

PROCÈS-VERBAL n°594 PROCES-VERBAAL nr.594

COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/10/2026

Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe :

- M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre
- M. Gregory MATGEN, Echevin Environnement – Développement durable – Planification stratégique – Mobilité – Logement – Gestion du patrimoine – Propriétés communales – Bien-être des animaux
- Mme Katelijne FRANSSENS, Architecte principale
- 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. MOENECLAËY

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

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

<u>Demande mixte de permis d'urbanisme PUF/1919017/2024 et Permis d'environnement</u> <u>18/IPE/1918884</u>
--

Localisation : Rue Neerveld 31 à 79

Objet : Démolir 17 maisons, créer un parc habité composé de 12 bâtiments comprenant 184 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, réaliser deux niveaux de sous-sol accueillant les caves, les locaux techniques et 136 emplacements pour véhicules motorisés, aménager les abords du site, abattre 31 arbres à hautes tiges et replanter 95 arbres

Zonage : P.R.A.S. : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et 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**).

Enquête : 26/08/2026 au 24/09/2026

Réactions : 37 réactions dont 2 pétitions totalisant 2.498 signatures

Motifs d'enquête en urbanisme :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation au règlement des bâtisses, articles 12, 30, 50, 52, 55 et 64
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence:
 - o aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²
 - o 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
 - o 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)
- application de l'art. 175/20 du COBAT : enquête de 30 jours
- application de l'art 176/1 du COBAT : 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
- application des prescriptions générales du PRAS : 0.5 (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations au titre I du RRU :
 - o art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté),
 - o art.7 (implantation - constructions isolées),
 - o art.8 (hauteur - constructions isolées),
 - o art.12 (aménagement des zones de cours et jardins)
 - o art.13 (maintien d'une surface perméable)

Motifs d'enquête en environnement :

- 1B : articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
 - o rubrique 62 4A: Système géothermique fermé (m)
 - o rubrique 68 B: Parking (137 emplacements)
 - o rubrique 132 A: Installations de refroidissement (3x43 kW, 26 kW, 2x41 kW, 60 kW, 30 kW, 28 kW)
 - o rubrique 148 A: Transformateurs statiques (500 kVA)

Avis DEFAVORABLE de la commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT sur les demandes de permis d'urbanisme (18/PFD/1919017) et d'environnement (18/IPE/1918884)

Considérant que les demandes sont situées en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 03/05/2001 et qu'elles ne sont pas conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que les demandes modifiées visent à démolir 17 maisons, créer un parc habité composé de 12 bâtiments comprenant 184 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, réaliser deux niveaux de sous-sol accueillant les caves, les locaux techniques et 136 emplacements pour véhicules motorisés, aménager les abords du site, abattre 31 arbres à hautes tiges et replanter 95 arbres ;

Considérant que les demandes modifiées ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 26/08/2026 au 24/09/2026 et que 15 plaintes ont été introduites ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont minimales et ne répondent absolument pas aux objections fondamentales déjà formulées tant par le Collège des bourgmestre et échevins que les plaignants lors des deux enquêtes publiques, et plus particulièrement en ce qui concerne :

- la démolition
- la densité de construction,
- l'atteinte à l'espace intérieur,
- la gestion de l'eau,
- le manque de places de stationnement,
- l'incapacité du demandeur à mettre en œuvre un éventuel permis de construire,
- l'analyse et l'appréciation des écarts par rapport à la hauteur de construction et à l'implantation

Considérant en effet que la demande modifiée se réfère uniquement aux remarques des instances régionales, sans répondre aux objections du quartier, des riverains ou du Collège ; que le projet ne répond pas à diverses objections soulevées dans le cadre du premier projet par URBAN et le Maître d'Architecte ;

Considérant que les modifications proposées sont minimales ou vont même à l'encontre des remarques émises :

- Une réduction de 8 logements (de 192 à 184),
- Une réduction de 1 emplacement de parking (de 137 à 136),
- Une réduction de 874m² de la superficie construite (de 20.011,50m² à 19.137,50m²), soit une légère réduction de -4,4%
- Une **augmentation** de la superficie imperméable de 14m² (de 7.214,20m² à 7.228,20m²)

Considérant que de manière globale, la commune émet les mêmes objections que sur le projet précédent :

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 ;

Considérant 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 (184 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 ;

Considérant que la déséquilibre dans la répartition des types de logements est encore accentué ; que l'absence de grands logements (4ch ou plus) ou de maisons unifamiliales dans un projet d'une telle envergure est inacceptable :

- Petits logements (studio et appartements 1 ch.) :	83 (43%)	83 (45%)
- Logements moyens (appartements 2/3 ch.) :	109 (57%)	101 (55%)
- Grands logs (appartements 4 ch. ou plus)	: 0	0
- Maisons unifamiliales :	0	0

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 et la prescription 0.6 du PRAS qui vise à préserver les intérieurs d'îlot de toute construction ; qu'elle 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 le projet est situé en zone de risque hydrologique ;

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 ; que ces risques, tant durant les travaux qu'après n'ont pas suffisamment été analysés ;

Considérant de plus que plusieurs projets récents le long de la Woluwe ont prouvé la situation compliquée créée par une modification de l'écoulement naturelle des eaux souterraines par des nouvelles constructions en sous-sol, comme en atteste l'étude des incidences du projet d'extension du shopping (boulevard de la Woluwe 70 - dossier retiré par le demandeur) et les problèmes rencontrés quant à la réalisation d'un 2^e sous-sol pour le projet situé n°56 du même boulevard.

Considérant que l'Etude des incidences environnementales sur les eaux souterraines et la zone natura 2000 n'est pas suffisamment aboutie (trop d'incertitudes et de risques) pour pouvoir se prononcer favorablement sur le projet.

Considérant que 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 les risques sur la faune, la flore et ainsi que sur leur habitat à court et à long termes ;

Considérant les points suivants repris dans l'étude hydrologique (rapport 28 juin 2023) :

- Chapitre 6 : Risque de claquage (en fond de fouille) :

"Dans le forage le plus profond, à savoir le forage PB3, on observe une zone légèrement plus sableuse au sein de Z2, en dessous de ce niveau de dénivelé (voir également l'annexe 14.3), à partir d'environ +29,7 mTAW. Si cette structure du sol est présente partout et que le drainage ne fait pas baisser le niveau d'eau dans cette zone sableuse, il pourrait y avoir un risque de rupture de la zone supérieure argileuse de Z2 dans laquelle la paroi est mise en place."

Considérant que les facteurs de sécurité (1,15 à 1,05) varient dans les calculs relatifs aux risques de claquage. Pour quelle raison ne pas avoir pris un facteur plus élevé vu la période de monitoring limitée (février à mai 2023) et les risques pour les chantiers en fond de vallée de la Woluwe, là où l'on trouve une nappe captive en surpression ?

- Chapitre 7 : Tassements (confirmé dans le chapitre 8 risques et incertitudes)

Considérant que l'auteur de l'étude hydrologique se réfère aux tassements observés lors de la réalisation du projet situé au 58 boulevard de la Woluwe pour affirmer que le risque de tassement est faible ;

Considérant que le chantier situé au 56 boulevard de la Woluwe a été problématique lors de la phase du rabattement de nappe. Le pompage a dû être stoppé par risque de tassements trop importants et l'immeuble a dû être réhaussé pour ne plus devoir rabattre davantage la nappe. Cela montre l'hétérogénéité du sol dans cette zone et le risque non négligeable de tassement lors de la réalisation de fouilles.

Considérant que tant que cette incidence n'est pas correctement évaluée, le projet ne peut pas être accepté en l'état ;

- Point 7.3.5. Impact du projet à long terme sur eaux souterraines

Considérant que la fosse de construction B va entraver à long terme l'écoulement de la nappe phréatique (+ 2 cm en amont).

Considérant que dans le projet, il est proposé de mettre en place des puits de captage passifs verticaux jusqu'à une profondeur d'environ 10 à 16 m sous le niveau du sol, ce qui va également perturber durablement le régime de la nappe phréatique ;

Considérant que le rabattement de nappe pour la fosse du chantier A du projet va entraîner un abaissement maximal de +/- 2 m en zone tampon N2000 et de maximum 0,5m dans la zone d'habitat Natura 2000, ce qui est inacceptable pour des habitats à sols humides (présence de Forêts alluviales sous-type aulnaie-frênaie à hautes herbes - station 91E0) et à sols frais (Mégaphorbiaies sous-type lisières forestières - station 6430) ;

- Chapitre 12 : Conclusion

Considérant qu'il est recommandé de surveiller l'abaissement du niveau de la nappe phréatique dans la zone naturelle. Si celui-ci s'avère trop important, une évaluation complémentaire appropriée devra être réalisée. Cette étude (appropriée) d'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 doit être réalisée et approfondie avant toute prise de décision sur le projet par l'autorité compétente. Les conditions du permis doivent être claires et ne peuvent pas renvoyer à une étude tierce ;

Quant au déficit de places de stationnement

Considérant en outre que le projet présente un déficit important de 48 places au niveau des emplacements de stationnement par rapport au nombre de logements créés ; 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 184 logements ;

Considérant que l'étude de mobilité est incomplète et n'a pas été adaptée à la situation la plus récente (transformation des immeubles de bureaux en logements le long de la même rue) ; que, par conséquent, l'enquête publique doit être refaite sur la base de documents complets pouvant être consultés par toutes les parties concernées ;

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 que le projet forme un ensemble indissociable ; qu'une mise en œuvre partielle ou fragmentée – en raison du refus légitime de certains propriétaires – serait totalement contraire au bon aménagement des lieux et les prescriptions urbanistiques. De plus, autoriser le début des travaux (comme des démolitions) sans garantie que le projet global puisse légalement aboutir ferait peser un risque disproportionné de chancres urbains ou de friches au cœur de la commune ;

Considérant que plusieurs propriétaires se sont explicitement opposés à la démolition de leur bien ;

Quant à l'aménagement des abords :

Considérant les recommandations de mesures de protection d'arbres remarquables (Réf. 25051) ;

Considérant l'évaluation insuffisante des incidences du projet sur les 2 arbres remarquables au regard de la situation réelle sur le terrain ;

Considérant l'ampleur de système racinaire du carpinus Betulus documenté par l'université de Wageningen <https://images.wur.nl/digital/collection/coll13/id/1376/rec/1>

Considérant que l'emprise du système racinaire est bien supérieure à la taille de la couronne observée. Il faut donc laisser une distance bien supérieure à 12,5m entre le tronc de l'arbre et l'emprise en sous-sol du projet pour éviter tout dégât à l'arbre remarquable ;

Considérant que le Catalpa Bignonioides a un système racinaire secondaire traçant important qui doit pouvoir conserver un accès à l'eau. Il est nécessaire d'évaluer d'abord, par sondage, l'emprise racinaire réelle de l'arbre sur la parcelle du projet afin de pouvoir évaluer les incidences de la position du futur sous-sol du projet ;

Considérant que des investigations réelles sur terrain sont nécessaires vu ce qui est indiqué par le bureau Ter-Consult à la page 7 de son rapport : « *Avant tout déblai dans la zone sensible des arbres, une fouille de reconnaissance préalable du système racinaire par aspiration doit être effectuée.* »

"Les zones sensibles théoriques tracées autour des 2 arbres dépassent la limite parcellaire, et le projet interférerait potentiellement au sein de ces zones. » ;

Considérant que cette interférence potentielle doit être précisée, en réalité, sur terrain, avant toute décision sur les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme ;

Considérant que le CBS va diminuer en situation projetée ;

Considérant les incidences négatives sur la biodiversité, il est recommandé de calculer le CBS+ (voir site de Bruxelles Environnement) afin d'être plus précis dans l'évaluation des incidences sur la biodiversité (CBS et ecopotential considérés ensemble = CBS+) ;

Quant à la procédure :

Considérant que la demande présente de nombreuses dérogations au RRU et au RCB dont la plupart des dérogations a été accordée par le fonctionnaire délégué en séance de commission de concertation :

- 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 jardin) ;
- 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 (cabanons d'ascenseur) ;
- dérogation à l'article 30 du Règlement communal des bâtisses (zone de recul) ;
- dérogation à l'article 50 du Règlement communal des bâtisses (implantation à front de voirie) ;
- dérogation à l'article 52 du Règlement communal des bâtisses (soubassement) ;
- dérogation à l'article 55 du Règlement communal des bâtisses (bois en façade) ;
- dérogation à l'article 64 du Règlement communal des bâtisses (balcon) ;

Considérant que les motivations développées par le fonctionnaire délégué pour l'accord de certaines dérogations se basent sur des affirmations qu'il y a lieu de remettre en question ;

Considérant en effet que concernant la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU : la moyenne des hauteurs des constructions voisines établie par le demandeur est de 13,98m en fonction du nombre de bâtiments pris en compte pour le calcul ; qu'il s'agit d'une moyenne pondérée ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments proposés sur le site présente une hauteur supérieure ; que si un dépassement d'un mètre est acceptable pour les maisons empilées à front de rue, il n'est pas acceptable pour les autres immeubles et certainement pas en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette dérogation accordée pour le bâtiment U40 en fond de parcelle et pour le bâtiment C41, le plus haut du site, est justifiée par le fait que l'immeuble C41 est établi à rue avec un léger retrait par rapport au front de bâtisse, par le fait que les bâtiments nouvellement construits et réhabilités sur le boulevard de la Woluwe présentent des hauteurs importantes et par le fait que la parcelle voisine est en cours de réaménagement en parc et que, dès lors, un volume d'une certaine hauteur permet de cadrer ce parc ;

Considérant qu'il est rappelé que la rue Neerveld est une voirie communale présentant une faible largeur, qu'elle se situe en retrait du boulevard de la Woluwe, voirie régionale composée de plusieurs bandes de

circulation dans chaque sens ; qu'une zone verte définie par le PRAS permet de préserver cette rue et ses constructions de cette voirie régionale ; que les constructions auxquelles il est fait référence sur le boulevard de la Woluwe sont situées à des distances importantes du projet ;

Considérant que cette dérogation également accordée pour les immeubles A31-A32-A33 ainsi que pour le bâtiment U34 présentant une hauteur de 2 à 4m supérieure à cette moyenne de 13,98m est justifiée par le fait que ces immeubles ne causent presque pas d'ombrages aux immeubles voisins et qu'ils suivent le dénivelé du terrain, que leur hauteur est en concordance avec les immeubles situés le long du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que ces immeubles A31-A32-A33 et U34 ne sont situés qu'à une faible distance de la limite de propriété avec le terrain de l'Athénée Royal et qu'ils se développent tout le long de cette limite jusqu'au fond de la parcelle ;

Considérant que la même dérogation est accordée pour les dépassements des cabanons d'ascenseurs qui ne sont pas intégrés au volume de toiture alors qu'il s'agit de nouvelles constructions qui pourraient aisément être adaptées pour éviter cette dérogation ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU et à l'article 50 du RCB, en ce que l'immeuble C41 est implanté en recul est justifiée par le fait que la rue Neerveld est étroite et que l'aménagement d'une zone de recul végétalisée est qualitative non seulement pour l'immeuble mais également pour l'espace public ; que vu l'étroitesse de la rue, il y aurait justement lieu de ne pas prévoir de tels gabarits ;

Considérant qu'il est également précisé que les constructions de projet sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu des gabarits des constructions qui l'entourent et que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU est accordée au motif que seul un ombrage temporaire et limité sur l'école maternelle est induit par le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que les parcelles ne sont bordées par une voirie que sur un côté, à l'avant, que les terrains de part et d'autre ainsi qu'à l'arrière sont bâtis ou à bâtir ; qu'en fond de parcelle, il ne s'agit de parcelles appartenant à l'Athénée Royal comprenant un passage privé le long des parcelles actuellement bâties qu'à front de la rue Neerveld ;

Considérant en conclusion qu'un projet de construction présentant une telle densité et de tels gabarits n'est pas acceptable.

AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL 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 Mai 2001 ;

Considérant que le projet initial 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 a été soumis aux mesures particulières de publicités et que l'avis de la commission de concertation du **31/01/2025** a établi de manière non-unanime mais majoritaire que le projet devrait être revu en intégrant les remarques suivantes:

- 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.

Considérant que le projet modifié porte sur la démolition de 17 maisons, la création d'un parc habité composé de 12 bâtiments comprenant 184 logements, une salle communautaire et 3 espaces de bureaux, la réalisation de deux niveaux de sous-sol accueillant les caves, les locaux techniques et 136 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 que la demande 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;

Vu le jugement rendu le 29 octobre 2025, par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles qui ordonne à la Région de Bruxelles-Capitale de prendre les mesures nécessaires pour suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 ha sur son territoire, et, ce jusqu'à l'adoption de la révision du PRAS, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026 ;

Considérant que le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le 19 mars 2026 la circulaire « We Are Nature » ; que cette circulaire est entrée en vigueur le 10 avril 2026 et sera d'application jusqu'à la lecture en conseil des Ministres de l'avant-projet du PRAS ;

Considérant que cette circulaire a notamment pour objectif de clarifier le champ d'application du jugement, de préciser les notions utilisées dans ce jugement, mais également de déterminer les modalités de traitement des dossiers concernés par le jugement et de mieux intégrer les enjeux climatiques de la Région dans l'appréciation des demandes de permis ;

Considérant qu'en application de la circulaire, il est demandé aux demandeurs, dont le projet est concerné par la circulaire, de fournir des documents complémentaires, afin que le fonctionnaire délégué puisse prendre en considération dans l'analyse de la demande les critères environnementaux et climatiques ;

Considérant que pour les projets visés par les annexes A et B du COBAT, il est demandé de joindre au dossier de demande le coefficient de biotope par surface renforcé, CBS+ ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 établissant un « Coefficient de biotope par surface » caractérisant le potentiel théorique d'un site pour la préservation ou le développement de la nature et de biotopes et leurs contributions à la cohérence du réseau écologique ;

Considérant que les demandes en urbanisme et en environnement ont été soumises à enquête publique du **26/08/2026** au **24/09/2026** 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 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 37 réactions / observations dont 2 pétitions émises durant l'enquête publique, que celles-ci portent essentiellement sur les points suivants:

- Une partie du périmètre concerne une parcelle appartenant à la SPABS et utilisée par l'Athénée Royal de Woluwe-Saint-Lambert, dont le propriétaire indique ne pas avoir été officiellement informé de l'introduction de la demande et précise qu'il n'est actuellement pas dans ses intentions de céder ce terrain ;
- La mise en œuvre du projet doit être subordonnée à l'accord préalable et écrit de l'ensemble des propriétaires concernés, le projet doit être considéré comme indivisible, afin d'éviter une réalisation partielle susceptible de compromettre le bon aménagement des lieux ;
- La disparition des 17 maisons et jardins existants, considérés comme les derniers témoins du caractère agricole historique de ce tronçon de la rue Neerveld, ainsi que sur la transformation d'un espace ouvert en un ensemble bâti composé de 12 immeubles ;
- L'ampleur et à la densité du projet sont démesurés, les modifications apportées à la demande initiale étant considérées comme ne remettant pas fondamentalement en cause son implantation générale ;
- La disparition d'une partie importante du milieu ouvert existant, identifié comme présentant une valeur biologique et comme participant au Réseau écologique bruxellois, ainsi que l'abattage projeté de 31 arbres, dont plusieurs sont décrits comme étant en bon état sanitaire et arrivés à maturité ;
- L'insuffisance des inventaires faunistiques et floristiques réalisés, notamment au regard de la proximité de la zone Natura 2000 et de la présence potentielle d'espèces protégées, en particulier l'avifaune et les chiroptères ;
- Les incidences du chantier sur la faune et la flore, notamment en raison des opérations de démolition, d'excavation, de terrassement, d'évacuation des terres et déchets, ainsi que des nuisances sonores et des poussières générées par les travaux ;
- Les mesures prévues en matière de végétalisation, de plantations, de toitures vertes, de noues, de jardins de pluie et de dispositifs favorables à la petite faune sont considérées comme ne permettant pas de compenser à court terme la perte des habitats ouverts et des arbres existants ;

- *L'augmentation de l'imperméabilisation du site et ses incidences potentielles sur la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation dans la vallée de la Woluwe, malgré les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales prévus dans le projet ;*
- *Le rabattement temporaire de la nappe phréatique nécessaire à la réalisation des parkings souterrains et les incidences potentielles sur les espaces verts environnants, les eaux souterraines et les éventuels tassements du sol ;*
- *Une observation favorable au projet souligne notamment les bénéfices attendus en matière de végétalisation, de gestion des eaux pluviales, de biodiversité et de création de parkings souterrains, ainsi que la participation du réclamant à la Commission de concertation ;*
- *Les logements concernés par le projet sont délabrés et nécessite un développement urgent afin de soit être démolies soit être rénovées, les habitations à construire répondent aux défis climatiques actuels ;*
- *Des risques de tassement des terres suite au creusement des deux niveaux de sous-sol pourraient entraîner des fissures dans les bâtiments voisins ;*
- *Le projet est qualitatif et proche de toutes commodités ce qui justifie encore plus son développement ;*
- *La rue va être surdensifiée à termes en prenant en compte l'ensemble des nouvelles constructions en cours ou en réflexion ;*

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 favorable conditionnel du SIAMU daté du **26/11/2025** et portant la référence CP.1990.1385/7;

Considérant l'avis du BMA daté du **16/12/2025** concluant comme suit:

"BMA apprécie la légère diminution du nombre de logement sur le site. Toutefois, les recommandations BMA n'ont nullement été prises en compte lors de l'évolution du projet. Celui-ci peut encore évoluer de manière à les intégrer.";

WAN :

Considérant que le terrain présente une superficie non bâtie d'un seul tenant supérieure à 0,5 ha; qu'il y a dès lors lieu d'instruire la demande au regard de la circulaire « We Are Nature » ;

Considérant que la demande comporte une note climatique, le formulaire ad hoc, les plans de plantation et le calcul du coefficient de biotope par surface renforcé (CBS+), conformément à la circulaire précitée ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de ces documents que :

- le terrain se situe entièrement hors du réseau écologique bruxellois, en influence paysagère rurale (ville campagne) et humide (ville d'eau ou ville vallée), ainsi qu'en zone de valeur biologique élevée ;
- le CBS+ est analysé sur une superficie totale de 14.908 m², correspondant à l'entièreté des parcelles concernées par le projet ;
- le projet est évalué par le CBS+ comme ayant une importance élevée dans le réseau écologique bruxellois, et un degré de liberté élevé lié au type de projet « Démolition-reconstruction » ;
- en situation projetée, le score du CBS+ du terrain s'élève à 54% (note C, mention biotope « +»), pour un CBS+ de référence de 54,4% ;
- le projet prévoit :
 - o une augmentation des surfaces imperméabilisées de 2.910 m² ;
 - o l'abattage de 33 arbres existants et la plantation de 95 nouveaux arbres ;
 - o une perte de la surface de couverture arborée de 97 m² ;
 - o une perte de la surface végétalisée de 892 m²;
- le projet prévoit également de contribuer aux ambitions climatiques de la région suivantes :
 - Good Move : Proximité immédiate du métro, ratio de 0,68 emplacements par logements, 533 emplacements vélos, armoires à colis pour réduire les déplacements de livraison ;

- Be.circular : Audit pré-démolition, réemploi et valorisation de matériaux, utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés, analyse du cycle de vie via l'outil TOTEM ;
- PACE : consommation d'énergie réduite de 50%, suppression complète des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude, recours à la géothermie et aux PAC, installation de 335 panneaux photovoltaïque, mise en place d'une ventilation double flux avec récupération de chaleur ;
- PGE : aucun rejet d'eau de pluie hors site, 330m3 de rétention / infiltration, 60.000 litres de stockage d'eau de pluie, infiltration locale et recharge des nappes ;

Considérant que le projet maintient et développe une couverture végétale significative, notamment par la conservation d'une grande partie du patrimoine arboré existant et la plantation de nouveaux arbres participant à la captation de CO2

- Considérant que le projet participe au maintien de la continuité écologique locale grâce à la conservation d'espaces végétalisés, au développement de la strate arborée et à la création d'habitats favorables à la faune
- Considérant que le projet entraîne néanmoins une artificialisation partielle du site et une augmentation de la fréquentation humaine susceptible d'exercer une pression accrue sur les fonctions écologiques existantes
- Considérant que, malgré l'artificialisation partielle induite par le projet, les mesures de préservation et de renforcement de la végétation, la conservation d'une part importante du patrimoine arboré, les nouvelles plantations, la gestion intégrée des eaux pluviales et les mesures favorables à la biodiversité permettent de maintenir les principales fonctions écologiques du site

Projet modifié:

Considérant, en ce qui concerne la demande de revoir les typologies de logement du bâtiment C41 afin de diminuer au minimum le nombre d'unités mono-orientées et de prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement, que la structure des logements du bâtiment C41 a été revue ; que le nombre de logements mono-orientés est ainsi ramené de 19 à 12 ; que le plan type modifié permet de réduire le nombre d'unités mono-orientées de 5 à 3 par niveau concerné ; que le dernier niveau a également été revu, trois studios étant transformés en deux appartements une chambre et que les logements sont dotés d'un petit espace extérieur privatif courant le long des façades ;

Considérant que ces modifications permettent d'améliorer la diversité des orientations des logements et d'améliorer leurs qualités de vie en répondant à la condition formulée par la commission de concertation ;

Considérant, en ce qui concerne la demande de revoir à la baisse les hauteurs des volumes U35, U36, U38 et U39 afin de les rapprocher de la moyenne des constructions voisines, que les volumes U35, U36 et U38 ont effectivement été réduits, respectivement de R+5 à R+4 pour U35 et U38, et de R+4 à R+3 pour U36;

Considérant toutefois que le volume U39 est maintenu en R+4 ; que le demandeur justifie ce maintien par la volonté d'assurer une gradation progressive des hauteurs et une meilleure intégration du bâtiment dans la séquence bâtie jusqu'à l'Athénée Royal ;

Considérant que la réduction de hauteur des autres volumes conduit, selon les calculs produits par le demandeur, à une diminution de l'écart entre la hauteur moyenne du projet et celle du quartier ; que, dans l'hypothèse retenue par le demandeur, la différence de hauteur moyenne est ramenée de 3,12 m à 0,59 m ;

Considérant toutefois que les constructions sont des immeubles isolés l'un de l'autre et qu'ils doivent être pris en compte séparément afin de déterminer la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, à l'instar de la construction d'une maison et de son abri de jardin, dont la moyenne de hauteur des 2 ne sera pas prise en compte afin de déterminer la dérogation en hauteur de la construction du volume principal, mais les volumes seront bien pris en compte séparément au regard de la moyenne des hauteurs voisines;

Considérant ainsi que l'immeuble U35 passe d'une hauteur de 20,85m à 17,88m et que le U39 est également à la même hauteur, que ces 2 bâtiments dérogent donc de 3,9m à la moyenne des hauteurs voisines, que les immeubles U36 et U38 passent de 17,88 à 14,91m pour le premier et de 20,85m à 14,91m pour le second, qu'ils dérogent ainsi de 0,93m;

Considérant que globalement les dérogations sont diminuées et que la diminution de hauteur est localisée aux zones les plus problématiques, qu'ainsi la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est acceptable;

Considérant, en ce qui concerne le retrait des terrasses de 1,90 m des limites mitoyennes en toiture des volumes de type « maisons empilées » et la demande de privilégier les surfaces végétalisées de manière intensive, que le demandeur indique que les volumes concernés relèvent d'une même copropriété et qu'il n'existe dès lors pas de limites mitoyennes au sens invoqué, que le projet modifié prévoit néanmoins une augmentation des zones de plantation intensive ainsi qu'une végétalisation extensive des zones auparavant minéralisées servant d'accès aux espaces plantés ;

Considérant que le dispositif proposé vise ainsi à renforcer la végétalisation des toitures et à améliorer la séparation entre les différents espaces extérieurs privatifs, que les documents modifiés font apparaître une distance minimale annoncée de 4,00 m entre les espaces de terrasse concernés ;

Considérant, en ce qui concerne la demande d'obtenir l'accord de l'ensemble des propriétaires actuels des parcelles concernées par la demande, que le demandeur indique que les démarches en ce sens sont toujours en cours, qu'il considère que la finalisation de ces accords ne peut conditionner la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement, que l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés n'est, à ce stade, pas établi dans le dossier et qu'il appartient à l'autorité compétente d'apprécier la portée urbanistique de cette situation, sans préjudice des droits civils des parties concernées ;

Considérant que dans le cas d'une réalisation partielle du projet, sans développement sur les terrains dont le demandeur n'est pas propriétaire, le bon aménagement des lieux ne pourrait être respecté, dans le sens où l'aménagement des abords est continu et relève d'une logique de structuration des espaces de manière fluide, que cette fluidité serait coupée par des parcelles non-adjointe au site du projet tout en empêchant pas une réalisation partielle de la demande, ce qui s'avère problématique et relève d'une mauvaise urbanisation ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne plus avoir d'objections de la part des propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation du projet dans son ensemble, sans quoi le permis d'urbanisme éventuellement délivré le serait au risque du non-respect du bon aménagement des lieux, ce qui n'est pas concevable;

Considérant, en ce qui concerne la demande de préciser la matérialité des pare-vues prévus en toiture-jardin des « maisons empilées », que le demandeur précise que ceux-ci seront réalisés au moyen de lamelles horizontales en bois ajourées et qu'ils seront harmonisés avec les pare-vues prévus au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette proposition respecte la conception paysagère de l'ensemble du projet et est en harmonie avec celle-ci;

Considérant, en ce qui concerne la demande de prévoir un soubassement en pierre aux bâtiments implantés à front de voirie, que le demandeur indique que l'ensemble des façades donnant à front de la rue Neerveld seront désormais pourvues d'un soubassement en pierre et que les plans ont été adaptés en conséquence ;

Considérant, en ce qui concerne la réalisation du parking sud et la demande de recourir à une paroi berlinoise ou à une technique similaire afin de préserver l'arbre remarquable voisin, que le projet prévoit la réalisation d'un sous-sol profond sur deux niveaux et la mise en place d'un dispositif d'étaiyage destiné à limiter les mouvements d'eau autour de la fosse de construction ; que le demandeur précise que la paroi pourrait être réalisée au moyen de pieux ou par la technique de Soilmix ;

Considérant que le demandeur se réfère également à la note du bureau d'ingénieurs forestiers Ter Consult, selon laquelle il n'existerait pas de risque pour le système racinaire des deux arbres concernés, sous réserve notamment que les machines utilisées lors de l'installation de la paroi soient positionnées à l'intérieur de la fosse ; que le dossier indique par ailleurs une distance d'au moins 12,50 m entre le centre du tronc des arbres à protéger et la paroi projetée ;

Considérant toutefois que la technique de paroi berlinoise proprement dite est décrite par le demandeur comme permettant principalement le maintien des terres et demeurant perméable à l'eau ; qu'il y a dès lors lieu de vérifier que les modalités d'exécution prévues présentent des garanties suffisantes quant à la préservation du système racinaire et du régime hydrique nécessaire au maintien des arbres concernés ;

Considérant, en ce qui concerne la suppression des deux emplacements vélos situés dans la zone de recul du volume C41 et la végétalisation de leur ancien emplacement en pleine terre, que ces deux emplacements ont été supprimés et que la superficie libérée est désormais aménagée en pleine terre et végétalisée ;

Considérant ainsi que le projet ne déroge plus à l'article 11 du Titre I du RRU;

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, en ce qui concerne le dimensionnement des citernes et la maximalisation des différents usages de l'eau de pluie sur le site, que le demandeur renvoie à la note établie par le bureau d'étude Pluricité et jointe au dossier modifié ;

Considérant qu'il convient, au regard de cette condition, de vérifier que les dispositifs projetés et les volumes de récupération prévus correspondent effectivement aux recommandations du calculateur de Bruxelles Environnement et permettent une utilisation optimale de l'eau de pluie sur le site ;

Considérant, en ce qui concerne la demande de fournir un protocole de forage détaillé relatif à la géothermie, que le demandeur renvoie à la note technique du bureau d'étude AGT jointe au dossier ;

Considérant que cette pièce complémentaire est destinée à préciser les modalités techniques de mise en œuvre de la géothermie et qu'il convient d'en tenir compte dans l'appréciation du projet modifié ;

Considérant, en ce qui concerne le recul des emplacements vélos étagés afin de respecter les distances recommandées dans le vade-mecum vélo, que le projet modifié prévoit désormais des emplacements simples dans le local vélo 9 en remplacement des emplacements étagés ; que cette adaptation fait suite à la diminution du nombre de logements et, corrélativement, du nombre minimal d'emplacements vélos requis ; que le projet prévoit au total 489 emplacements vélos, auxquels s'ajoutent 44 emplacements extérieurs destinés notamment aux professions libérales et aux visiteurs ;

Considérant que la suppression des emplacements étagés dans le local vélo 9 permet de répondre à la problématique de largeur de circulation identifiée dans l'avis précédent ;

Considérant, en ce qui concerne la demande de se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité, que plusieurs adaptations ont été apportées au projet en réponse aux remarques formulées par cette administration ;

Considérant que le projet se trouve dans une rue où d'autres bâtiments ont été récemment de transformation en logements et dont les travaux étaient en cours au moment des études de mobilité et que ces nouvelles données n'ont pas été pris en compte pendant les relevés d'occupation en voirie.

Considérant tout d'abord sur la visibilité à la sortie du parking nord, que le demandeur estime que la configuration projetée permet une visibilité suffisante, notamment en raison de l'ouverture de l'angle du bâtiment et du recul de celui-ci de plus de 4,00 m par rapport à la rue Neerveld, qu'il indique toutefois qu'une colonne demeure susceptible de masquer ponctuellement la vue, que ce petit élément de masquage n'est pas de nature à réduire drastiquement la visibilité et de nuire à la sécurité des usagers de la route;

Considérant, concernant les poubelles enterrées, que les revêtements extérieurs ont été adaptés afin de résister aux manœuvres des véhicules de Bruxelles-Propreté, que la zone de pavés enherbés a été élargie afin de maintenir un cheminement pour les usagers actifs lors de la présence du camion de collecte, que l'aménagement paysager a également été revu afin de limiter les conflits entre les usagers et le véhicule de collecte ;

Considérant que ces adaptations répondent aux préoccupations exprimées quant à la résistance des revêtements et au maintien d'un cheminement pour les piétons et cyclistes ; qu'il convient de garantir, lors de la mise en service des dispositifs de collecte, que leur exploitation ne compromette ni la visibilité, ni l'accessibilité, ni la sécurité des usagers ;

Considérant, concernant la localisation des arceaux vélos extérieurs, que les aménagements ont été revus afin de ne pas entraver les manœuvres d'entrée et de sortie des vélos, et notamment des vélos-cargos, que les plans modifiés présentent les adaptations apportées à cet effet ;

Considérant que ces adaptations permettent de répondre aux remarques formulées par Bruxelles Mobilité;

Considérant, enfin, concernant la largeur insuffisante de l'allée du local vélo 9 pour permettre du stationnement en hauteur, que les emplacements étagés initialement prévus dans ce local sont supprimés et remplacés par des emplacements simples ; que cette modification permet de supprimer la contrainte liée à la

hauteur et à la largeur de circulation nécessaire au fonctionnement du dispositif de stationnement en hauteur ;

Considérant, en conclusion de l'examen des réponses apportées aux conditions de l'avis du 31 janvier 2025, que le projet a fait l'objet de plusieurs adaptations substantielles portant notamment sur les typologies de logements, les hauteurs des volumes bâtis, le traitement des toitures et des terrasses, les pare-vues, les soubassements, les aménagements paysagers et les équipements vélos ;

Considérant que plusieurs des conditions formulées précédemment peuvent ainsi être considérées comme rencontrées ou prises en compte dans les documents modifiés ; que certaines réponses appellent toutefois une vérification des documents techniques joints au dossier, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la géothermie et les modalités de réalisation des sous-sols à proximité des arbres à préserver ;

Considérant par ailleurs que l'accord de l'ensemble des propriétaires actuels des parcelles concernées n'est pas encore produit, le demandeur indiquant que les démarches sont toujours en cours ;

Considérant de ce qui précède, que 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:

- **Obtenir un accord sur le projet de tous les propriétaires actuels des parcelles concernées par la demande ;**
- **Fournir des compléments à l'étude de mobilité dans le quartier en tenant compte de la nouvelle réalité du quartier, à savoir la transformation des deux immeubles de bureau en immeuble de logement dans la même rue ;**
- **De prendre en compte les recommandations du calculateur pour le dimensionnement des citernes ;**
- **De respecter l'intégralité des engagements pris dans la note climatique et le plan de replantation présents dans le dossier de projet modifié.**