



PROCÈS-VERBAL n°569 PROCES-VERBAAL nr.569

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)
- Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement
- Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte
- Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – URBAN

Brussel Stedenbouw en Erfgoed - URBAN

- M. H. FAKCHICH

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel :

Brussel Stedenbouw en Erfgoed – Directie Cultureel Erfgoed :

- M. T. BOGAERT

Bruxelles Environnement :

Leefmilieu Brussel :

- M. D. MOENECLAEY

Les membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

Aangezien alle stemgerechtigde leden aanwezig zijn, kan de commissie geldig beraadslagen.

punt	type	demandeur et adresse / Aanvrager en adres	avis / advies
1. 08:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	DW PROPERTIES Monsieur / Mijnheer DASKAL Tomberg 26	Reporté Uitgesteld
2. 10:10	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.R.L. EUROPEAN B.V. Madame / Mevrouw SOLBREUX Avenue Paul Hymans / Paul Hymanslaan 123	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
3. 10:50	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. The Left Twin N.V. / Lambrighs Rue Neerveld / Neerveldstraat 105	Favorable Gunstig
4. 11:30	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	Monsieur / Mijnheer DANG Avenue Georges Henri / Georges Henrilaan 363	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden
5. 12:00	permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning	S.A. SORIAL N.V. Monsieur / Mijnheer SETOCA Avenue des Vaillants / Dapperenlaan 1	Favorable sous conditions Gunstig onder voorwaarden

<p>6. 14:00</p>	<p>permis d'urbanisme stedenbouwkundige vergunning + permis d'environnement milieuvergunning</p>	<p>S.P.R.L. PACIFICATION CONSTRUCTION B.V.B.A. Madame / Mevrouw DEMOL Rue Neerveld / Neerveldstraat 31 à 79</p>	<p>- Avis défavorable de la commune de Woluwe-Saint-Lambert</p> <p>- Avis favorable sous conditions des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'URBAN et de Bruxelles Environnement. *****</p> <p>- Ongunstig advies van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe</p> <p>- Gunstig advies onder voorwaarden van de diensten Stedenbouw en Cultureel Erfgoed van URBAN en de e dienst Leefmilieu Brussel.</p>
---------------------	--	--	--

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

Demande de permis d'urbanisme PU/1950922/2024 (1)

Localisation : Tomberg 26 - 28

Objet : diviser, transformer et réorganiser le commerce existant au rez-de-chaussée et partiellement au 1er étage de l'immeuble en deux entités commerciales, modifier la destination de l'atelier en intérieur d'îlot en commerce accessible au public, installer un parking pour vélos et régulariser les modifications apportées par rapport à la situation existante de droit (nombre d'emplacements de parking en intérieur d'îlot, modification de la devanture, baie supplémentaire,...)

Zonage : P.R.A.S. : zone de cimetière, zone d'habitation

Le bien ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (**PL**).

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Réactions : 4

Avis :

AVIS REPORTE

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

Demande de permis d'urbanisme PFD/1962898/2024 (2)

Localisation : Avenue Paul Hymans 123

Objet : modifier le permis 18/PFD/1793989 en changeant la destination de 3 appartements en 3 bureaux pour profession libérale situés au rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : S.R.L. EUROPEAN Madame Myriam SOLBREUX

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Réactions : 1

Avis :

Considérant que la parcelle de la demande se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis référencé 18/PFD/1793989 en changeant la destination de 3 appartements en 3 bureaux pour professions libérales au rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **03/01/2025** au **17/01/2025** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
 - *Prescription générale 0.12 (Modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte);*

Vu qu'une réaction a été introduite durant l'enquête publique, qu'elle porte sur l'absence des documents en ligne consultables durant l'enquête publique, que les documents ont bien été téléchargés le **07/01/2025**, soit 4 jours après le début de l'enquête, que celle-ci n'est par conséquent pas invalidée au vu de la présence des documents en ligne durant la majeure partie de l'enquête;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du **04/12/2024** et portant la référence T.1987.0873/13;

Considérant l'avis d'Access & Go du **16/01/2025** précisant la non-conformité de la demande au RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'il précise en synthèse que "*Les 3 bureaux de profession libérale étant destinés à recevoir du public et dans le cadre d'une nouvelle affectation, les normes PMR doivent être appliquées. De ce fait, la porte d'entrée, les couloirs, les portes intérieures doivent être conformes. De plus, une toilette PMR doit être prévue. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges*"

Considérant que le projet doit intégrer les remarques de l'avis d'Access & Go ou justifier pourquoi ces normes n'ont pas été intégrées;

Considérant que les logements A01, A06 et A07, ayant une surface respective de 96m², 69,5m² et 71,9m² sont réaffectés à l'exercice de professions libérales, soit la catégorie "bureau" du glossaire du PRAS, sans aucune modifications structurelles ou esthétiques de ces appartements;

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS précise ce qui suit:

" La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une

des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

...

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage " ;

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble à appartements concerné (bloc A) est d'approximativement 1.988m², que 15% de cette somme permettrait le développement de 298m² de profession libérale;

Considérant que le changement d'affectation est opéré sur 237,4m², soit moins de 15% de la superficie de plancher de l'immeuble, en accord avec la prescription générale 0.12 du PRAS;

Considérant qu'il est précisé en séance qu'il s'agit bien de bureau et non d'équipements d'intérêt collectif de santé (professions libérales médicales et paramédicales) ;

Considérant que la demande ne précise pas si des emplacements du parking existants seront destinés aux bureaux, qu'un total de 69 places et 5 emplacements motos sont disponibles pour les 59 logements restants, qu'ainsi il serait approprié d'attribuer 3 places de stationnement aux bureaux créés;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs ne sont pas de nature à porter nuisances aux logements restants, que l'ajout de bureaux à l'immeuble permet d'améliorer sa mixité de fonction, qu'ainsi le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes:

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Attribuer 3 places de stationnement situées en sous-sol aux bureaux créés,**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go (en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite).**

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

Demande de permis d'urbanisme 18/PFD/1961776/2024 (3)

Localisation : Rue Neerveld 105 - 107

Objet : Modifier le permis d'urbanisme référencé 18/PFD/1791015, réviser les façades et châssis, revoir la structure du bâtiment, effectuer des modifications d'aménagements intérieurs, modifier le dessin des abords et proposer des modifications des installations techniques

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone administrative, zone d'habitation à prédominance résidentielle

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 223 modifié par 250 délivré le 13/03/1975.

Demandeur : S.A. The Left Twin Sophie Lambrighs

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Réactions : 1

Avis :

Considérant que les parcelles se situent en zone administrative et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis d'urbanisme référencé 18/PFD/1791015, par la révision des façades, châssis et de la structure du bâtiment, la modification d'aménagements intérieurs, la modification du dessin des abords et la modification des installations techniques;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **03/01/2025** au **17/01/2025** pour les motifs suivants:

- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *Dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (implantation d'une construction isolée);*
 - *Dérogation à l'article 52 du Règlement Communal des Bâtisses (revêtements des façades);*

Vu qu'une réaction a été déposée durant l'enquête publique, qu'elle porte sur le souhait de faire attention aux potentielles nuisances acoustiques que pourraient causer les pompes à chaleur placées en toiture;

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
 - *Demande située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE);*

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, daté du **17/12/2024** et portant la référence T.1987.0231/39;

Considérant que le permis initial a été délivré le **23/11/2022**, que les présentes demandes de modifications rentrent dans le cadre de l'article 102/1 du CoBAT précisant que:

"Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes:

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en

œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés."

Considérant que les modifications demandées sont les suivantes:

- Suppression des claustras et adaptation des largeurs des colonnes d'habillage des descentes d'eau pluviales ;
- Adaptations des châssis (division et matérialité) ;
- Adaptation du revêtement des parois au niveau des balcons et dans les loggias ;
- Modifications des garde-corps à l'étage R+07 et suppression des pergolas ;
- Adaptations des niveaux d'acrotères ;
- Dimensions générales des bâtiments.
- Adaptations de l'alignement de façade au niveau R+06 du bâtiment (étage en retrait) situé au n° 105 ;
- Adaptations structurelles ponctuelles (colonnes) ;
- Principe constructif de l'ensemble des balcons ;
- Principe constructif de maintien du parking.
- Adaptations appartement au niveau R+0 du bâtiment situé au n°107 ;
- Adaptations d'emplacements et formes des terrasses ;
- Modifications du relief dans les abords situés au N°105;
- Ajout de la géothermie pour le bâtiment situé au n°107 : modifications des locaux techniques au niveau R+00 ;
- Ajout de la géothermie pour le bâtiment situé au n°107 : implantation de pompes à chaleurs en toiture;

Considérant que la suppression des éléments ajourés en façade avant améliore la visibilité depuis les logements et l'apport de lumière naturelle dans ceux-ci ;

Considérant que tous les châssis sont prévus en PVC au lieu de l'aluminium, qu'il ne doit pas en résulter un changement dans l'épaisseur des montants afin de conserver la finesse de la première proposition;

Considérant que certaines divisions sont modifiées, que les châssis avec garde-corps vitrés sont remplacés majoritairement par des châssis simples ouvrant avec imposte fixe comme ceux déjà présent en façade ouest du bâtiment, que ce changement n'implique pas de modification de l'architecture proposée et reste en cohérence avec d'autres façades;

Considérant que le changement des châssis coulissants donnant sur les balcons et loggias par des châssis ouvrants avec imposte fixe ne concerne qu'un nombre limité de châssis et ne porte pas atteinte à la composition générale de la façade ;

Considérant que le revêtement des parois internes aux balcons et loggias est changé de panneaux fibrociment à un enduit de même teinte, en dérogation à l'article 52 du RCB, que ces parois ne sont pas soumises aux intempéries, évitant les risques de coulées et salissures verdâtres telles que sur de nombreux crépis, que de plus elles sont en arrière-plan de la façade principale et couverte par les claustras, qu'il en résulte très peu de visibilité depuis l'espace public, que la dérogation est par conséquent acceptable;

Considérant que les pergolas prévues aux terrasses arrière du n°105 sont supprimées, que l'impact des volumes en intérieur de parcelle est ainsi diminué sans pour autant diminuer la qualité des logements vu la position des terrasses à l'ouest, que l'esthétique des garde-corps du R+7 est modifiée afin de s'harmoniser au reste des garde-corps;

Considérant que le niveau des acrotères est légèrement modifié sans dépasser la hauteur initiale du projet;

Considérant que l'implantation du bâtiment est grossie de 6cm sur chaque paroi, que le complexe de façade prévu au PU était de 30cm tandis que la réalisation imposera un complexe de 36cm (isolant + revêtement);

Considérant que certaines structures n'étaient pas alignées au PU ou inexistantes, qu'un rééquilibrage de quelques centimètres a dû être effectué en phase d'exécution ainsi que l'ajout de certains piliers et le déplacement de mur de refend dans le parking existant;

Considérant que les nouvelles terrasses et loggias sont prévues en béton architectonique blanc et non plus en structure légère de bois/acier comme décrit au permis initial;

Considérant que l'appartement B1.00.01 est doté d'une loggia au lieu d'une terrasse au vu de l'entrée du bâtiment à proximité et de l'intimité améliorée dans le cas d'une loggia;

Considérant que l'emplacement et la forme de certaines terrasses sont modifiés afin de rationaliser l'espace de celles-ci et de les réaligner avec leur séjour;

Considérant que la ligne de pente pour le drainage des eaux pluviales est légèrement adaptée afin de correspondre mieux à la situation du terrain;

Considérant que le n°107 est équipé d'un système de géothermie fermé afin de le rendre indépendant des énergies fossiles, que cette implémentation technique nécessite la modification des locaux techniques au rez-de-chaussée et le placement de pompes à chaleur en toiture;

Considérant que les PAC sont placées au centre de la toiture en dérogation de l'article 8 du Titre I du RRU ; qu'elles sont au plus loin des habitations voisines et qu'une étude acoustique a été jointe à la demande démontrant que l'impact sonore sur le voisinage est quasi nul; que la dérogation est par conséquent acceptable ;

Considérant qu'en résumé, les modifications proposées ont été opérées dans l'optique d'impacter au minimum l'esthétique et le concept architectural de base, excepté concernant certains châssis et les claustras, que les adaptations se font dans un souci d'homogénéisation du projet et que les modifications intérieures sont minimales;

Considérant de ce qui précède que la demande s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes:

AVIS FAVORABLE

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont accordées :

- **Au RRU, Titre I, article 8 en termes de hauteur,**
- **Au RCB en termes de matériaux (enduit).**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

Demande de permis d'urbanisme PU/1934873/2024 (4)

Localisation : Avenue Georges Henri 361 - 363

Objet : diviser le logement existant aux étages en deux unités de logements et rehausser la toiture de l'annexe arrière du 1er étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : liseré de noyau commercial, zone d'habitation
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : Monsieur Tung Vinh DANG

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Réactions : 2

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à diviser le logement existant aux étages en deux unités de logements et rehausser la toiture de l'annexe arrière du 1er étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 03/01/2025 au 17/01/2025 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que l'augmentation du nombre de logements devrait s'accompagner d'une amélioration en termes de mobilité (vélos) ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de :

- Dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du RRU ;
- Dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour ce bien :

- N°5569 le 29/10/1937 pour transformer l'ensemble du bâtiment,
- N°5978 le 26/05/1939 pour transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble (fermeture de la véranda),
- N°6430 le 18/07/1946 pour construire un atelier à l'arrière (R+1 partiel),
- N°20114 le 13/06/2013 pour installer un restaurant à la place du commerce au rez-de-chaussée,
- N°20210 le 03/10/2023 pour transformer la façade avant ;

Considérant qu'actuellement, il existe un logement aménagé aux 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble ;

Considérant qu'en 2013, un arrêté du bourgmestre a été pris en ce qui concerne l'habitabilité des logements ;

Considérant que la demande vise à diviser le logement existant en deux appartements en rehaussant la toiture de l'annexe arrière ;

Considérant que pour ce faire, certaines démolitions au niveau des cheminées, des murs et des cloisons intérieures sont prévues ;

Considérant qu'il s'agit de deux logements comprenant deux chambres répondant aux normes d'habitabilité en termes de superficie, d'éclairage naturel, de hauteur sous-plafond,...) ;

Considérant qu'afin d'améliorer la performance énergétique des logements, une isolation est prévue tantôt intérieure (en façade avant et à l'arrière dans la partie située au-delà de l'annexe voisine de droite) tantôt extérieure (en façade arrière non visible depuis l'espace public et sans dérogation) mais également en toiture (côté intérieur) ainsi qu'au niveau du plafond du hall d'entrée ;

Considérant que les baies arrière sont revues (dimensions, emplacement) afin de correspondre au nouvel aménagement et que de nouvelles menuiseries sont prévues ;

Considérant que les interventions prévues en façade à rue sont les suivantes :

- Le remplacement des menuiseries extérieures existantes en bois en mauvais état par de nouveaux châssis en aluminium de couleur gris anthracite,
- La remise en peinture blanche de la corniche existante ;

Considérant que pour garantir l'habitabilité du logement du 2^e étage au niveau de la hauteur sous-plafond, la toiture à versants de l'annexe existante est modifiée : elle est transformée en toiture plate sur une profondeur de +/-3m et est maintenue en toiture à versants mais rehaussée de +/-1m sur le reste de la profondeur ;

Considérant que ces modifications de volume impliquent la rehausse du mur mitoyen avec la parcelle contigüe de droite sur une hauteur de +/-1m du mur mitoyen avec la parcelle de droite uniquement au-delà de la profondeur de l'annexe existante voisine, soit sur une longueur de +/- 4m;

Considérant que cette intervention déroge au RRU, Titre I, articles 4 et 6 ;

Considérant en effet que cette annexe dépasse de plus de 2m la profondeur des immeubles voisins et qu'une rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble de droite est nécessaire;

Considérant néanmoins que les dérogations sont limitées ; que l'îlot est densément construit ; que cette extension permet de rendre le 2^e logement habitable ;

Considérant qu'en séance, la possibilité d'installer une terrasse sur la nouvelle toiture plate afin que le logement du 2^e étage puisse bénéficier d'un espace extérieur permettant encore d'améliorer son habitabilité ;

Considérant que ces logements rénovés participent à la revitalisation de l'avenue Georges Henri ;

Considérant qu'en termes de locaux communs requis par le Titre II du RRU, le local pour les vélos et les poussettes est prévu à gauche de l'entrée ; qu'il n'y a pas de local pour les poubelles pour les logements ; qu'il ne s'agit que de deux logements, que la dérogation est acceptable ;

Considérant par ailleurs, le sous-sol comprend 3 caves (une pour le commerce et une pour chacun des deux logements), le local pour le matériel de nettoyage ainsi que les espaces pour les compteurs ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée en façade avant, les châssis existants en PVC ont été repeints en noir et l'enseigne parallèle a été modifiée ;

Considérant que ces châssis en PVC sont en place avant l'entrée en vigueur du RCUZ de l'avenue Georges Henri (voir dernier PU) mais qu'ils étaient de couleur gris anthracite ;

Considérant que la nouvelle enseigne respecte le RCUZ en ce que les éléments en fils de néon en place en 2019 ont été supprimés au profit de lettres non lumineuses ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir un espace extérieur pour le logement du 2^e étage, sur la nouvelle toiture plate.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées dans le respect des conditions émises ci-dessus :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
- Dérogation à l'article 16 (local poubelles) du Titre II du RRU.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

Demande de permis d'urbanisme PU/1957286/2024 (5)

Localisation : Avenue des Vaillants 1

Objet : rénover les façades du rez-de-chaussée et du dernier étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation

Le bien se situe dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Woluwe-Saint-Lambert approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/04/1995

Demandeur : S.A. SORIAL Monsieur Jean SETOCA

Enquête : 03/01/2025 au 17/01/2025

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Réactions : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rénover les façades du rez-de-chaussée et du dernier étage de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- à l'article 52 en ce qu'un enduit est prévu au rez-de-chaussée ainsi qu'au dernier étage ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet réduit l'éclairage naturel du living de l'appartement situé au 6^{ème} étage (côté gauche) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 03/01/2025 au 17/01/2025 mais qu'aucune réclamation ou observation n'a été émise ;

Considérant qu'en application de l'article 237 du CoBAT, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant en effet que la demande se situe dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Woluwe-Saint-Lambert (arrêté de classement du 13/04/1995) mais qu'elle n'est pas de nature à modifier les perspectives vers et à partir de ce bien ;

Considérant que les permis repris ci-dessous ont été délivrés pour le bien :

- permis d'urbanisme n° 10244 délivré le 28/08/1961 pour un « immeuble » ;
- permis d'urbanisme n° 10383 délivré le 26/03/1962 pour « un étage supplémentaire » ;

Considérant que la présente demande vise plus précisément à :

- rénover la façade du rez-de-chaussée ;
- isoler le toit des appartements du cinquième étage ainsi que la façade des appartements du sixième étage ;
- remplacer les garde-corps ;

Considérant que l'immeuble est composé de 6 étages, que la demande de permis concerne le rez-de-chaussée et le sixième étage ;

Considérant que certains éléments de façade (dessin des portes de garage, porte d'entrée, barreaux de fenêtre au rez-de-chaussée, abords de la zone de recul, dessin du garde-corps) différent par rapport à la situation de droit (datant de 1962) ;

Considérant cependant que ces changements sont minimes et n'ont pas eu pour conséquence de modifier de façon significative l'esthétique de l'immeuble, que dès lors la régularisation de ces changements est tout à fait acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le parement de façade en schiste d'origine se dégrade, celui-ci se détache petit à petit et vieillit assez mal à plusieurs endroits ;

Considérant qu'afin de solutionner le problème du parement en schiste qui se détache, il est proposé d'harmoniser la façade par un soubassement en pierre bleue en continuité du soubassement existant de part et d'autre de la porte d'entrée ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue a pour but de créer une continuité avec l'existant (entrée principale) tout en améliorant l'esthétique de la façade ;

Considérant que la partie supérieure du parement sera remplacée par un enduit couleur ivoire en harmonie avec la brique de parement de l'immeuble ;

Considérant cependant que les immeuble existants situés autour de l'Hôtel communal présentent des rez-de-chaussée entièrement recouverts par des parements en pierre ;

Considérant dès lors que le placement d'un enduit au rez-de-chaussée ne s'intègre pas à l'esthétique des immeubles du quartier ;

Considérant qu'il s'indique de proposer un parement en pierre pour le rez-de-chaussée afin de respecter au maximum les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'au 6^{ième} étage, la brique de parement, suite à un problème d'humidité, a été couverte d'un isolant de 7 cm avec un enduit clair sans autorisation urbanistique, que ce revêtement s'est dégradé ;

Considérant que le bureau central séparé des appartements dans la situation de droit a été intégré à l'appartement de droite ;

Considérant qu'une isolation de la toiture des appartements du cinquième étage est prévue, que celle-ci se fera par l'extérieur par 12cm d'isolant et qu'un nouveau revêtement en dalles sur plots est prévu pour les terrasses du sixième étage ;

Considérant qu'en conséquence de ce rehaussement du niveau du sol des terrasses, les allèges des baies des appartements du sixième étage seront également rehaussées ;

Considérant que le projet prévoit donc le remplacement de ces châssis en conservant leur matérialité initiale (à savoir du PVC blanc) ;

Considérant qu'afin de restaurer au mieux la façade des appartements du sixième étage, le projet propose d'installer un nouvel enduit sur isolant de teinte ivoire ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant de 16cm permet de respecter les normes PEB ;

Considérant que le garde-corps actuel étant très bas (71 cm de haut depuis la hauteur d'embranchement), le projet propose d'en installer un nouveau avec des dimensions plus sécurisantes (norme NBN B 03-004) ;

Considérant que le dessin existant du garde-corps sera reproduit ;

Considérant que le projet propose donc deux éléments de façades en enduit, ce qui constitue une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'enduit proposé au dernier niveau est acceptable (contrairement à l'enduit prévu au rez-de-chaussée) car il s'agit d'un étage implanté en retrait par rapport à la façade avant ;

Considérant que la solution de l'enduit permet de rafraîchir l'aspect du dernier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'au sixième étage, grâce au recul et à la couleur de l'enduit, la rénovation se confondra avec l'esthétique des briquettes depuis la rue ;

Considérant que cette intervention permettra de bénéficier d'appartements correctement isolés sans pour autant dénaturer la façade générale de l'immeuble ;

Considérant que le caractère de cet immeuble est principalement dû à la présence des briques ivoire, aux cinq étages supérieurs qui seront conservées ;

Considérant qu'au sixième étage, la superficie minimale d'éclairage du living de l'appartement situé à gauche n'est pas respectée ;

Considérant en effet que le living présente une surface de 41.5 m², et que la surface nette éclairante devrait être de minimum 8.3 m², or celle-ci n'est que de 7.5 m² (soit une différence de 0.8 m²) ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet réduit légèrement cette superficie en raison de la rehausse des allèges, nécessaire pour l'isolation des toitures du cinquième étage ;

Considérant qu'afin d'améliorer le confort des habitants de l'immeuble et de diminuer l'impact énergétique du bâtiment, il est nécessaire d'isoler la toiture ;

Considérant que la rehausse des allèges et la diminution des surfaces vitrées sont donc inévitables ;

Considérant que l'appartement étant situé au dernier étage de l'immeuble et orienté au sud-ouest, il bénéficie d'un bon éclairage tout au long de la journée, que la diminution de la surface éclairante sera donc atténuée par sa position et son exposition ;

Considérant dès lors de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont acceptables excepté la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses concernant l'enduit du rez-de-chaussée ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- proposer un parement en pierre au rez-de-chaussée (soubassement à conserver) se rapprochant le plus possible du parement d'origine de l'immeuble.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- à l'article 52 en ce qu'un enduit est prévu au dernier étage ;
- à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet réduit l'éclairage naturel du living de l'appartement situé au 6^{ème} étage ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation suivante n'est pas acceptée :

- à l'article 52 en ce qu'un enduit est prévu au rez-de-chaussée.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

COMMISSION DE CONCERTATION DU 31/01/2025

Procès-verbal n° 569

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1919017/2024 - Demande de permis d'environnement
IPE/1B/2023/1918884 (6)**

Localisation : Rue Neerveld 31 à 79

Objet : Démolir 17 maisons, créer un parc habité composé de 12 bâtiments comprenant 192 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, réaliser deux niveaux de sous-sol accueillant les caves, les locaux techniques et 137 emplacements pour véhicules motorisés, aménager les abords du site, abattre 31 arbres à hautes tiges et replanter 95 arbres

Zonage : P.R.A.S. : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Demandeur : S.P.R.L. URBICOON Madame Sarah DEMOL

Enquête : 19/12/2024 au 17/01/2025

Motifs : application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Réactions : 42 réactions dont 3 pétitions (508, 801 et 48 signatures)

Avis :

AVIS des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'URBAN et de Bruxelles Environnement :

Considérant que les parcelles concernées par la demande se situent en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/052001;

Considérant que le projet porte sur la démolition de 17 maisons, la création d'un parc habité composé de 12 bâtiments comprenant 192 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, la réalisation de deux niveaux de sous-sol accueillant les caves, les locaux techniques et 137 emplacements pour véhicules motorisés, l'aménagement des abords du site, l'abattage de 31 arbres à hautes tiges et la replantation de 95 arbres;

Considérant qu'il requiert à la fois un permis d'urbanisme mais également un permis d'environnement de classe 1B, qu'il est donc mixte au sens de l'article 176/1 du CoBAT et de l'article 12 de l'OPE;

Considérant que la demande mixte a été soumise à enquête publique du **19/12/2024** au **17/01/2025** pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
 - *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m²;*
 - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;*
 - *Prescription générale 0.12: Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;*
 - *Prescription particulière 2.5.2: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;*
- *En application de l'article 176/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
 - *La demande concerne un projet mixte (permis d'environnement de classe 1B);*
- *En application de l'article 175/20, §1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
 - *La demande est soumise à rapport d'incidence pour les rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT: 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m² ; 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ; 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation à front de voirie);*
 - *dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation d'une construction isolée);*
 - *dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (Hauteur d'une construction isolée);*
 - *dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (Zone de recul aménagée en jardinet) ;*
 - *dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (Aménagement des zones de cours et jardins) ;*
 - *dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (Maintien d'une surface perméable) ;*
 - *dérogation à l'article 12 du Règlement communal des bâtisses ;*
 - *dérogation à l'article 30 du Règlement communal des bâtisses ;*
 - *dérogation à l'article 50 du Règlement communal des bâtisses ;*
 - *dérogation à l'article 52 du Règlement communal des bâtisses ;*
 - *dérogation à l'article 55 du Règlement communal des bâtisses ;*
 - *dérogation à l'article 64 du Règlement communal des bâtisses ;*

Vu les **42 réactions / observations** émises durant l'enquête publique dont une pétition de **801 signatures**, que celles-ci portent essentiellement sur les points suivants:

- la densité construite proposée est trop élevée, le bilan carbone de la démolition prévue n'a pas été détaillé, la réutilisation du bâti existant serait moins polluante et plus respectueuse du site, de plus il ne devrait pas y avoir de constructions en intérieur d'îlot;
- le quartier ne dispose pas des infrastructures d'équipements nécessaires à l'accueil d'autant de population;
- l'imperméabilisation du sol est trop importante, il pourrait y avoir une surcharge des égouts, de plus les tests d'infiltration du sol montrent des capacités insuffisantes pour infiltrer;
- les nuisances sonores et visuelles durant le chantier seront importantes;

- il y a trop d'abattages d'arbres prévus;
- le quartier est sensible aux inondations et ne devrait pas permettre la réalisation de parking souterrain sur 2 niveaux, de plus cela impacterait les nappes phréatiques;
- les nuisances sonores des avions sont mal étudiées au sein du projet;
- l'esthétique des façades proposées est peu qualitative;
- le projet ne se soucie pas de la destruction du patrimoine de la rue Neerveld, dernier témoin du passé agricole, les deux anciennes fermes de récolte du chicon seront démolies;
- l'effet du projet sur la mobilité n'a pas été correctement étudié, le ratio de parking pour les logements est insuffisant, cela va saturer le quartier en voitures, de plus la rue Neerveld est trop étroite pour accueillir autant de circulation;
- le CBS des parcelles est diminué (de 0.61 à 0.49) alors que la volonté du demandeur est de renforcer le maillage vert, la biodiversité du site n'est pas respectée, la zone est en valeur biologique importante;
- des espèces protégées sont présentes sur site et vont être menacées par le développement, la transformation du milieu ouvert opportun à certaines espèces en milieu fermé va déplacer ces espèces;
- la réalisation de micro-aménagement pour la faune est manquante (nichoirs à moineaux, gîtes à hérissons, abreuvoirs pour moineaux, ...);
- la fosse de construction pour le parking nord devrait être réalisée d'une manière alternative ou supprimée du projet dû aux tassements de la nappe phréatique;
- le projet ne respecte pas l'apaisement qu'est sensé fournir un intérieur d'ilot;
- l'accès PMR du site ne sera pas garanti;
- l'usage de l'eau de pluie récupérée en citerne devrait être étendu aux sanitaires des logements;
- le projet va impacter la zone Natura 2000 le long de la Woluwe;
- des propriétaires de maisons à démolir s'opposent au projet et font face à des demandes insistantes de la part du demandeur;
- le dossier de demande est incomplet et l'enquête publique non conforme;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du fait qu'elle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS et qu'elle modifie les perspectives vers et depuis cette zone;

Considérant l'avis du BMA daté du **07/12/2023** concluant comme suit:

"Il s'agit d'un projet d'un ensemble de logements au sein d'un espace vert et paysager. Le projet propose une densité qui n'est certainement pas trop élevée compte tenu de la position stratégique du site et une diversité de typologie de bâtiments dialoguant ensemble au sein du site. Le traitement paysager est riche, maximise la perméabilité du site, le vivre ensemble tout en apportant de l'intimité aux logements situés au rez-de-chaussée. L'habitabilité des logements est qualitative (hors C41). BMA invite à revoir d'une part le manque d'inclusivité de la toiture commune à ces logements, et d'autre part la répartition des typologies au sein de ce bâtiment afin de l'inclure d'avantage au fonctionnement collectif du site. Les choix opérés et les moyens mis en œuvre afin de rendre les logements adaptables et évolutifs sont appréciés par le BMA."

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité envoyé le **22/07/2024** et détaillant les points d'attentions suivants:

1. *le débouché parking nord se trouve près d'un angle formé par la voirie, la visibilité en sortie ne sera pas bonne;*
2. *le projet prévoit des poubelles enterrées : il y a lieu de s'assurer que les revêtements résistent aux manœuvres des camions de Bxl Propreté (béton drainant poreux et pavés béton enherbés) et qu'un libre passage pour les habitants (soit à pied soit à vélo) soit garanti lors de la présence du camion et qu'il ne constitue pas un masque de visibilité et n'entrave pas le cheminement des piétons empruntant le trottoir - le bureau et le logement à proximité immédiate seront probablement impactés niveau sonore lorsque les poubelles seront vidées (voir côté opérationnel auprès de Bxl Propreté - quand? combien? durée?);*
3. *des arceaux vélo extérieurs sont prévus à l'entrée de certains locaux vélo, leur localisation risque d'entraver les manœuvres d'entrée/sortie des vélos (surtout vélo cargo). il serait judicieux de les décaler;*
4. *l'allée du local vélo 9 n'a pas une largeur suffisante pour permettre du stationnement en hauteur (atteindre les 2,65m - voir vdm stationnement vélo de BM);*

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **11/08/2024** et portant la référence C.1990.1385/4;

Considérant l'avis de VIVAQUA daté du **12/08/2024**, portant la référence IN 1411891 ;

Considérant l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID datant du **13/08/2024** et précisant qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID;

Considérant l'avis d'Access & Go daté du **14/08/2024** et précisant la conformité du projet aux normes d'accessibilité des PMR;

Ambitions:

Considérant que le projet ambitionne de créer de l'habitat au sein d'un espace verdoyant afin de répondre aux enjeux de la densification urbaine qualitative et raisonnée de la Région de Bruxelles-Capitale et de renforcer les maillages vert et bleu ainsi que la biodiversité ;

Considérant qu'une attention particulière est portée à la démarche circulaire dans le choix des matériaux, les modes de construction et la valorisation des matériaux existants;

Considérant que le choix du site du projet n'est pas anodin, qu'il est à proximité d'un noyau d'identité local important tel que déterminé au PRDD pour le quartier Roodebeek;

Démolitions et abattages:

Considérant que le site du projet comprend actuellement 17 immeubles de types maisons unifamiliales et immeuble de rapport de R+2+T maximum dont certains en intérieur d'îlot, que les parcelles concernées sont pour la plupart filiformes et traversantes entre la rue Neerveld et la rue privée de l'Athénée Royal et qu'il est prévu la démolition de l'ensemble de ces constructions suite à leur acquisition ;

Considérant qu'un propriétaire d'une de ces maisons a fait savoir durant l'enquête publique son refus de vendre son bien en marquant son désaccord sur le projet, que dès lors le projet tel que présenté ne pourrait être mis en œuvre, qu'il y a lieu d'obtenir l'accord formel de tous les propriétaires des parcelles du site pour qu'un permis puisse être délivré;

Considérant qu'aucun de ces édifices n'est à l'inventaire légal du patrimoine immobilier, qu'une étude de stabilité et une étude historique ont été réalisées sur ceux-ci;

Considérant qu'au niveau stabilité:

- des fissures sont apparentes à différents points des façades des immeubles;
- presque tous les édifices présentent des fondations peu profondes et inadaptées à un projet de densification;
- les maisons sont stables mais il ne serait pas raisonnable de les rénover de manière à satisfaire aux normes physiques, acoustiques et de protection incendie des constructions actuelles;

Considérant qu'au niveau historique la rue en tant que tel comporte un intérêt de par la préservation du nom "neerveld" voulant dire le champ d'en bas que représentait cette zone entre les champs en haut de la vallée et la Woluwe;

Considérant qu'une partie des constructions date de 1880-1884, que certaines enfilades de maisons persistent créant une homogénéité et que 2 fermes sont encore existantes aux numéros 69 et 77-79;

Considérant que l'étude historique conclut que l'intérêt patrimonial et architectural est intéressant concernant les 2 fermes restantes liées à la culture du chicon mais moindre pour les maisons qui ont subi de fortes modifications ou reconstructions, qu'elles restent plus des témoins d'un passé sociologique qu'architectural;

Considérant toutefois que les typologies de maisons existantes ne sont plus conformes aux réglementations actuelles pour du logement, que ce soit en termes d'éclairage naturel, d'accessibilité PMR ou de normes PEB, qu'il serait déraisonnable de tenter d'intervenir sur ces éléments maison par maison sans parler des difficultés d'aménagement que cela poserait au niveau des intérieurs déjà très petits qui se retrouverait encombré d'isolations, de ventilations et de sas divers afin d'améliorer leur confort;

Considérant qu'un cabanon mitoyen aux parcelles du site mais disposé sur une parcelle appartenant à la commune doit également être démolie au vu de son aspect instable et le surplus d'instabilité que lui causerait la démolition de son voisin direct, que le demandeur avance que la commune a marqué son accord pour la démolition de ce volume à condition de réaménager son sol en gazon ;

Considérant qu'aucun arbre remarquable n'est repris sur les parcelles de la demande, qu'il est prévu l'abattage de 31 arbres, qu'une étude phytosanitaire a été fournie analysant l'état de 47 arbres ayant des circonférences entre 40 et plus de 200cm, que 6 autres arbres présents sur les parcelles n'ont pas pu être diagnostiqués au vu du manque d'accès à ceux-ci;

Considérant que l'étude conclut qu'un arbre est mort en tout ou en partie, qu'un arbre a des désordres graves, que 7 autres ont des désordres significatifs, mais que la plupart ont simplement des désordres faibles au niveau de leur état physiologique, que leur état mécanique est stable ;

Considérant qu'en compensation de ces abattages, 95 arbres sont replantés sur le site;

Implantation et gabarits:

Considérant qu'au nord-ouest du site, en dénivelé haut, se situe l'Athénée Royal de Woluwe-Saint-Lambert qui regroupe plusieurs immeubles isolés de gabarits R+2 à R+3, qu'au nord on retrouve des immeubles à appartements dont le gabarit varie de R+4 à R+7+T, qu'au sud-ouest s'étendent les bâtiments pavillonnaires de la section maternelle de l'Athénée et qu'enfin à l'est se situe un talus végétalisé séparant la rue Neerveld du Boulevard de la Woluwe;

Considérant que le projet s'implante par la création d'une série d'immeubles isolés allant du R+3 au R+5 répartis de manière assez uniforme sur le site, que différentes typologies bâties sont proposées allant des maisons mitoyennes empilées 2 à 2 à l'immeuble-barre de petits logements en passant par des unités de blocs composés d'une mixité d'appartements;

Considérant que la proposition d'implantation recrée un front bâti sur la rue Neerveld, referme les côtés latéraux par des constructions en ordre ouvert et développe 4 blocs espacés en intérieur d'îlot, tout en conservant des percées visuelles sur l'ensemble et une poche végétale sur le haut du site face à l'Athénée;

Considérant qu'il en résulte un P/S de 1,34, en comparaison au P/S de 0,37 actuel mais qui ne comprend que des volumes à front de rue (sauf quelques exceptions) avec des parcelles très allongées résultants des divisions des anciennes parcelles agricoles, qu'au vu de ce qui se fait actuellement en seconde couronne de Bruxelles-Capitale, le P/S proposé correspond à une densification raisonnée;

Considérant que le plus haut bâtiment est établi à 20,87m soit au-delà de la moyenne des hauteurs des constructions voisines qui est de 13,98m, en dérogation à **l'article 8 du Titre I du RRU**;

Considérant que le dépassement de la hauteur moyenne concerne l'ensemble des bâtiments du site, que ce dépassement est admissible pour les maisons empilées qui proposent un dépassement de moins d'un mètre de la moyenne et qui nécessite cette hauteur afin de pouvoir appliquer le principe de la double maison en hauteur, tout en recréant un front bâti élargi à rue;

Considérant que le C41 est le plus haut du site, qu'il est établi en front de voirie avec un léger retrait du front de bâtisse, que son dépassement de la moyenne des hauteurs à rue est justifiable au vu du recul et de la hauteur globale des nouvelles constructions sur le boulevard de la Woluwe, que la parcelle voisine est en cours de réaménagement en parc et qu'un volume d'une certaine hauteur permet de cadrer plus solidement ce parc et d'y développer un contrôle social, que cette hauteur se justifie également pour le U40 situé face au futur parc;

Considérant que les A31-32-33 et U34 sont 2 à 4m plus haut que la moyenne des hauteurs, que toutefois ils ne causent presque pas d'ombrages sur les voisins, qu'ils suivent en hauteur le dénivelé du terrain et se développent depuis la rue en concordance avec les hauteurs sur le boulevard de la Woluwe;

Considérant que le dépassement des immeubles U35, 36, 38 et 39 est moins justifié, qu'ils se développent à l'arrière du front bâti et en cœur du projet, qu'ainsi leur impact sera plus important sur la vie des lieux et sur l'ombrage causé au site-même, qu'ainsi leurs hauteurs doivent être revues en adéquation avec la moyenne des hauteurs voisines afin d'apaiser et créer des vis-à-vis plus acceptables au centre du projet;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable pour les maisons empilées, le C41, les U40 et 34 et le A31-32-33, mais n'est pas acceptable en l'état pour les autres immeubles;

Considérant que le projet sollicite également une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU et **l'article 12 du Règlement Communal des Bâtisses**, concernant deux cabanons d'ascenseurs qui ne sont pas intégrés au volume de toiture, que ces cabanons ne dépassent que légèrement la toiture et sont habillés d'un revêtement similaire à celui des façades de l'immeuble, les intégrant dans la lecture globale de la construction, que cette dérogation est acceptable;

Considérant que les volumes implantés à front de la rue Neerveld sont des R+3 qui opère un retrait dès le R+2 permettant d'adoucir leur rapport à la rue qui actuellement ne contenait que des R+2 au maximum;

Considérant que la ligne de bâtisse du C41 est reculée par rapport à la voirie, permettant de créer une zone de recul végétalisée et de gérer l'accès au site, que les maisons empilées prennent le parti de créer une allée piétonne

de distribution au R+2 créant à nouveau un recul permettant d'élargir le profil de la rue Neerveld actuellement étroite, que cela crée une dérogation à l'**article 3 du Titre I du RRU** et à l'**article 50 du RCB**;

Considérant que cette dérogation est acceptable au vu de l'étréitesse actuelle de la rue Neerveld et des qualités que ces actions apporteront aux logements à front de voirie, que l'aménagement d'une zone de recul végétalisée est qualitatif non seulement pour l'immeuble en question mais aussi pour l'espace public;

Considérant que l'ensemble de ces volumes ne porte pas d'ombrages problématiques au voisinage du site excepté concernant l'école maternelle ombragée en matinée, en dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU**, que cet ombrage est temporaire et limité à la matinée, qu'il est donc raisonnable et acceptable en contexte urbain;

Considérant que les constructions sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins, qu'ainsi la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU causée par un peu d'ombre portée vers l'école maternelle est acceptable;

Considérant que les différents immeubles à front de voirie ne comportent pas un soubassement en pierre de taille, en dérogation à l'**article 52 du RCB**, qu'en effet les façades en briques jusqu'au sol et en voirie sont susceptibles de subir les incivilités d'une part et les coulées d'eau sur le trottoir d'autre part, accélérant le développement de moisissure sur ce revêtement granuleux, qu'il convient de prévoir un soubassement en pierre le long de la voirie;

Urban villas:

Considérant que les urban-villas sont les constructions en bloc d'appartements prévues en intérieur du site et à l'arrière le long des limites mitoyennes;

Considérant que les logements y sont structurés autour d'un escalier commun central permettant de libérer les façades au profit de l'éclairage naturel et des vues et orientations à dispositions des appartements;

Considérant que les urban-villas comprennent un total de 8 appartements une chambre, 56 appartements deux chambres et 15 appartements trois chambres dont 9 duplex, que tous les logements sont conformes au Titre II du RRU et proposent des espaces extérieurs privatifs en loggia répartis de manière à ne pas créer un manque d'intimité de ceux-ci;

Considérant que les façades sont prévues en briques de terre cuite de type «Chipperen», enduites à la chaux de teinte claire, appliquée en plusieurs couches, qu'il est prévu l'utilisation d'une brique de réemploi permettant de diminuer l'empreinte carbone des constructions;

Considérant que les loggias sont réalisées en béton architectonique de teinte claire, faisant ainsi ressortir la texture de la brique chaulée, que les châssis sont en bois de teinte naturelle, les garde-corps des fenêtres en vitrage transparent et ceux des loggias en barreaudage métallique de teinte claire;

Considérant que ces immeubles prévoient une trémie démontable permettant ainsi une évolutivité des unités, ceci favorisant une cohabitation intergénérationnelle au sein du site, que des ouvertures dans les murs structurels ont également été prévus afin de permettre, à moindre coût, une éventuelle fusion de deux appartements;

Maisons empilées:

Considérant que les "maisons empilées" sont les volumes implantés à front de voirie rue Neerveld, que leur conceptualisation s'appuie sur la fusion en hauteur de 2 maisons ouvrières avec la création d'une "rue haute" représentée par la coursive commune au R+2, que le jardin de la première est au sol tandis que le jardin de la deuxième est en toiture ;

Considérant qu'elles disposent toutes de trémies entre deux unités superposées qui pourront être supprimées afin de pouvoir les relier entre elles;

Considérant qu'elles se composent d'un grand séjour, au rez-de-chaussée pour l'une et au R+3 pour l'autre, et de 3 chambres, au R+1 pour la première et au R+2 pour la seconde, que le séjour de la seconde est agrémenté d'un patio donnant accès à la toiture-jardin;

Considérant que 11 maisons de ce type sont créées, soit un total de 22 logements trois chambres traversant et disposant d'un espace extérieur privatif;

Considérant que des terrasses assez importantes sont prévues en toiture-jardin des maisons supérieures, que la zone de toiture végétalisée de manière intensive est à privilégier sur la zone revêtue pour les terrasses, que de plus un retrait d'1m90 des terrasses depuis leurs limites mitoyennes doit être prévu afin d'éviter le placement en toiture de pare-vue ne participant pas à l'architecture et l'esthétique des constructions;

Considérant ainsi qu'une zone pavée à la sortie de l'escalier d'accès du patio respectant ces dispositions serait plus à même de privilégier un développement végétal qualitatif de ces toitures-jardins;

Considérant que les façades sont réalisées en briques de terre cuite de teinte claire avec un appareillage différencié entre les maisons basses et hautes afin d'identifier chaque unité, que les portes d'entrées, les châssis, ainsi que certains habillages de façade fixes sont en bois de teinte naturelle et que les garde-corps de la coursive distributive ainsi que ceux des toitures terrasses sont en barreaudage métallique de teinte claire;

Considérant qu'il n'est pas précisé la matérialité des pare-vues entre toiture jardins de ces unités, que ceux-ci seront supprimés en cas de retrait d'1m90 des limites mitoyennes comme demandé plus haut mais que s'ils devaient être conservés leur matérialité doit être précisée;

Blocs d'appartements:

Considérant que les blocs d'appartements sont situés le long de la limite mitoyenne de gauche (avec l'école maternelle) au sud du site;

Considérant que les 3 blocs sont reliés par des noyaux de circulation extérieurs et des coursives végétalisées, que ces espaces partagés favoriseront les échanges sociaux entre les habitants;

Considérant que le rez-de-chaussée du premier bloc à front de la rue Neerveld est activé par deux locaux de bureaux de 60 et 65m² ;

Considérant que ces blocs comprennent 7 studios (dont 2 mono-orientés), 26 appartements une chambre, 17 appartements deux chambres et 1 appartement trois chambres, que tous ces logements respectent les prescriptions du Titre II du RRU;

Considérant que les terrasses privatives des appartements sont déployées en quinconce au niveau des façades, évitant de nuire à la privacité et l'intimité de ces espaces extérieurs, qu'ainsi une partie est orientée nord-est et une autre partie sud-ouest;

Considérant que les façades sont en briques de terre cuite de teinte claire chamarrée, que les châssis sont en bois de teinte naturelle, les garde-corps des fenêtres sont vitrés alors que les garde-corps des loggias, les grilles et portes d'accès au sous-sol sont en barreaudage métallique de teinte claire;

Considérant que les patios distributifs extérieurs sont en béton architectonique de teinte claire et avec un garde-corps en barreaudage métallique de teinte claire;

Considérant que l'appareillage des briques aux derniers étages sera travaillé de manière à créer du relief et des jeux d'ombres qui permettront de qualifier différemment les derniers niveaux sur l'aspect esthétique;

Considérant que les balcons en façade avant dérogent à l'**article 64 du RCB**, que cette dérogation se justifie par la volonté d'animer la façade à rue du A31, tout en offrant un minimum de terrasse de 1m de profondeur aux logements qui donnent sur la rue Neerveld, qu'une profondeur d' 1m pour les terrasses extérieures est déjà minime, que de plus les balcons sont conformes au RRU;

C41:

Considérant que le C41 est le bâtiment donnant sur la rue Neerveld le plus au nord du site, qu'il rassemble principalement de petits logements avec une zone communautaire au rez-de-chaussée;

Considérant que l'immeuble comprend un bureau de 140m² et un espace communautaire de 287m² au RDC, qu'il contient également 27 studios et 16 appartements une chambre aux étages;

Considérant que 18 studios sont mono-orientés, soit 2/3 du total, que ce ratio est très élevé pour une nouvelle construction, que de plus aucun des logements du C41 ne dispose d'une terrasse ou d'un balcon, que la seule terrasse existante est collective, sur la toiture du R+3;

Considérant ainsi que ces logements manquent de qualités individuelles nécessaires à leur confort, que cela a été également souligné à l'avis du BMA, qu'il convient d'imaginer une plus grande mixité de typologies au sein de cet

immeuble permettant de réduire au minimum le nombre de logements mono-orientés en leur accordant un espace extérieur privatif;

Considérant que dans le même état d'esprit que les autres, l'unité C41 a été conçue avec des cloisons démontables qui permettent aux espaces d'évoluer avec les habitants et leurs nécessités;

Considérant qu'à la différence des autres façades, celle-ci est travaillée avec un habillage en bois, que les châssis sont également en bois, les grilles et portes d'accès au sous-sol et parking vélos étant en métal de teinte claire;

Considérant que l'utilisation d'un revêtement en bois déroge à l'**article 55 du RCB**, que cet article est obsolète en termes d'utilisation de matériaux, que ceux-ci ont évolué depuis et qu'une palette variée de matériaux est possible en façade, que le bois s'accorde à l'esthétique générale du site tout en distinguant ce bâtiment par sa fonction particulière au sein du projet;

Programme:

Considérant qu'au total le projet crée 34 studios, 49 logements une chambre, 73 logements deux chambres et 36 logements trois chambres, qu'ainsi les grands logements représentent 19% du total construit;

Considérant que chaque logement est pourvu d'un espace d'agrément extérieur, soit sous la forme d'une loggia inscrite dans l'enveloppe du bâtiment, soit sous la forme de balcons, terrasses paysagères et terrasse commune largement plantée, mais que ceux du C41 ne disposent pas d'espace extérieur privatif;

Considérant qu'aucun local à ordures n'est prévu car le projet prévoit 2 fois 4 conteneurs enterrés (PMC, papier / carton, déchets organiques et tout venant) en dérogation à l'**article 16 du Titre II du RRU**, que cette dérogation est acceptable au vu de l'aspect directement accessible des déchets par les services de collecte;

Aménagements des abords:

Considérant que l'aménagement paysager vise à améliorer le cadre de vie par une flore diversifiée et des revêtements de qualité tout en desservant les unités d'habitation du projet par un lieu convivial et de rencontre, que les aménagements ont été pensés afin d'augmenter le potentiel écologique du site, celui-ci passant ainsi de 0,477 à 0,503;

Considérant que la surface globale du site est de 14.907,79m², dont 6.690,8m² de pleine terre, 1002,83m² de revêtement semi-perméable et 7.214,16m² de surface imperméable ou construite;

Considérant que les entrées des parkings et les zones de circulations douces sont en béton lissé, que les accès vélos et cheminement dans les bois sont en gravier, qu'il est également prévu sur site des terrasses en bois, des terrasses en béton et des zones de gazon renforcé;

Considérant que l'ensemble du site est nivelé jusqu'au bosquet d'arbres conservés en face de l'athénée, que ce nivellement permet de créer des pentes de 4% rendant les immeubles accessibles aux PMR;

Considérant que sur l'ensemble des 53 arbres du site, 31 seront abattus, 22 conservés et 95 nouveaux arbres à hautes tiges seront plantés, qu'au vu de l'état sanitaire correct des arbres, il convient d'en conserver un maximum tout en n'empêchant pas la réalisation des constructions prévues sur site au vu de l'aspect constructible des parcelles;

Considérant qu'il convient de faire attention à l'implantation du parking sud, qu'il est fort proche d'un arbre remarquable sur la parcelle voisine du site (école maternelle) et risque de lui causer des dégâts, qu'il est nécessaire de procéder à la réalisation de ce parking par la méthode de paroi berlinoise ou similaire afin d'éviter d'atteindre les racines de l'arbre remarquable;

Considérant que l'ensemble des toitures qui ne sont pas recouvertes de terrasses sont végétalisées, soit de manière intensive, soit de manière extensive, en fonction de leur destination, qu'elles intégreront le principe de toiture hydroactive via un système de rétention d'eau dans des bacs en toiture, que ce système favorise l'évapotranspiration de l'eau de pluie et évite le rejet à l'égout;

Considérant qu'une série de cheminements en intérieur du site est destinée aux véhicules du SIAMU avec un revêtement adapté à leur circulation, en dérogation à l'**article 12 du Titre I du RRU**, que cet accès SIAMU est nécessaire pour la sécurité des personnes, que la dérogation est par conséquent acceptable;

Considérant que la zone de recul du C41 déroge à l'**article 30 du Règlement Communal des bâtisses** en ce qu'elle n'est pas clôturée par un muret de maçonnerie de brique de parement, que l'esthétique globale du projet ne s'y prête pas et que les percées visuelles vers l'intérieur d'îlot sont plus pertinentes dans ce cas-ci que la fermeture par une clôture de la zone de recul;

Considérant que 2 emplacements vélos pour visiteurs sont prévus en zone de recul du C41, en dérogation à l'**article 11 du Titre I du RRU**, que cette dérogation n'est pas justifiée, que ces emplacements peuvent être déplacés ailleurs sur le site qu'en zone de recul ;

Gestion de l'eau:

Considérant que le projet est situé en zone de risque hydrologique;

Considérant que dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval et que ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels ;

Considérant que le projet prévoit 4 citernes d'eau de pluie pour une capacité totale de 60m³, que cette capacité est insuffisante au vu des exigences de l'**article 16 du Titre I du RRU**, que celui-ci exige 33L/m² de toiture en projection horizontale, qu'il faudrait donc 223m³ d'eau récupérée pour le projet;

Considérant que le nouveau projet doit assurer une bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle, que pour ce faire il doit suivre les recommandations du calculateur de Bruxelles Environnement pour le dimensionnement des citernes, outil à jour et plus précis que la recommandation générale de l'article 16 du Titre I du RRU, de plus cet outil prend en compte les surfaces de toiture en fonction du type de végétalisation qu'elles reçoivent;

Mobilité:

Considérant que les 2 parkings distincts, dont un créé sur 2 niveaux de sous-sols, et répartis le long des limites mitoyennes gauche et droite, mettent à disposition 137 emplacements pour véhicules motorisés;

Considérant que le sous-sol du parking nord comprend 39 places voitures dont 2 PMR plus une place moto, que le premier niveau du parking sud comprend 40 places voitures dont 1 PMR plus deux places motos et que le second niveau du parking sud comprend 49 places voitures dont 2 PMR plus 6 motos, soit un total de 128 places voitures dont 5 PMR et 9 motos;

Considérant donc que le ratio d'emplacement pour véhicules motorisés par logement est de 0,71, en dérogation à l'**article 6 du Titre VIII du RRU**;

Considérant que le site est en zone B d'accessibilité en transport en commun (bien desservi), que le nœud multimodal Roodebeek se situe à moins de 300m;

Considérant que l'intérieur du site est réservé à la mobilité douce, que 141 vélos sont prévus dans le parking nord, 122 dans le parking sud, 239 dans les locaux vélos au rez-de-chaussée des différents immeubles, et 48 pour les visiteurs en extérieur, soit un total de 550 emplacements vélos dont 46 pour vélos-cargo;

Considérant donc que le projet prévoit un emplacement vélo par chambre créée plus un emplacement visiteur supplémentaire par logement, que 8% du total est destiné aux vélos-cargo;

Considérant que le projet ne prévoit pas partout le recul suffisant pour les emplacements vélos étagés, qu'il est nécessaire de se conformer au vade-mecum vélo à ce niveau;

Considérant que les rampes d'accès aux stationnements vélos en sous-sol présentent une pente de maximum 10% et que la circulation vélo est séparée de la circulation voiture, permettant de mettre les usagers faibles en sécurité;

Considérant que 100 places vélos sont étagées, soit moins de 25% du total mis en place en concordance avec les recommandations régionales;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU susmentionnée est acceptable au vu de toutes les alternatives présentes et proposées à l'utilisation de la voiture;

Conclusion:

Considérant de tout ce qui précède que le projet répond au bon aménagement des lieux, moyennant le respect des conditions suivantes:

AVIS FAVORABLE à condition de:

- Revoir les typologies de logement du C41 de manière à, d'une part, diminuer au minimum le nombre d'unités mono-orientées, et d'autre part créer un espace extérieur privatif à chaque logement;
- Revoir les hauteurs à la baisse des volumes U35, U36, U38 et U39 afin de se rapprocher de la moyenne des hauteurs des constructions voisines;
- Prévoir un retrait des terrasses de 1m90 des limites mitoyennes en toitures des volumes "maisons empilées" et privilégier les surfaces végétalisées de manière intensive sur les parties minéralisées;
- Obtenir un accord sur le projet de tous les propriétaires actuels des parcelles concernées par la demande ;
- Préciser la matérialité des pare-vues placés en toiture-jardin des maisons empilées;
- Prévoir un soubassement en pierre aux bâtiments à front de voirie;
- Opter pour la méthode de paroi berlinoise ou similaire concernant la réalisation du parking sud afin de préserver l'arbre remarquable voisin;
- Déplacer ou supprimer les 2 emplacements vélos en zone de recul du volume C41 et végétaliser en pleine terre leur ancien emplacement ;
- Suivre les recommandations du calculateur de Bruxelles Environnement pour le dimensionnement des citernes et maximiser les différents usages de l'eau de pluie sur site ;
- Fournir un protocole de forage détaillé concernant la géothermie;
- Prévoir le recul suffisant pour les emplacements vélos étagés afin de correspondre aux distances recommandées dans le vade-mecum vélo ;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité.

AVIS DEFAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Quant à la démolition

Considérant que le projet prévoit de démolir les 17 maisons mitoyennes existantes constituant l'ancien quartier agricole de Woluwe, référence historique et sociologique de la commune ;

Considérant que le site concerné par le quartier présente un intérêt paysager certain ;

Considérant la rareté des espaces verts ouverts, tels que celui concerné par le projet ;

Considérant que les motivations de démolition se basent uniquement sur des notions d'obsolescence en termes de performances énergétiques, de techniques spéciales et d'acoustique ainsi qu'en qualifiant ces maisons encore habitées et en bon état, d' « habitat d'un autre temps » ;

Considérant que cette logique conduirait à la démolition d'une grande partie existant sur le territoire de la commune ;

Considération qu'il ne s'agit pas d'un motif valable pour justifier la démolition ; qu'il y a lieu de réhabiliter le bâti existant ;

Considérant dès lors que la démolition n'est pas envisageable ;

Quant à la densité projetée

Considérant que le projet propose une trop grande densité tant en nombre de logements (192 unités) qu'en termes de gabarit (R+3/+4/+5) ;

Considérant de plus que les immeubles implantés perpendiculairement à la voirie le long de la limite avec la parcelle appartenant à l'Athénée Royal se développent trop proche de cette limite et trop en profondeur dans la parcelle ;

Considérant que les trois unités dénommées « A » sont perçues comme un seul bloc vu les faibles distances proposées entre elles ;

Considérant que la densité projetée ne tient pas compte de la configuration du quartier et de l'étroitesse de la rue Neerveld ;

Considérant que la densité projetée ne tient pas compte des deux reconversions d'immeubles de bureaux en cours dans le second tronçon de la rue Neerveld ;

Considérant que la rue Neerveld n'est pas en mesure d'accueillir un nombre aussi important de logements et de véhicules ;

Considérant que la densité projetée risque d'entraîner une saturation du quartier ;

Considérant que vu le nombre de logements existants dans le quartier, il est nécessaire de conserver des poches d'espaces verts contribuant à la qualité de vie dans le quartier ;

Considérant que la création d'un nombre aussi élevé de logement sur ce tronçon de voirie principalement constitué de maisons unifamiliales représente un réel danger de saturation du quartier en termes de mobilité ; qu'une telle densification à cet endroit n'est donc pas souhaitable ;

Quant à l'atteinte à l'intérieur d'îlot

Considérant que l'arrière du site n'est pas desservi par une voirie publique ;

Considérant que le projet s'étend de manière trop invasive en intérieur d'îlot ;

Considérant en effet que 6 immeubles à appartements décrits comme des « *Urban villas* » sont implantées à l'arrière des constructions à front de rue ;

Considérant la déclivité du site et l'impact de la hauteur des constructions projetées ;

Considérant que la construction de 6 immeubles en intérieur d'îlot est contraire à la politique régionale qui vise à préserver les intérieurs d'îlot de toute construction ; qu'elle l'est également à l'esprit du projet « un parc habité » ;

Considérant que l'urbanisation, telle qu'elle est projetée, entraîne une imperméabilisation importante du site ; que cette imperméabilisation aura des effets néfastes sur la biodiversité et l'infiltration des eaux ;

Quant à la gestion des eaux

Considérant que la réalisation du projet implique de gros risques en termes de gestion des eaux vu l'existence de nappes aquifères situées quelques mètres (3 à 5m) seulement sous le niveau du terrain actuel qui est en grande partie nivelé vers le bas dans le projet ;

Considérant que la création des parkings souterrains impliquera des travaux de pompage et d'assèchement de la nappe ; que ces travaux risquent d'entraîner des problèmes de stabilité des bâtiments voisins mais également sur sol (risque de création de trous, pentes, ...) ;

Considérant qu'il existe trop d'incertitudes sur les effets que ces travaux de pompage sont susceptibles de générer pour le quartier ;

Quant au déficit de places de stationnement

Considérant en outre que le projet présente un déficit important au niveau des emplacements de stationnement (128 emplacements) par rapport au nombre de logements créés (192 logements) ; que la situation du projet en zone B n'est pas un motif valable pour déroger au ratio imposé par le RRU ;

Considérant que ce déficit en places de stationnement démontre que le site n'est pas en mesure d'accueillir 192 logements ;

Quant à la capacité du demandeur de permis à exécuter un éventuel permis

Considérant de plus que le demandeur n'est pas propriétaire des biens sur lesquels porte la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur de permis ne produit aucune attestation de propriété relative aux biens concernés par la demande de permis ;

Considérant que le demandeur n'apporte pas la preuve qu'il est en mesure d'exécuter le permis si celui-ci lui était délivré ;

Considérant qu'en conséquence, la demande de permis doit être refusée ;