

REUNION D'INFORMATION sur l'ENQUETE PUBLIQUE Avenue de la Charmille

**Ce mardi 20 octobre de 19h45 à
21h30 à l'Ecole de la Charmille**
Séance d'information destinée
aux habitants



Vous seront présentés:

- Les documents mis à disposition par le service de l'urbanisme,
- Un exposé des commentaires collectés auprès des habitants et ceux de WIQ,
- La possibilité de joindre vos signatures à la lettre que nous enverrons à la commune pour le 22 octobre.



Merci de nous informer de votre venue via un email à info@parc-et-clos.be

Editeur Responsable:
Jean-Pierre Vogt

Comité Parc-et-Clos asbl
www.parc-et-clos.be
N°Entr de l'asbl : 0422.257.232

Projet Charmille

Réunion d'information sur l'enquête publique

Qui sommes nous ?

Wolu-Inter-Quartiers ASBL



- Association sans but lucratif
- Rassemble les comités de quartier de WSL
- Objectif :
 - de défendre et développer la qualité de vie urbaine
 - Promouvoir les initiatives citoyennes
- Des rencontres, des conférences, des groupes de travail, des ateliers, ...

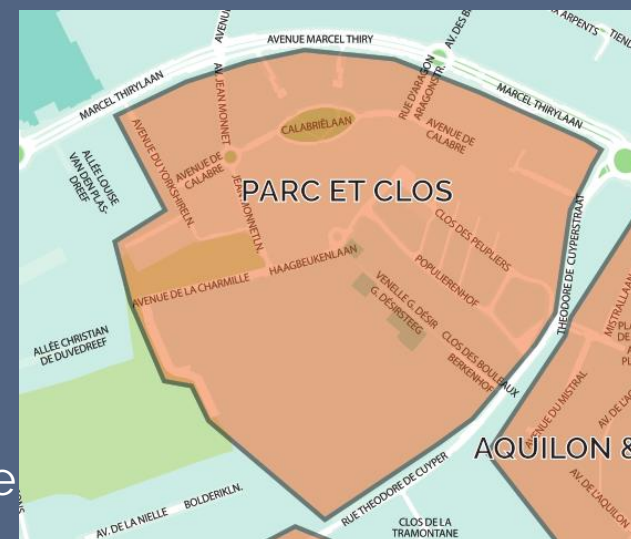
<https://www.wiq.be>

Comité de quartier Parc et Clos



- Citoyen / bénévole / riverain
- Brocante du clos des Peupliers
- Fête de quartier
- Apéros
- Sports
- Animations
- ...

<https://parc-et-clos.be>



Les objectifs de la soirée

- Présenter le projet Charmille **TEL QU'IL EST SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**
- Vulgariser le dossier et les documents qui le compose
- Répondre à vos questions (dans la mesure de nos capacités)
- Expliquer la position de Wolu-Inter-Quartiers et du Comité Parc et Clos
- Expliquer comment chacun peut réagir

L'enquête publique en cours

- Eco-Quartier Schuman-Charville
- Dossier déposé par le promoteur le 17/07/2025
- Enquête publique du **08/10 au 22/10/2026**
- Commission de concertation le **06/11/2026**
- Avis de Urban.Brussels (représentant FD); SIAMU; BE; Commune
- **Décision d'octroi du permis = pouvoir Communal**

L'enquête publique en cours

- Dossier complet consultable via :
 - www.openpermits.brussels
 - Service urbanisme de la commune
 - Mercredi entre 9h00 et 12h00
 - Sur rendez-vous – 02 761 26 14 – lundi et vendredi matin et jeudi soir
- <https://chk.me/2312Dlm>



Un peu de contexte



Woluwe-Saint-Lambert
Mai 2013



© Bureau d'architecture B61 Associates



Olivier MAINGAIN, bourgmestre,
Monique LOUIS, échevine de l'enseignement et des crèches, Michèle NAHUM-HASQUIN échevine du logement,
Gregory MATGEN, échevin de l'environnement, Jean-François THAYER, échevin de l'urbanisme,
l'ensemble des membres du Collège et le bureau d'architecture B612 Associates sont heureux de vous présenter

LE PROJET D'ECO-QUARTIER SCHUMAN CHARMILLE

- Janvier 2013 – Annonce du projet d'éco-quartier

Le Soir Mardi 15 janvier 2013

20

BRUXELLES

Maingain veut un premier éco-quartier

WOLUWE-ST-LAMBERT Le projet de logement, écoles, crèches et équipements bientôt présenté

► D'ici à Pâques, les riverains du quartier Schuman-Char-mille à Woluwe-Saint-Lambert devraient découvrir le vaste projet d'éco-quartier porté par la commune.

► La reconstruction des deux écoles s'est muée en un projet ambitieux comptant logements, équipements, etc.

► Coût : 17 millions d'euros.

Il ne s'agissait, au départ, que d'un projet de rénovation de deux écoles voisines. Mais l'état et le coût d'une remise à neuf des deux structures, les écoles Parc Schuman et La Charmille, ont vite mis le collège de Woluwe-Saint-Lambert sur une autre piste, celle d'une reconstruction complète, et d'une augmentation de la capacité d'accueil.

« Vu le coût des terrains – la surface accueillant aujourd'hui les deux établissements s'étend sur plus de 4 hectares –, faut-

il conserver ce concept d'occupation de l'espace et les structures pavillonnaires ? Deuxième chose, l'idée est de relier deux quartiers qui ne le sont pas du tout aujourd'hui par un cheminement piéton : d'un côté La Charmille-Calabre etc., de l'autre, la rue Théodore De Cuyper. Pour créer une liaison piétonne et cycliste entre ces deux quartiers, il faut une autre répartition des bâtiments »... Olivier Maingain (FDF), bourgmestre. « C'est comme ça qu'est née l'idée d'un premier éco-quartier à Woluwe-Saint-Lambert : prévoir un bâti basse énergie – le passif étant complexe pour une structure scolaire –, développer une fonction logement, des équipements collectifs, et une nouvelle crèche. » Le projet prévoit également une nouvelle salle omnisports, en remplacement de celle, obsolète, de l'école Parc Schuman, ou encore une salle communautaire. Les ateliers Schuman seront conservés.

En matière de logement, on évoque entre 60 et 80 unités. Mais le nouveau quartier créera aussi une liaison urbanistique. Le projet devra faire la jonction entre les maisons du clos des Peupliers et les hauts immeubles de La Charmille.

Des maisons unifamiliales jouxteront le premier, de petits immeubles pourraient voir le jour côté Charmille – dont les tours s'élèvent jusqu'à rez +13. « Cela doit encore être discuté, mais il y aura vraisemblablement du logement moyen. »

Un bâti plus vertical

Le bâti des écoles, lui, prendra de la hauteur, afin de libérer de l'espace au sol. On parle de rez +4 maximum pour le scolaire. « Mais le bâti existant sera à plus de 40 mètres, il n'y aura donc pas de nuisances », précise le maireur.

En terme de parking, le collège envisage de déroger à la règle du « un emplacement par logement », et veut tabler sur le développement des transports en commun, qu'il s'agisse du tram 94 qui devrait relier l'avenue Marcel Thiry, ou encore une desserte des bus améliorée.

La philosophie affichée : réduire l'étalement des fonctions, concentrées celles-ci, afin de libérer l'espace pour améliorer le cheminement piéton et cycliste, aucune nouvelle voie carrossable n'étant prévue. « Nous allons réaménager les parcs et espaces verts, nous allons même fort

probablement en créer, et diminuer ainsi l'imperméabilisation, aujourd'hui assez forte sur ce périmètre. »

Olivier Maingain parle du « projet le plus ambitieux de la mandature », et d'une présentation publique d'ici à Pâques. Coût de l'ambition ? Quelque 17 millions. « Nous ne tenons pas compte ici de recettes éventuelles. »

La commune aura-t-elle recours à d'éventuels subsides, comme ceux, régionaux, supportant des projets liés au boom démographique ? Ce dossier étant d'ailleurs en lien avec l'essor démographique du quartier voisin, le Val d'Or. « Nous ne sommes pas concernés par ces mesures régionales, nous serions épargnés par le boom démographique... Une erreur selon moi car il y a un report des communes voisines. Mais il existe aussi des interventions régionales pour les éco-quartiers, nous prendrons bien évidemment contact. »

Si l'enseignement spécial de La Charmille n'augmentera pas son nombre de places, celle de Parc Schuman accueillera une classe supplémentaire à chaque niveau, passant de près de 300 à 450 – 500 places. ■

MARIE DE SCHRIJVER

CÔTÉ RIVERAINS

« Nous serons très attentifs »

Marcel De Rongé, président du comité de quartier « Schuman-Peupliers-Bouleaux – Calabre et environs » s'étonne de découvrir un projet d'une telle ampleur au détour d'un point évoqué au conseil communal de décembre dernier. Un point ne devant aborder, au départ, qu'une dépense supplémentaire de l'étude portant sur la reconstruction des deux écoles. « Nous sommes inquiets parce qu'il a été dit que les nouveaux bâtiments scolaires s'élèveraient sur plusieurs étages. Mais également parce qu'on parle d'une salle omnisports – nous nous étions déjà opposés à un projet de salle fin des années 90, de peur que cela entraîne de nombreuses nuisances – mais aussi de logements. Où va-t-on construire tout ça ? Nous serons d'une vigilance extrême. » Le maireur compte bien exposer aux riverains la nécessité et la raison du projet et des changements prévus. MDS

- Janvier 2013 – Annonce du projet d'éco-quartier
- Mai 2013 – Présentation aux habitants



6. LES LOGEMENTS

La croissance démographique génère un manque de logements à Bruxelles et Woluwe-Saint-Lambert n'est pas épargnée par ce phénomène.

Ce projet prévoit la création d'une soixantaine de logements, de tailles variées, destinés à la vente.

Une partie sera affectée à du logement « moyen », ce qui permettra à de jeunes couples ou à des personnes disposant de revenus « moyens » d'accéder à la propriété.

La construction de ces logements se fera selon un cahier des charges strict et précis, défini par les autorités communales, imposant la qualité des matériaux employés, ainsi que le respect des règles les plus strictes en matière de développement durable, de manière à ce que ces nouvelles constructions s'inscrivent dans le cadre des « bâtiments passifs » (toitures vertes, récupération des eaux de pluie, isolation performante, matériaux durables, utilisation de l'énergie solaire ...)

Les logements sont répartis en trois zones d'habitation :

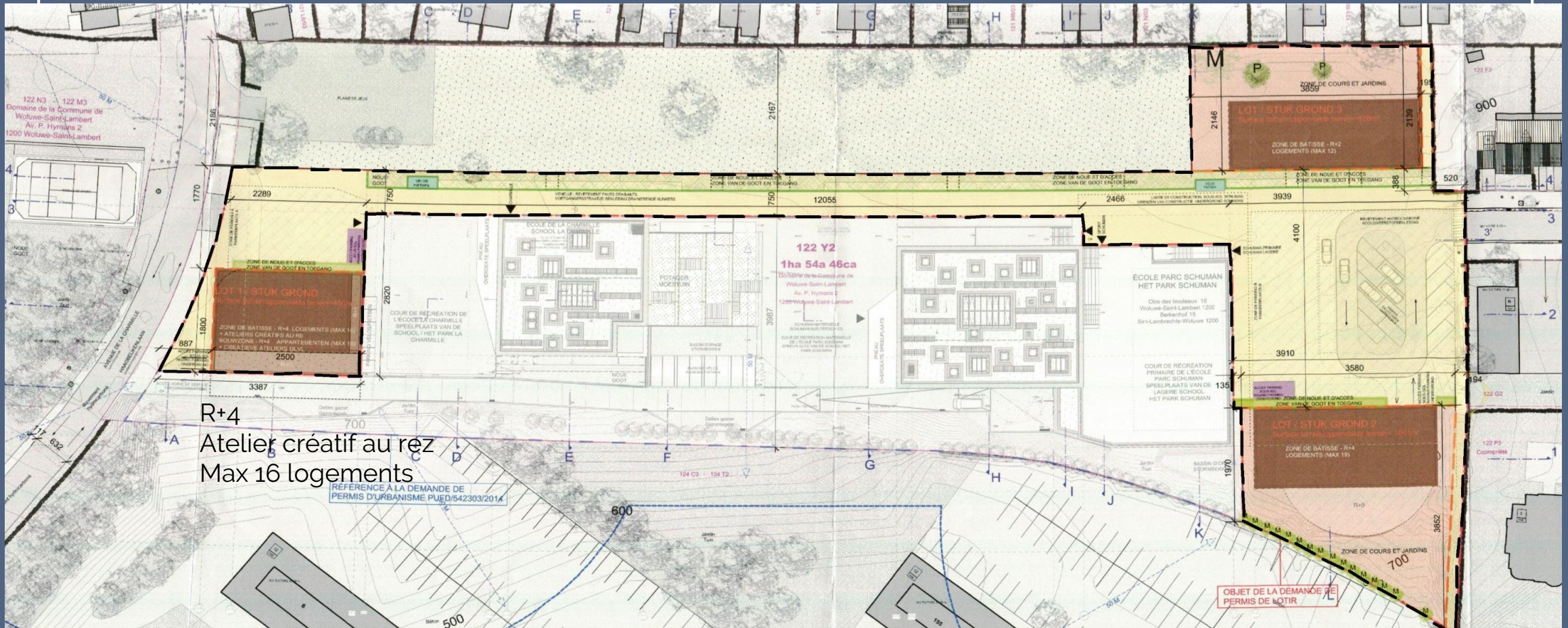
- Le bâtiment 1, côté avenue de la Charmille, est un immeuble (rez + 3 étages) de 1400 m² dont le rez-de-chaussée sera occupé par les ateliers créatifs Schuman. Le bâtiment pourra contenir, selon les typologies développées, entre 8 et 16 logements.
- Le bâtiment 2, côté clos des Bouleaux, est un immeuble (rez + 4 étages) de 2100 m² dont le rez-de-chaussée sera occupé par les ateliers créatifs. Le bâtiment pourra contenir, selon les typologies développées, entre 15 et 20 logements.
- Les bâtiments 3, le long de la venelle, constituent un ensemble de cinq petits immeubles (rez + 2 étages),

deux unités simples de 430 m² (qui pourront accueillir de 6 à 8 logements en tout, selon la typologie choisie) et trois unités doubles de 860 m² (qui pourront accueillir de 18 à 27 logements).

6.2 - LES PARKINGS ENTERRES

- Sous le bloc de logements 1, côté avenue de la Charmille, s'étend un parking de 950 m², soit une vingtaine de places et des locaux sécurisés pour les deux roues.
- Sous le bloc de logements 2, côté clos des Bouleaux, s'étend un parking de 1800 m², soit une soixantaine de places, destinées aux logements, ainsi qu'au personnel des écoles et aux utilisateurs de la salle de gymnastique, et des locaux sécurisés pour les deux roues.

- Janvier 2013 – Annonce du projet d'éco-quartier
- Mai 2013 – Présentation aux habitants
- Novembre 2014 – demande de permis pour les écoles
- Novembre 2015 – octroi du permis pour les écoles
- Mai 2015 – demande de permis de lotir pour 3 immeubles de logements et un atelier créatif



- Janvier 2013 – Annonce du projet d'éco-quartier
- Mai 2013 – Présentation aux habitants
- Novembre 2014 – demande de permis pour les écoles
(https://openpermits.brussels/fr/_18/PFD/498326)
- Novembre 2015 – octroi du permis pour les écoles
- Mai 2016 – demande de permis de lotir pour 3 immeubles de logements et un atelier créatif
- Juin 2016 – annulation de la demande de permis de lotir
- Novembre 2016 – Demande de permis pour la construction d'une crèche
(https://openpermits.brussels/fr/_18/PFD/606208)
- Juin 2017 – Octroi du permis crèche
- Janvier 2018 – Demande de permis voirie + parking
(https://openpermits.brussels/fr/_18/PFD/646143)
- ? 2025-2026 ? – Vente de la parcelle par la commune
- Octobre 2026 – demande de permis pour le projet de logements « Charmille »

Projet Charmille – en quelques chiffres

- 19 logements
 - 1 studio
 - 2 appartements 1 chambre
 - 11 appartements 2 chambres
 - 5 appartements 3 chambres
- Commerce au rez (168m²)
- Parking en sous-sol de 10 emplacements
- 44 emplacements vélos
- R+5
- Superficie plancher de 2320 m²
- 79% d'imperméabilisation de la parcelle
- Abatage d'un saule
- 205m² de toiture végétalisée
- 22m³ de citerne d'eau de pluie
- 8m³ de dispositif de gestion des eaux pluviales



Projet Charmille - Le gabarit



Projet Charmille - Le gabarit



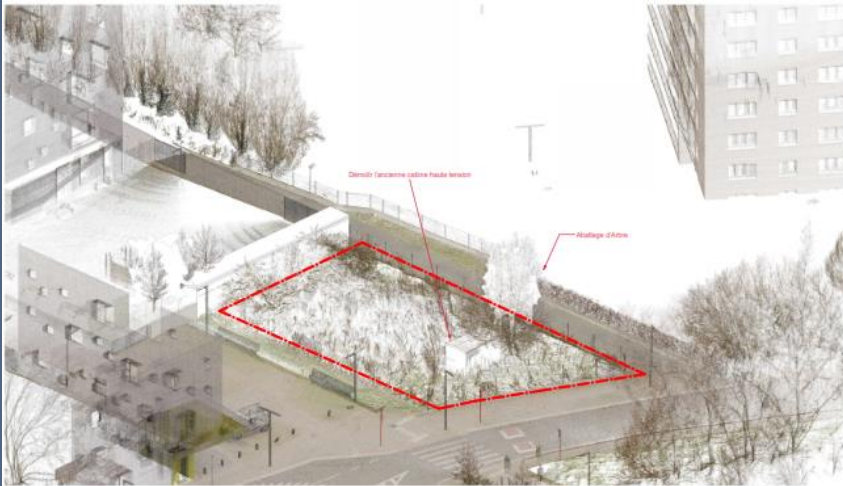
Projet Charmille - Le gabarit



Projet Charmille - Le gabarit



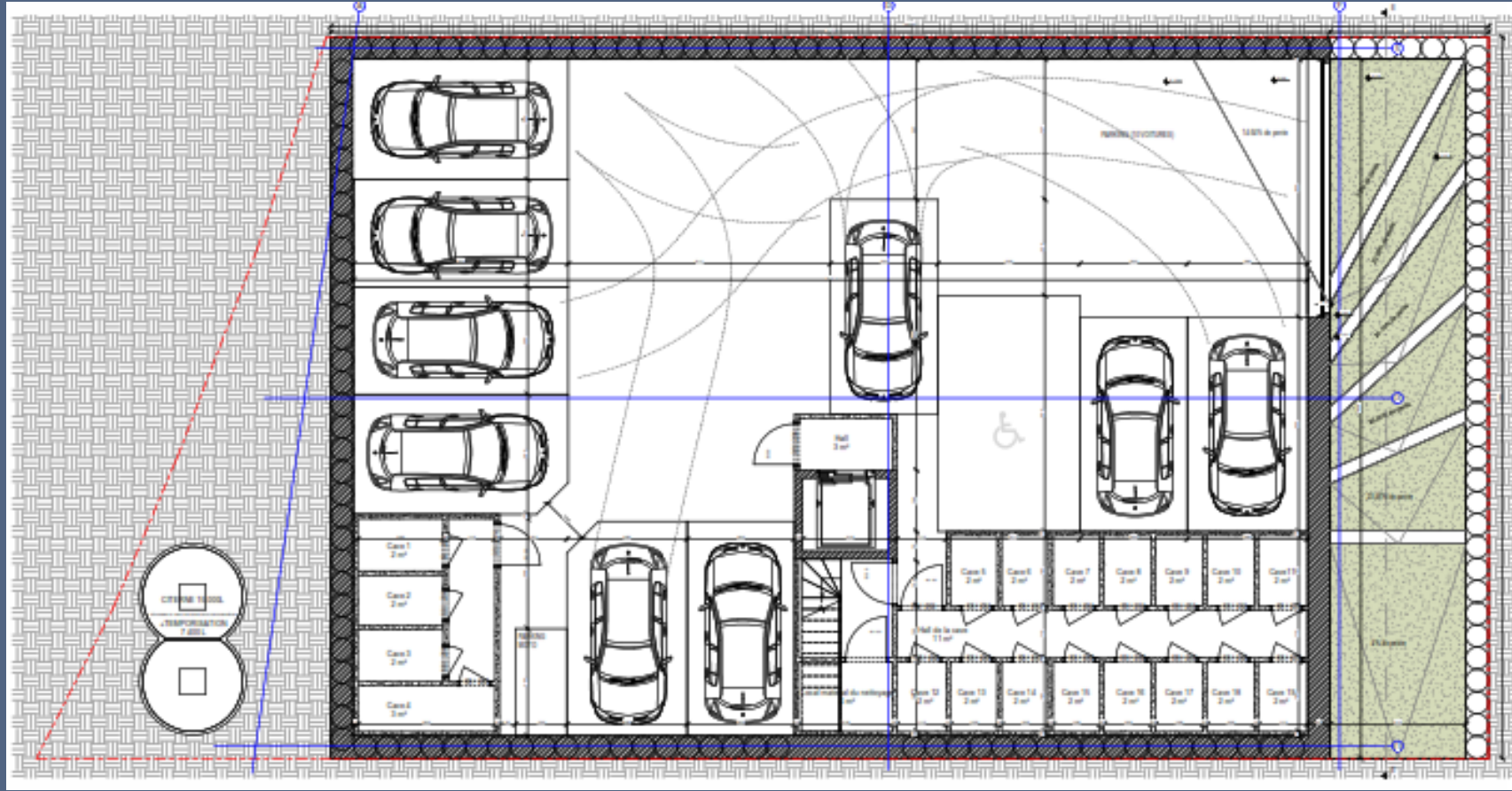
Projet Charmille – L'emprise



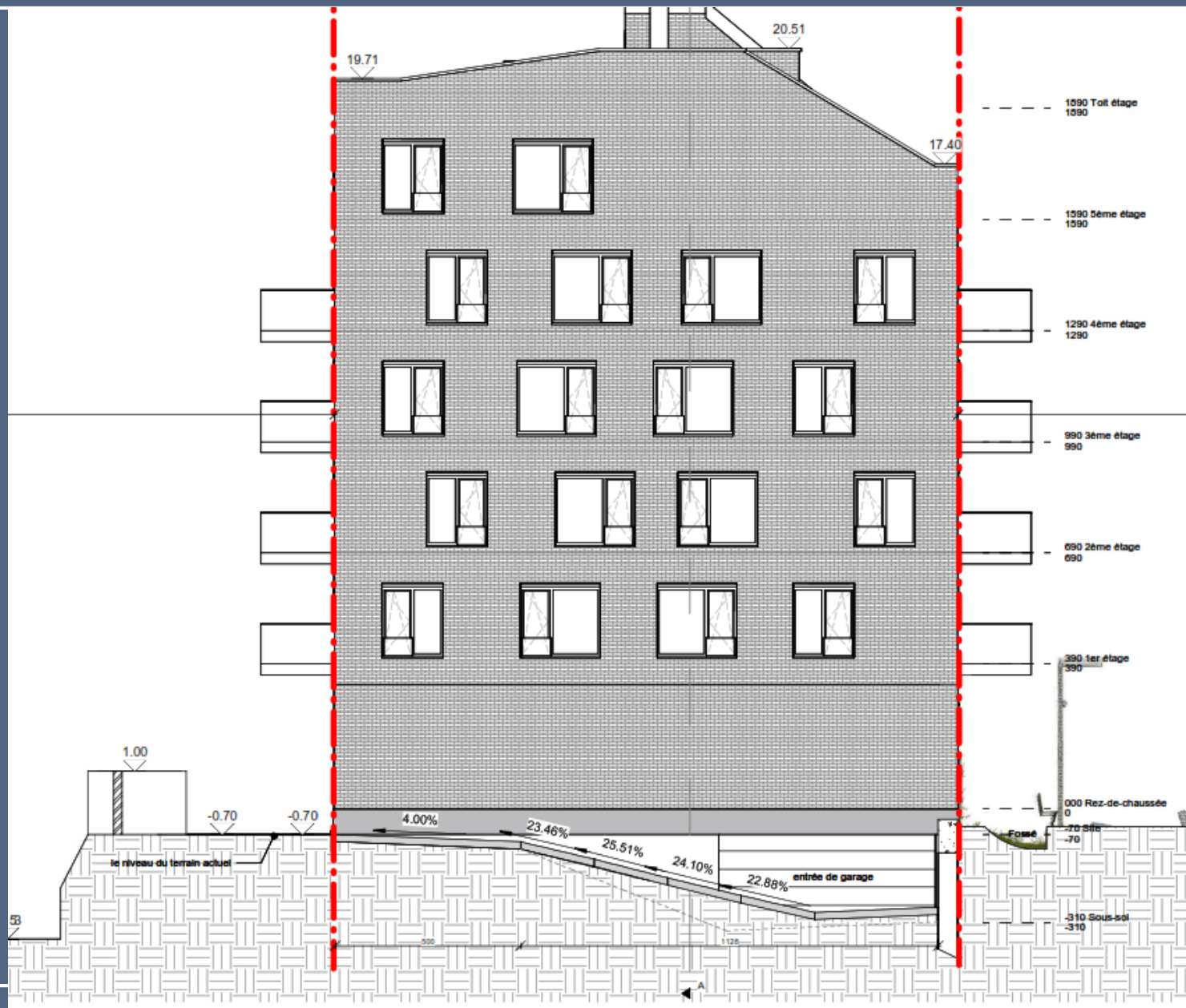
- Superficie du terrain = 505m²
- Emprise au sol de la construction = 425m²



Projet Charmille – Le sous-sol



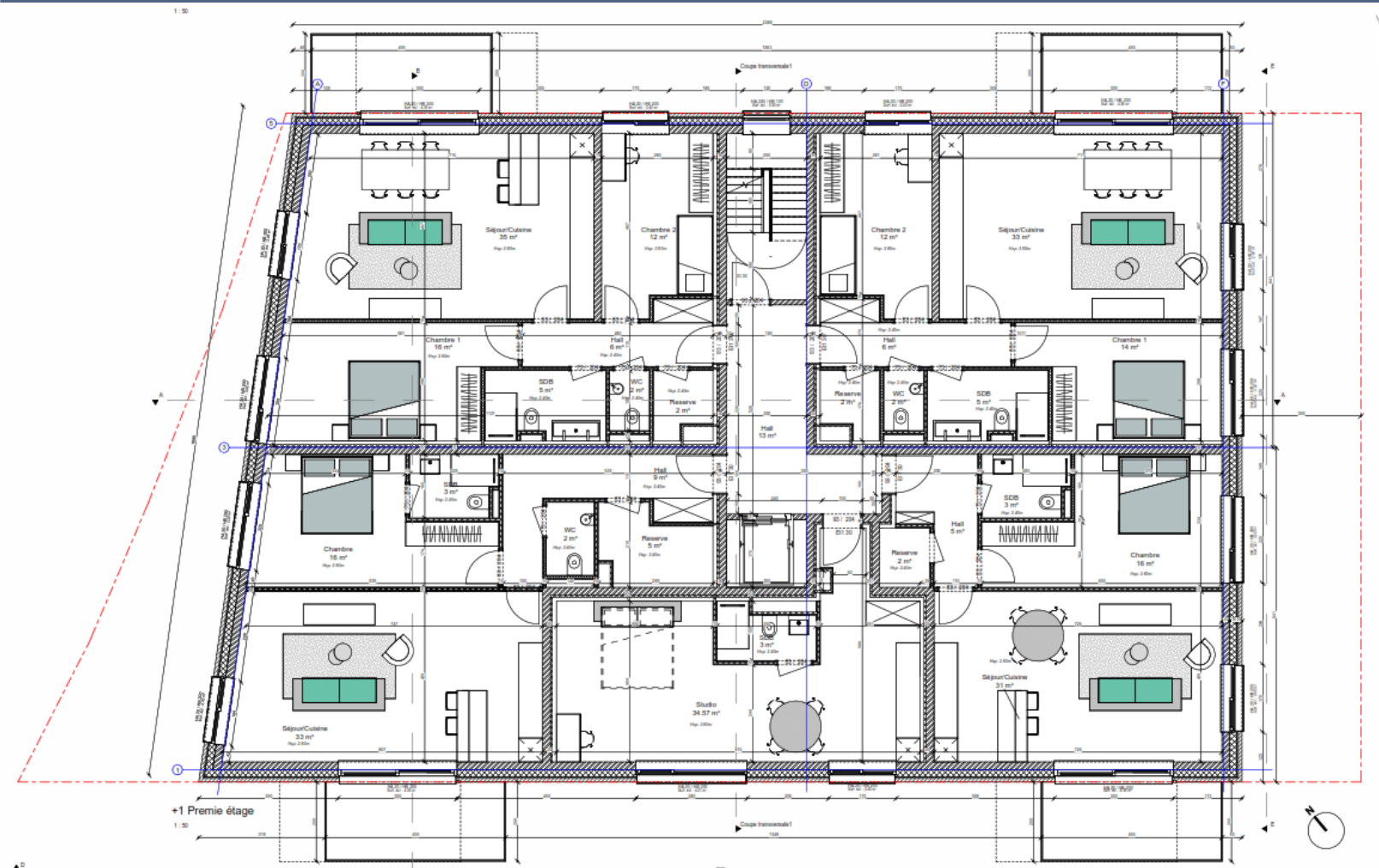
- Accès par le chemin derrière l'école
- 10 emplacements de stationnement dont 1 PMR
- Caves pour les logements



[illegible]

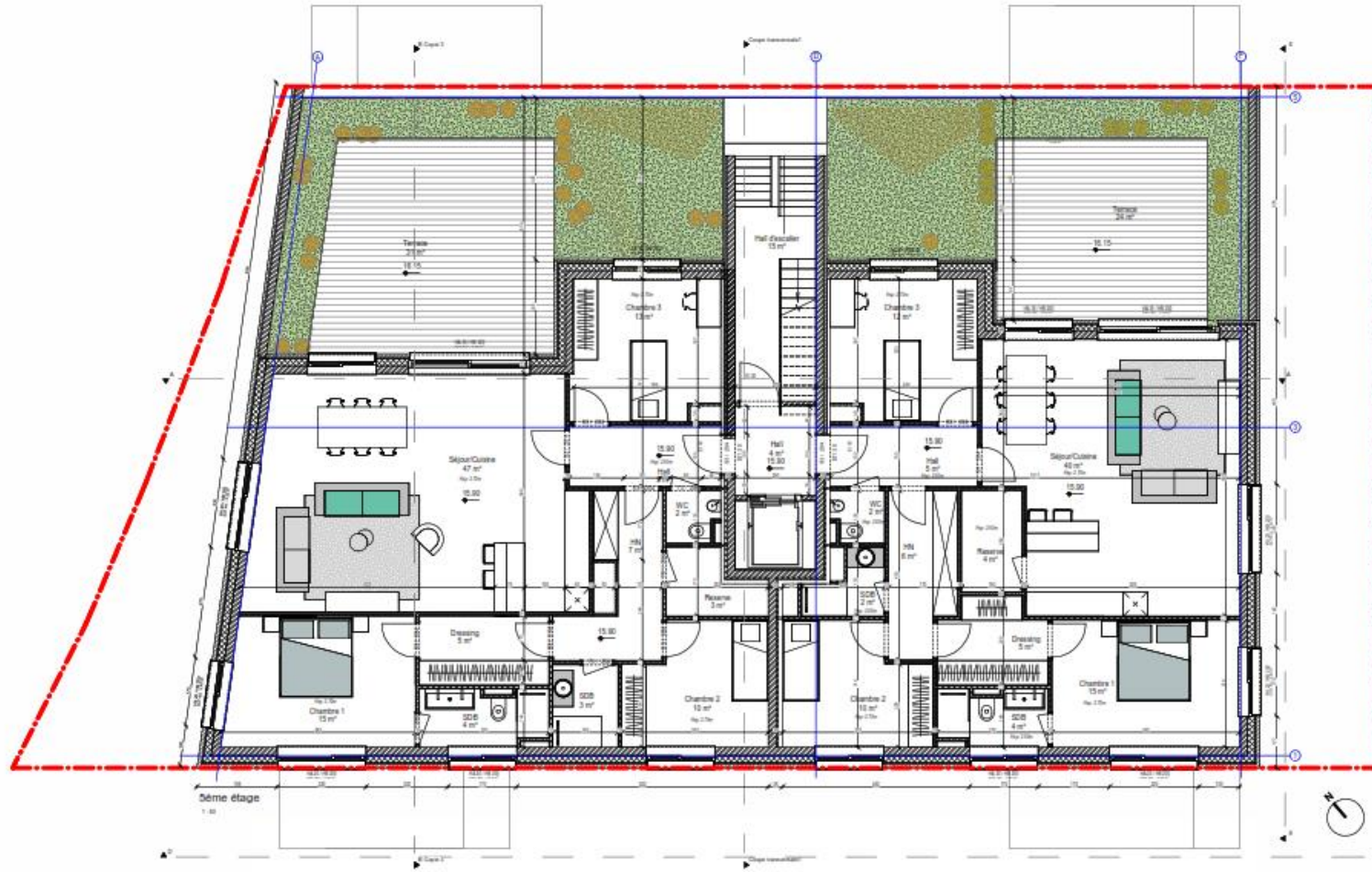
-
- This architectural floor plan shows a building with several rooms and outdoor spaces. The plan includes the following areas:
- Entrée:** 15 m²
 - Local Vélo (14):** 22 m²
 - Local Poussettes:** 6 m²
 - Local Vélo (30):** 34 m²
 - Local poussettes:** 6 m²
 - Plat d'entrée:** 7 m²
 - Commanche:** 156 m²
 - Change:** 10.00 m²
 - Staircases:** Multiple staircases are shown throughout the plan.
 - Outdoor Areas:** There are several outdoor spaces, including a large green area on the left and a smaller one on the right. A red line indicates a boundary or path.
 - Dimensions and Levels:** Various dimensions and levels are marked throughout the plan, such as 0.00, -0.10, -0.30, -0.57, -0.70, -0.80, -0.85, -0.90, -0.95, -1.00, -1.05, -1.10, -1.15, -1.20, -1.25, -1.30, -1.35, -1.40, -1.45, -1.50, -1.55, -1.60, -1.65, -1.70, -1.75, -1.80, -1.85, -1.90, -1.95, -2.00, -2.05, -2.10, -2.15, -2.20, -2.25, -2.30, -2.35, -2.40, -2.45, -2.50, -2.55, -2.60, -2.65, -2.70, -2.75, -2.80, -2.85, -2.90, -2.95, -3.00, -3.05, -3.10, -3.15, -3.20, -3.25, -3.30, -3.35, -3.40, -3.45, -3.50, -3.55, -3.60, -3.65, -3.70, -3.75, -3.80, -3.85, -3.90, -3.95, -4.00, -4.05, -4.10, -4.15, -4.20, -4.25, -4.30, -4.35, -4.40, -4.45, -4.50, -4.55, -4.60, -4.65, -4.70, -4.75, -4.80, -4.85, -4.90, -4.95, -5.00, -5.05, -5.10, -5.15, -5.20, -5.25, -5.30, -5.35, -5.40, -5.45, -5.50, -5.55, -5.60, -5.65, -5.70, -5.75, -5.80, -5.85, -5.90, -5.95, -6.00, -6.05, -6.10, -6.15, -6.20, -6.25, -6.30, -6.35, -6.40, -6.45, -6.50, -6.55, -6.60, -6.65, -6.70, -6.75, -6.80, -6.85, -6.90, -6.95, -7.00, -7.05, -7.10, -7.15, -7.20, -7.25, -7.30, -7.35, -7.40, -7.45, -7.50, -7.55, -7.60, -7.65, -7.70, -7.75, -7.80, -7.85, -7.90, -7.95, -8.00, -8.05, -8.10, -8.15, -8.20, -8.25, -8.30, -8.35, -8.40, -8.45, -8.50, -8.55, -8.60, -8.65, -8.70, -8.75, -8.80, -8.85, -8.90, -8.95, -9.00, -9.05, -9.10, -9.15, -9.20, -9.25, -9.30, -9.35, -9.40, -9.45, -9.50, -9.55, -9.60, -9.65, -9.70, -9.75, -9.80, -9.85, -9.90, -9.95, -10.00, -10.05, -10.10, -10.15, -10.20, -10.25, -10.30, -10.35, -10.40, -10.45, -10.50, -10.55, -10.60, -10.65, -10.70, -10.75, -10.80, -10.85, -10.90, -10.95, -11.00, -11.05, -11.10, -11.15, -11.20, -11.25, -11.30, -11.35, -11.40, -11.45, -11.50, -11.55, -11.60, -11.65, -11.70, -11.75, -11.80, -11.85, -11.90, -11.95, -12.00, -12.05, -12.10, -12.15, -12.20, -12.25, -12.30, -12.35, -12.40, -12.45, -12.50, -12.55, -12.60, -12.65, -12.70, -12.75, -12.80, -12.85, -12.90, -12.95, -13.00, -13.05, -13.10, -13.15, -13.20, -13.25, -13.30, -13.35, -13.40, -13.45, -13.50, -13.55, -13.60, -13.65, -13.70, -13.75, -13.80, -13.85, -13.90, -13.95, -14.00, -14.05, -14.10, -14.15, -14.20, -14.25, -14.30, -14.35, -14.40, -14.45, -14.50, -14.55, -14.60, -14.65, -14.70, -14.75, -14.80, -14.85, -14.90, -14.95, -15.00, -15.05, -15.10, -15.15, -15.20, -15.25, -15.30, -15.35, -15.40, -15.45, -15.50, -15.55, -15.60, -15.65, -15.70, -15.75, -15.80, -15.85, -15.90, -15.95, -16.00, -16.05, -16.10, -16.15, -16.20, -16.25, -16.30, -16.35, -16.40, -16.45, -16.50, -16.55, -16.60, -16.65, -16.70, -16.75, -16.80, -16.85, -16.90, -16.95, -17.00, -17.05, -17.10, -17.15, -17.20, -17.25, -17.30, -17.35, -17.40, -17.45, -17.50, -17.55, -17.60, -17.65, -17.70, -17.75, -17.80, -17.85, -17.90, -17.95, -18.00, -18.05, -18.10, -18.15, -18.20, -18.25, -18.30, -18.35, -18.40, -18.45, -18.50, -18.55, -18.60, -18.65, -18.70, -18.75, -18.80, -18.85, -18.90, -18.95, -19.00, -19.05, -19.10, -19.15, -19.20, -19.25, -19.30, -19.35, -19.40, -19.45, -19.50, -19.55, -19.60, -19.65, -19.70, -19.75, -19.80, -19.85, -19.90, -19.95, -20.00, -20.05, -20.10, -20.15, -20.20, -20.25, -20.30, -20.35, -20.40, -20.45, -20.50, -20.55, -20.60, -20.65, -20.70, -20.75, -20.80, -20.85, -20.90, -20.95, -21.00, -21.05, -21.10, -21.15, -21.20, -21.25, -21.30, -21.35, -21.40, -21.45, -21.50, -21.55, -21.60, -21.65, -21.70, -21.75, -21.80, -21.85, -21.90, -21.95, -22.00, -22.05, -22.10, -22.15, -22.20, -22.25, -22.30, -22.35, -22.40, -22.45, -22.50, -22.55, -22.60, -22.65, -22.70, -22.75, -22.80, -22.85, -22.90, -22.95, -23.00, -23.05, -23.10, -23.15, -23.20, -23.25, -23.30, -23.35, -23.40, -23.45, -23.50, -23.55, -23.60, -23.65, -23.70, -23.75, -23.80, -23.85, -23.90, -23.95, -24.00, -24.05, -24.10, -24.15, -24.20, -24.25, -24.30, -24.35, -24.40, -24.45, -24.50, -24.55, -24.60, -24.65, -24.70, -24.75, -24.80, -24.85, -24.90, -24.95, -25.00, -25.05, -25.10, -25.15, -25.20, -25.25, -25.30, -25.35, -25.40, -25.45, -25.50, -25.55, -25.60, -25.65, -25.70, -25.75, -25.80, -25.85, -25.90, -25.95, -26.00, -26.05, -26.10, -26.15, -26.20, -26.25, -26.30, -26.35, -26.40, -26.45, -26.50, -26.55, -26.60, -26.65, -26.70, -26.75, -26.80, -26.85, -26.90, -26.95, -27.00, -27.05, -27.10, -27.15, -27.20, -27.25, -27.30, -27.35, -27.40, -27.45, -27.50, -27.55, -27.60, -27.65, -27.70, -27.75, -27.80, -27.85, -27.90, -27.95, -28.00, -28.05, -28.10, -28.15, -28.20, -28.25, -28.30, -28.35, -28.40, -28.45, -28.50, -28.55, -28.60, -28.65, -28.70, -28.75, -28.80, -28.85, -28.90, -28.95, -29

Projet Charmille – Les étages



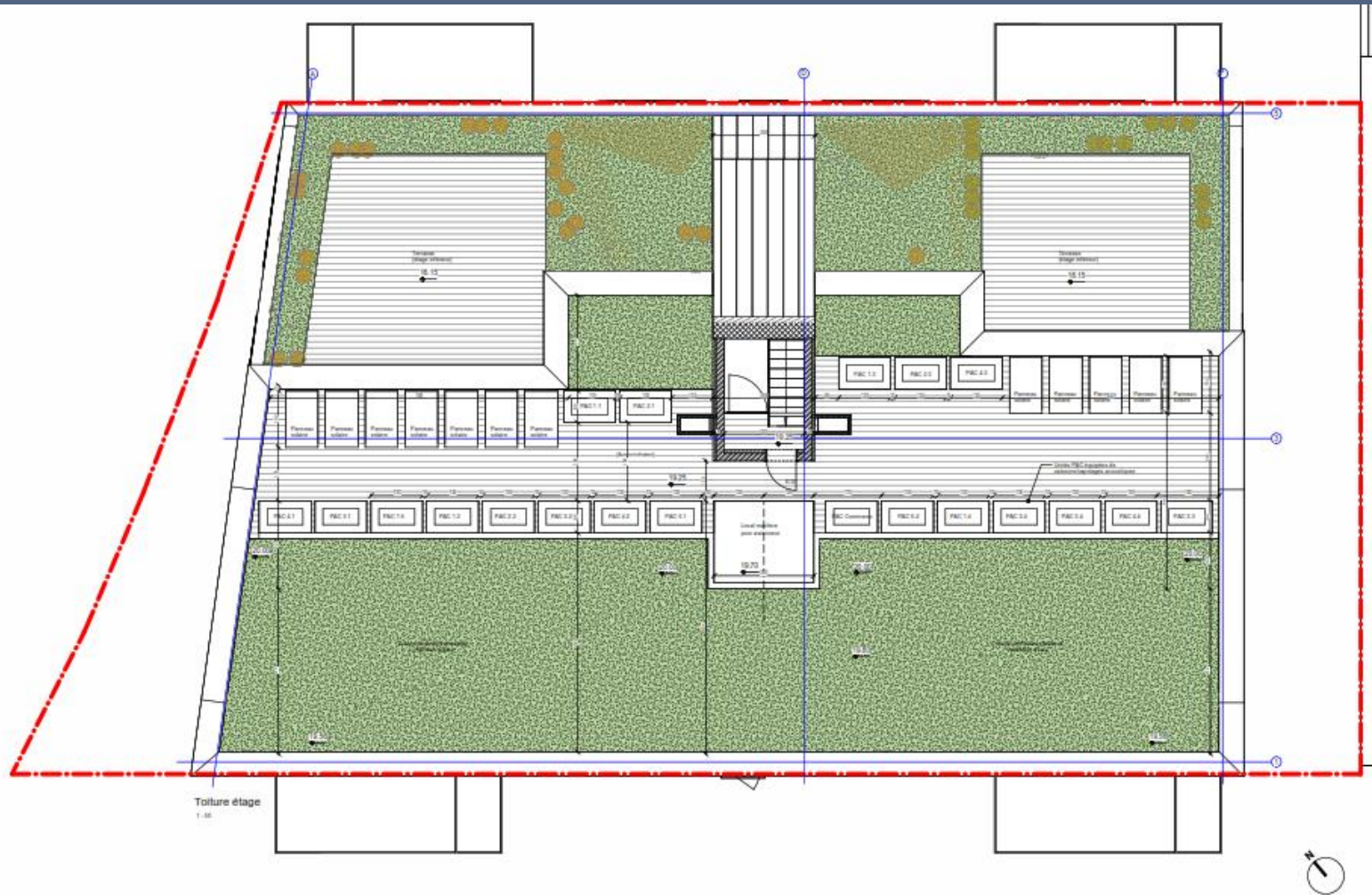
- 4 appartements par plateaux
- Balcon côté crèche et immeubles

Projet Charmille – La toiture



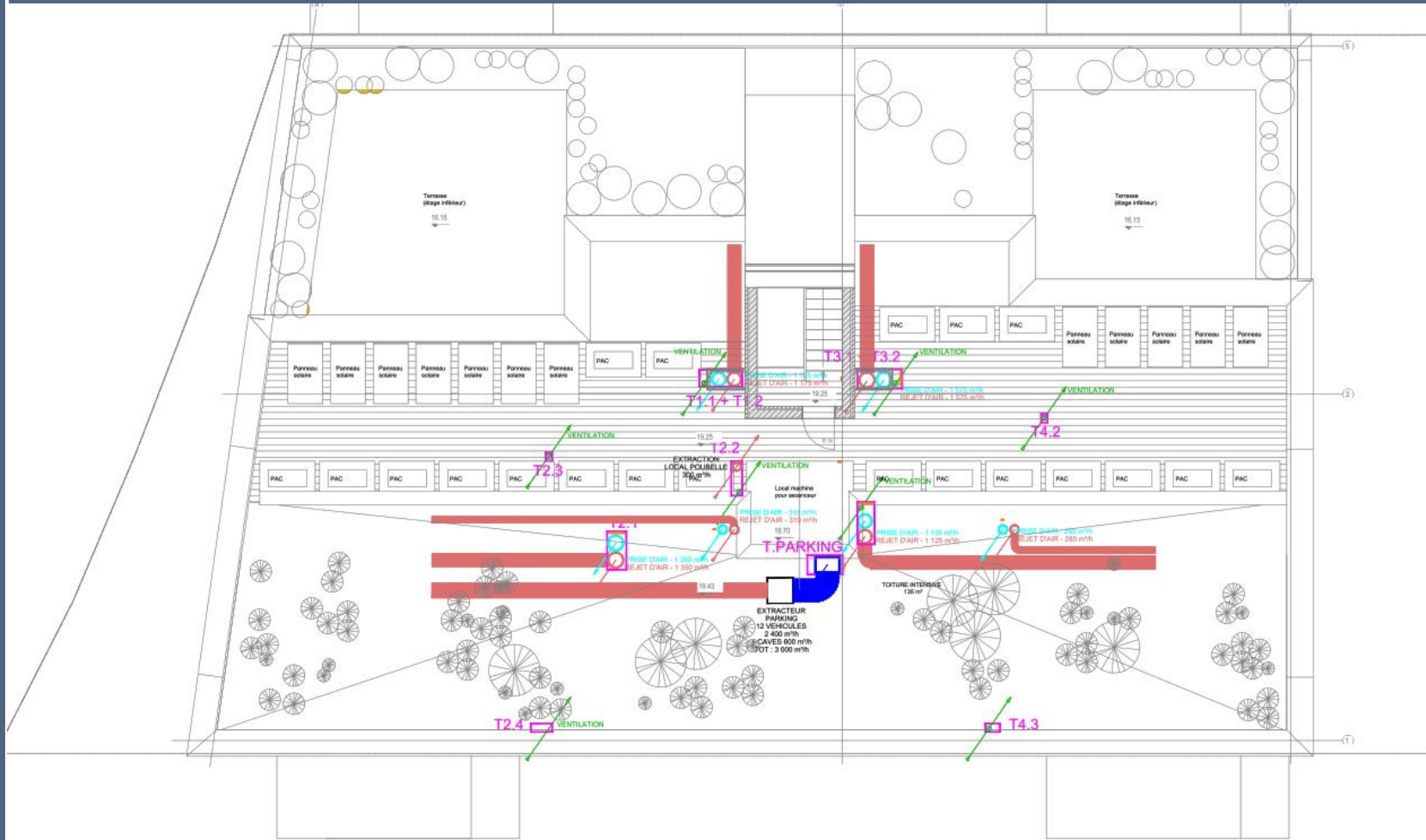
- 2 « penthouse » au R+5 avec terrasse vers la crèche
- Toiture végétalisée

Projet Charmille – La toiture



- Toiture végétalisée
 - Intensive au Sud
- Éléments techniques:
 - 20 PACs
 - 12 PV
 - Extracteur du parking

Projet Charmille – Les techniques

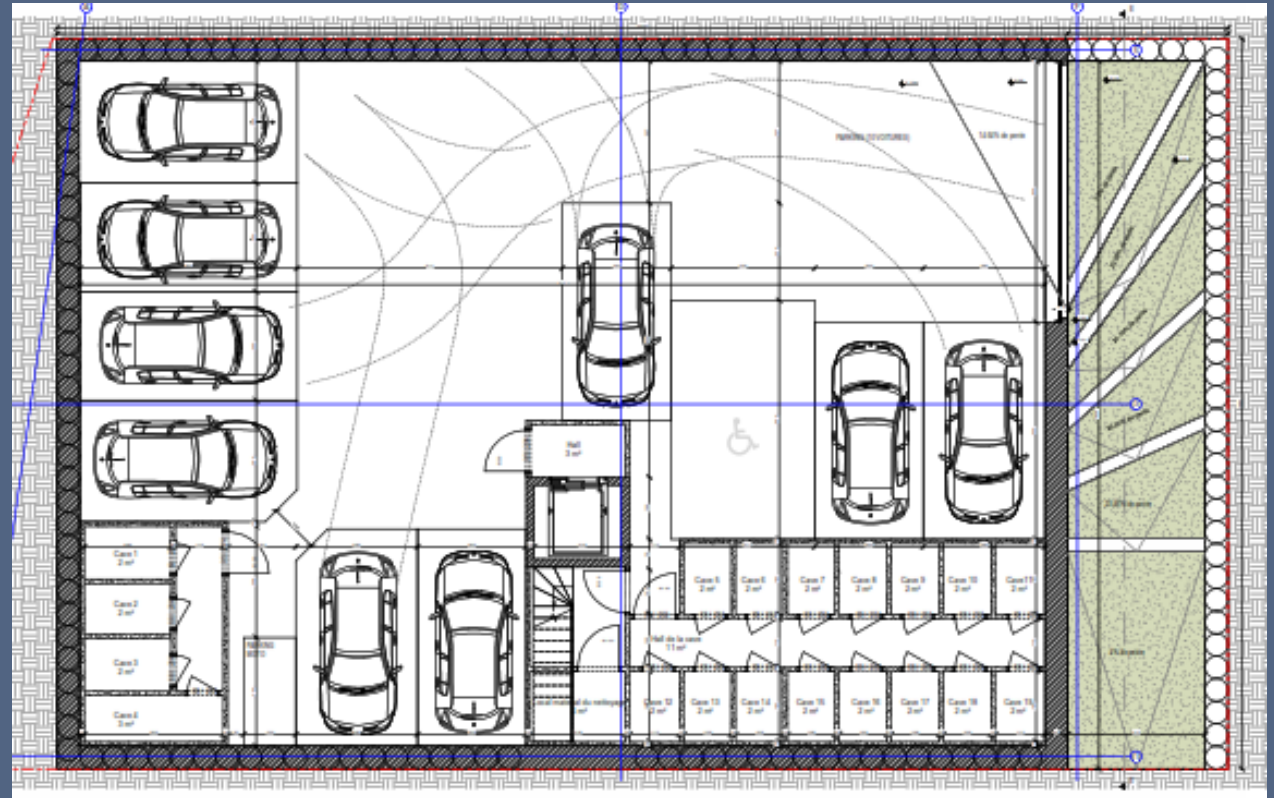


- Étude acoustique jointe au dossier
 - Utilisation de caisson acoustique
 - Bouclier de diffraction des murs d'acrotères
 - Absorption par la toiture végétalisée intensive
 - Maintien des capotage
 - Activation du mode nuit
 - Silencieux de - 15dB(A) pour l'extracteur du parking

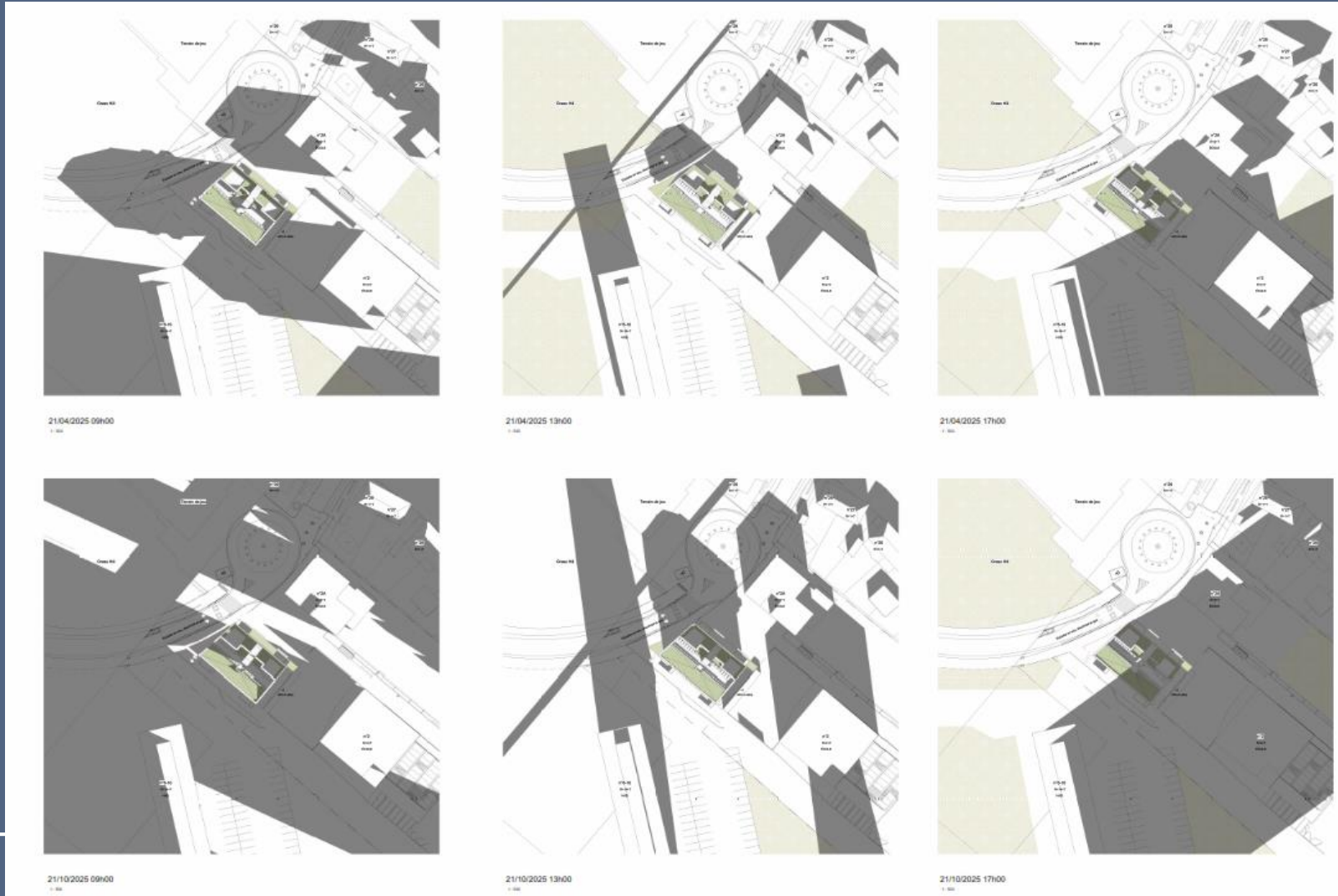
- Toitures verdurisées stockantes
- Citerne de 15 000l + temporisation de 7 400l
- Rejet dans le fossé côté crèche

Projet Charmille – La mobilité

- Pas de rapport d'incidences = pas d'étude détaillée
- 10 emplacements dont 1 PMR
- 44 emplacements vélos
- De l'offre excédentaire dans le quartier (en location)
- Proximité des transports en commun



Projet Charmille – L'ombre



Des questions ?

Merci pour votre attention !

Wolu-Inter-Quartiers ASBL – Moulin Nicolas
<https://wiq.be> – info@wiq.be – 0474 37 12 19

Les principaux arguments du comité de quartier

- **1. Un bâtiment trop imposant**
Sa hauteur et sa densité risquent d'affecter l'ensoleillement, l'intimité et la qualité de vie des voisins.
- **2. Une circulation déjà difficile**
Dix places de parking pour 19 appartements, auxquelles s'ajoute un commerce : quelles conséquences pour le stationnement et la sécurité des enfants ?
- **3. Trop peu de place pour la nature**
Abattage d'un saule, réduction des espaces de pleine terre et interrogations sur la gestion des eaux pluviales.
- **4. Un terrain historiquement pollué**
Le site de l'ancienne décharge du Val d'Or nécessite des garanties concernant les terrassements, les gaz du sol et la sécurité environnementale.
- **5. Une affectation urbanistique à clarifier**
Le terrain serait situé en zone d'équipements collectifs. La compatibilité des logements et du commerce doit être vérifiée. Un local pour les habitants pourrait-il y trouver sa place ?

Vous souhaitez réagir ?

- Enquête publique jusqu'**au 22/10/2026**
- Commission de concertation le **06/11/2026**
- Signer le courrier du comité
- Ecrire via:
 - Courrier : Collège des Bourgmestre et Echevins Av. Paul Hymans, 2
 - Email : ep.oo@woluwe1200.be
 - [Openpermits.brussels](https://openpermits.brussels)
- Demander à être convoqué à la commission de concertation

Des questions ?

Merci pour votre attention !

Wolu-Inter-Quartiers ASBL – Moulin Nicolas
<https://wiq.be> – info@wiq.be – 0474 37 12 19