

**À l'attention du Collège des Bourgmestre et
Échevins**

Service de l'Urbanisme

Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Jean-Pierre Vogt

Administrateur

0477.51.15.73

info@parc-et-clos.be

Woluwe-Saint-Lambert, le 21-10-2026,

**Objet : Enquête publique – Projet Charmille Lot 1 – Référence 18/PU/1995145 – Opposition
motivée à la demande de permis d'urbanisme**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la construction d'un immeuble de 19 appartements avec commerce au rez-de-chaussée et parking souterrain, avenue de la Charmille, le Comité de Quartier Parc et Clos ASBL souhaite faire part de son opposition au projet tel qu'il est actuellement présenté.

Notre comité est pleinement conscient des besoins en logements de la Région bruxelloise et ne s'oppose pas par principe à l'évolution de son quartier.

Nous considérons cependant que tout nouveau projet immobilier doit respecter les caractéristiques du site, son environnement immédiat, les équipements collectifs existants et la qualité de vie des habitants.

Après examen des documents soumis à l'enquête publique et des observations transmises par plusieurs riverains, nous estimons que ce projet soulève des objections sérieuses, tant sur le plan urbanistique qu'environnemental.

1. Compatibilité avec l'affectation urbanistique du terrain

La question de la conformité du projet aux prescriptions du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) constitue une préoccupation majeure.

Selon les informations disponibles sur le site de l'urbanisme bruxellois (BruGIS), la parcelle concernée se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.



Nous demandons que l'administration établisse clairement la liste des dérogations effectivement nécessaires et sollicitées, en précisant pour chacune la prescription applicable, l'ampleur de l'écart éventuel et les motifs susceptibles de justifier son acceptation.

Nous demandons également que leur effet cumulé sur le bon aménagement des lieux fasse l'objet d'une appréciation globale.

Nous demandons en outre qu'une étude mesure l'évolution des surfaces perméables et imperméables résultant du projet, et évalue si celui-ci risque de compromettre les objectifs de perméabilité et de végétalisation annoncés ou retenus lors de la conception de l'écoquartier. Cette évaluation devrait tenir compte de la situation de l'écoquartier dans son ensemble et comparer les objectifs initiaux à la situation pré-existante à l'écoquartier et à la situation projetée.

La configuration particulière de la parcelle ne devrait pas conduire à considérer comme inévitable un programme immobilier dont l'importance est précisément à l'origine de plusieurs difficultés d'intégration.

4. Circulation et stationnement

Le projet prévoit 10 emplacements de stationnement pour 19 appartements. Au minimum, 1 parking par logement doit être prévu.

Les riverains signalent déjà des difficultés de stationnement, notamment en soirée, ainsi que des problèmes de circulation liés à la proximité de l'école et de la crèche.

Si nous soutenons les objectifs de mobilité durable, ceux-ci ne dispensent pas d'évaluer les conditions réelles de circulation et de stationnement dans le quartier.

La note explicative évoque notamment la possibilité de recourir à des emplacements disponibles dans des parkings privés voisins. Nous demandons que cette possibilité soit documentée et que soient distinguées les capacités théoriquement disponibles des places effectivement accessibles et susceptibles de répondre durablement aux besoins des futurs occupants.

Nous demandons également une analyse circonstanciée des besoins en stationnement, des possibilités de report sur la voirie, des conditions d'accès au parking souterrain et des conséquences pour les riverains et les usagers des équipements scolaires.

Une attention particulière doit être portée à la sécurité des déplacements piétons et cyclistes, notamment aux heures d'entrée et de sortie des classes.

5. Préservation des espaces verts et respect des surfaces perméables

Le projet prévoit une occupation importante du terrain et l'abattage d'un saule existant.

Les toitures végétalisées constituent une disposition intéressante, mais ne remplissent pas toutes les fonctions écologiques d'espaces verts en pleine terre.

Nous souhaitons attirer particulièrement l'attention de l'administration sur les justifications figurant dans la note explicative concernant l'article 13 du Titre I du RRU. En effet, une partie de cette note fait état d'une surface perméable limitée à 20 % de la zone de cours et jardins, alors qu'une autre partie soutient que cette disposition serait inapplicable à la parcelle en raison de sa configuration urbanistique. Ces deux argumentations appellent une clarification.

L'article 13 prévoit en principe le maintien d'au moins 50 % de la zone de cours et jardins en surface perméable, en pleine terre et plantée, lorsqu'il est applicable.

Nous demandons donc :

- Que la délimitation réglementaire des zones de cours et jardins soit explicitement établie.
- Que les surfaces perméables et imperméables existantes et projetées soient quantifiées.
- Que les surfaces de pleine terre soient clairement distinguées des surfaces végétalisées sur dalle ou en toiture.
- Que l'applicabilité de l'article 13 et la nécessité éventuelle d'une dérogation soient motivées.

Nous estimons que la végétalisation des toitures, bien qu'intéressante, ne peut être considérée comme une compensation automatiquement équivalente à la préservation des sols naturels de pleine terre.

Nous demandons dès lors qu'une implantation préservant davantage de surfaces naturelles et végétalisées soit sérieusement envisagée.

6. Gestion des eaux pluviales et pollution historique du terrain

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu particulièrement important compte tenu de l'emprise du projet, de la présence d'un parking souterrain et des caractéristiques historiques du site. La note explicative présente un dispositif reposant notamment sur des toitures végétalisées stockantes, des capacités de rétention et des solutions d'infiltration ou d'évacuation des eaux.

Nous demandons que le dimensionnement de ces installations (pour les citernes d'eau de pluie, un volume de 22 m³ nous semblent insuffisant), les surfaces prises en compte et les conditions de rejet soient vérifiés, afin de démontrer leur adéquation aux caractéristiques du terrain. Sans compter que le débordement des citernes d'eau de pluie est dirigé vers une noue située hors de la parcelle, sur un terrain communal.

Par ailleurs, la note explicative reconnaît que la parcelle se situe sur le site de l'ancienne décharge du Val d'Or et fait état d'une pollution historique des sols. Elle mentionne notamment la présence de diverses substances polluantes ainsi que du méthane dans l'air du sol.

Cette situation soulève des questions importantes concernant les terrassements nécessaires à la construction du parking souterrain, la gestion des terres excavées, les risques liés aux gaz du sol et les possibilités réelles d'infiltration des eaux pluviales.

Compte tenu de l'historique du site et de la profondeur des excavations envisagées, nous demandons également que soient précisées les techniques de terrassement qui seront utilisées et que leurs conséquences potentielles en matière de vibrations et de dispersion de poussières soient évaluées. Nous souhaitons attirer l'attention sur le risque lié à la présence d'amiante, signalée lors de la construction des écoles voisines. Nous demandons que ce risque soit pris en compte dans la préparation du chantier et que soient précisées les mesures techniques prévues pour prévenir l'exposition des riverains, des enfants de la crèche et des écoles, ainsi que du personnel et des travailleurs, à des poussières susceptibles de contenir des fibres d'amiante. Les modalités de contrôle de l'air, de réduction des poussières et de réaction en cas de découverte de matériaux suspects devraient être explicitées.

Nous demandons que les études de sol pertinentes, leurs éventuelles actualisations et les conclusions des autorités compétentes soient prises en compte dans l'instruction du permis.

Nous souhaitons notamment obtenir confirmation que les conditions de sécurité et de protection de l'environnement ont été examinées pour la configuration projetée, et non uniquement pour l'état antérieur du terrain. La présence d'une pollution historique ne permet pas, à elle seule, de conclure à l'impossibilité de construire. Elle impose toutefois que les risques et les mesures de gestion soient clairement documentés.

7. Impacts sur l'Ecole de la Charmille, la crèche des Coquelicots et les habitations avoisinantes

La proximité immédiate des équipements scolaires appelle une vigilance particulière.

Nous demandons une analyse approfondie des conséquences du projet sur l'ensoleillement, les vues directes vers les espaces scolaires, l'intimité des usagers, les nuisances techniques et les conditions de sécurité aux abords des bâtiments.

Le dossier comprend des simulations d'ombre, mais nous souhaitons que leur portée soit appréciée au regard des espaces effectivement fréquentés par les enfants, des jardins privés et des périodes sensibles de la journée.

Il importe également de distinguer les incidences des constructions existantes de celles spécifiquement générées par le nouveau bâtiment.

Nous demandons qu'une étude mesure la perte d'ensoleillement pour les riverains directs en considérant l'ensemble des constructions réalisées dans le cadre de l'écoquartier, et pas seulement le nouveau bâtiment. Cette étude devra porter non seulement sur les façades des habitations, mais également sur les jardins privés, et permettre de distinguer les effets déjà subis de l'aggravation supplémentaire éventuellement provoquée par le projet actuel. Même si cette aggravation devait être considérée comme marginale lorsqu'elle est examinée isolément, nous demandons qu'elle soit appréciée au regard de la perte d'ensoleillement déjà subie du fait de l'écoquartier dans son ensemble.

Nous demandons que les ouvertures, balcons et terrasses projetés soient examinés sous l'angle des vues directes sur les espaces voisins, particulièrement ceux destinés aux enfants.

Nous attirons également l'attention sur les arrêts du Conseil d'État n° 220.390 du 31 juillet 2012 et n° 259.458 du 12 avril 2024, qui soulignent l'importance d'un examen concret des objections des riverains et d'une motivation adéquate des décisions administratives. Ces références ne signifient pas qu'une perte d'ensoleillement suffit automatiquement à justifier un refus de permis, mais renforcent la nécessité d'examiner précisément les incidences soulevées dans la présente opposition et d'y apporter une réponse motivée.

8. Nuisances acoustiques

Le projet prévoit de nombreuses installations techniques en toiture, notamment des pompes à chaleur et des équipements de ventilation, susceptibles de constituer des sources de bruit. Un rapport acoustique est joint au dossier et conclut au respect des valeurs limites retenues dans son analyse. Cette note acoustique est présentée mais non signée par un bureau d'experts.

Nous souhaitons néanmoins que ses hypothèses soient vérifiées, notamment en ce qui concerne le fonctionnement simultané des équipements, leurs caractéristiques techniques, l'efficacité des dispositifs d'atténuation et les points de réception considérés.

Nous relevons par ailleurs que les documents comportent des mentions différentes concernant le nombre de pompes à chaleur, certaines évoquant 19 unités et d'autres 20. Nous demandons que le

nombre exact d'installations, leur implantation définitive et leur prise en compte dans la modélisation acoustique soient clarifiés.

Une attention particulière doit être accordée aux logements voisins ainsi qu'aux espaces extérieurs de l'école et de la crèche.

9. Affectation commerciale et organisation du chantier

La destination commerciale du rez-de-chaussée soulève des questions quant à la nature des activités susceptibles d'y être exercées et à leurs conséquences sur la tranquillité du quartier. Plusieurs riverains s'interrogent sur la pertinence d'un commerce au rez-de-chaussée, à proximité immédiate d'une crèche, d'une école, d'une plaine de jeux et de zones résidentielles.

Ils craignent une augmentation des déplacements automobiles, des livraisons et des nuisances liées à la fréquentation du commerce, notamment en soirée et durant les week-ends.

La note explicative justifie notamment cette affectation par la volonté d'animer la placette et de favoriser les flux piétonniers.

Nous demandons que cette intention soit confrontée aux contraintes réelles du site et que la fonction commerciale fasse l'objet d'une justification urbanistique spécifique, tenant compte des équipements voisins, des accès, des livraisons et des conséquences concrètes pour les habitants.

Nous souhaitons également savoir dans quelle mesure la nature et les conditions d'exploitation de l'activité commerciale pourront être encadrées.

Nous demandons notamment que soit précisée la nature du commerce envisagé ainsi que les modalités de livraison et que soient examinées les nuisances susceptibles de résulter d'une éventuelle activité impliquant la vente ou la consommation de boissons alcoolisées, en particulier en soirée et durant les week-ends. Cette question doit être appréciée à la lumière de la proximité de l'école, de la crèche et des espaces de jeux, mais également de l'historique du quartier : les nuisances sonores avaient, selon les informations dont disposent les riverains, justifié le retrait de l'Agoraspace, pourtant très apprécié et utile aux enfants du voisinage.

10. Organisation du chantier et sécurité

La réalisation du projet nécessitera des travaux importants, comprenant notamment des terrassements et l'aménagement d'un parking souterrain.

Nous demandons que les conditions d'accès au chantier, les itinéraires du charroi lourd, la protection des voiries résidentielles et la sécurité des enfants soient examinés avec une attention particulière notamment en tenant compte de la spécificité des enfants de l'Ecole de la Charmille (type 8) très sensibles à leur environnement.

Nous attirons notamment l'attention sur la fermeture actuelle du fond du Clos des Peupliers par des plots rétractables, dont le rôle dans l'organisation de la circulation et la protection du quartier doit être pris en considération.

Nous demandons que la Commune reconfirme le statut de clos du Clos des Peupliers et précise les conditions de circulation qui en découlent, y compris pendant toute la durée des travaux. Les riverains signalent que le revêtement de la chaussée n'est pas adapté au passage répété de camions lourds et que le passage des véhicules de chantier provoque de fortes vibrations dans les maisons du Clos, y compris lorsque ces véhicules ne sont pas équipés de chenilles. Nous demandons que ces

nuisances soient prises en compte dans l'organisation du chantier, que les itinéraires du charroi lourd soient précisés et que les mesures destinées à limiter les vibrations soient clairement définies.

Compte tenu de la pollution historique du terrain, nous demandons également que les modalités de gestion, de transport et d'évacuation des terres excavées soient clairement établies, dans le respect des prescriptions environnementales applicables.

Conclusion

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Comité de Quartier Parc et Clos ASBL considère que le projet, dans sa configuration actuelle, ne présente pas les garanties suffisantes d'une intégration harmonieuse et respectueuse de son environnement.

Notre examen du dossier met notamment en évidence plusieurs questions nécessitant des clarifications techniques ou réglementaires, particulièrement en ce qui concerne l'affectation du terrain, les dérogations urbanistiques, les surfaces perméables, la gestion des eaux pluviales, la pollution historique du sol et les nuisances potentielles.

Nous demandons en conséquence que **le permis d'urbanisme ne soit pas accordé en l'état** et qu'une révision substantielle du projet soit envisagée, notamment en matière de gabarit, de densité, d'implantation, de préservation des espaces verts et de prise en compte des équipements collectifs voisins.

Nous demandons également que les questions soulevées dans la présente opposition reçoivent des réponses précises et motivées lors de l'instruction du dossier.

Notre comité souhaite participer à une concertation constructive avec les autorités communales, Wolu-Inter-Quartiers et les habitants concernés, afin de favoriser un aménagement réellement adapté au quartier.

Le Comité de Quartier Parc et Clos ASBL, ainsi que les habitants du quartier dont les noms sont repris en annexe du présent courrier, demandent expressément à être entendus lors de la commission de concertation du 6 novembre 2026 et souhaitent pouvoir y présenter leurs observations.

Nous vous remercions de l'attention portée à nos observations et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Pour le Conseil d'administration
Comité de Quartier Parc et Clos ASBL**



Jean-Pierre Vogt
Président du Conseil d'Administration

Annexe : Liste des habitants se joignant aux termes développés dans le courrier de l'asbl Comité Parc et Clos et désirant pouvoir être entendus lors de la Commission de Concertation du 6 novembre 2026 :

Nom	Prénom	Adresse	E-mail	Signature	06 nov
VOGT	Jean-Pierre	Clos des Peupliers 39 - 1200 Woluwe-Saint- Lambert	info@parc-et- clos.be		

