Des incidences hydrogéologiques particulièrement importantes : près de 80 000 m³ d'eau souterraine à pomper, jusqu'à sept mois de rabattement et un rayon d'influence modélisé pouvant atteindre 810 mètres, avec des incertitudes concernant les milieux naturels et les risques de tassement.
- Une artificialisation accrue du site, avec une forte augmentation des surfaces imperméabilisées et une diminution des surfaces végétalisées et de la couverture arborée, malgré les mesures compensatoires annoncées.
- Une connaissance encore insuffisante de la biodiversité existante, alors que le RI fait état de zone de reproduction d'oiseaux et de plusieurs espèces de chauves-souris et évoque même la possibilité d'un gîte de reproduction dans une habitation de la rue. L'inventaire naturaliste complet annoncé n'est pourtant pas accessible dans le dossier soumis à l'enquête.
- Une note climatique qui repose en partie sur des éléments annoncés mais non produits, notamment l'audit de prédémolition et l'analyse TOTEM, ce qui ne permet pas d'apprécier complètement les performances environnementales annoncées.
- Un impact cumulé important sur la mobilité, le RI estimant lui-même que le trafic automobile de la rue pourrait augmenter de 130 à 180 % en tenant compte des autres projets de reconversion, avec des interrogations supplémentaires sur les deux débouchés de la rue et sur la pression future sur le stationnement.

Enfin, des problèmes de complétude et de procédure durant l'enquête publique, notamment l'indisponibilité temporaire d'une partie du dossier sur OpenPermits.

Pour l'ensemble de ces raisons notre association s'oppose fermement au projet tel qu'envisagé par le promoteur.

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