

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

DEMANDE DE PERMIS MIXTE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Le projet suivant est soumis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Rue Neerveld 31 à 79**
Identité du demandeur : **URBICOON S.P.R.L. - Madame Sarah DEMOL**
Boulevard de la Woluwe 2 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre
Objet de la demande : **Demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement**
Urbanisme : 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
Environnement : Exploiter le parking et des installations classées d'un nouveau complexe de 12 immeubles à construire suite à la démolition de 17 maisons

Nature de l'activité principale : Habitation

PRAS : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation

Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :

- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de l'art. 175/15 et 175/20 du CoBAT - Rapport d'incidences - MPP - Enquête de 30 jours :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²
 - 26) 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 l'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.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- 1B : article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- rubrique 62 4A: Système géothermique fermé (95 m)
- rubrique 68 B: Parking (137 emplacements)
- rubrique 132 A: Installation de refroidissement (26 kW; 28 kW; 30 kW; 2 x 41 kW; 3 x 43 kW; 60 kW)
- rubrique 148 A: Transformateurs statiques (500 kVA)

L'enquête publique se déroule du 19/12/2024 au 17/01/2025

La réunion de la commission de concertation est fixée au 31/01/2025 à une heure encore à déterminer.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable :

- en ligne : https://openpermits.brussels/fr/_18/PFD/1919017 et 1.919.017
- En cas de problème, veuillez prendre contact avec la région (info@urban.brussels).
- à l'administration communale - service de l'Urbanisme, Wolu Techni Cité, ch. de Stockel 80 (1^{er} étage) :
 - o le mercredi matin entre 9h et 12h
 - o sur rendez-vous pris au préalable 24h à l'avance par téléphone au n°02/761.28.14 : le lundi et le vendredi entre 09h et 12h et le jeudi soir de 17h30 à 20h.

Des explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues le mercredi matin entre 9h et 12h sur rendez-vous pris par téléphone au n° 02/761.28.14.

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être adressées :

- Par écrit au Collège des bourgmestre et échevins, Avenue Paul Hymans 2, 1200 Woluwe-Saint-Lambert ou par courriel à l'adresse suivante : ep.oo@woluwe1200.be, au plus tard le 17/01/2025.
- Au besoin oralement, pendant l'enquête publique, auprès de l'agent désigné à cet effet, le mercredi entre 9h et 12h.

Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne peut faire valoir ses observations et/ou réclamations et/ou demander par écrit au Collège des bourgmestre et échevins à être entendue par la commission de concertation.

L'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation légale et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des bourgmestre et échevins sur le projet.

A Woluwe-Saint-Lambert, le 05/12/2024

Par le Collège,

Le Secrétaire communal

Patrick LAMBERT

Le Bourgmestre,

Olivier MAINGAIN

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE
BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

AANVRAAG VOOR GEMENGDE STEDENBOUWKUNDIGE EN MILIEUVERGUNNING

Het volgende project wordt aan openbaar onderzoek onderworpen:

Adres van het goed: **Neerveldstraat 31 tot 79**
Identiteit van de aanvrager: **URBICOON B.V.B.A. - Mevrouw Sarah DEMOL**
Woluwedal 2 te 1150 Sint-Pieters-Woluwe
Voorwerp van de aanvraag: **Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning**
Stedenbouw: Slopen van 17 huizen, creëren van een bewoond park bestaande uit 12 gebouwen met 192 woningen, een gemeenschapshuis en 3 kantoorruimtes, bouwen van twee ondergrondse verdiepingen voor kelders, dienstruimtes en 137 parkeerplaatsen, herinrichtingen van de omgeving van het terrein, kappen van 31 hoge bomen en herplanten van 95 bomen.
Leefmilieu: Uitbaten van de parking en de ingedeelde inrichtingen van een nieuw complex van 12 gebouwen dat zal worden gebouwd na de sloop van 17 woningen

Hoofddactiviteit: Woonst

GBP: gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, typische woongebieden

Hoofdredeken van het onderzoek in stedenbouw:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.5. van het GBP (Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplant eigendom van meer dan 3.000m²)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van art. 153 §2. al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- toepassing van art. 175/15 en 175/20 van het BWRO - Effectenverslag - SRO - openbaar onderzoek van 30 dagen
 - 20) aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5000m²
 - 26) garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)
 - 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen
- art 176/1 SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens)
- afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)
- afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden)
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Hoofdredeken van het onderzoek in milieu:

- 1B : artikel 40 en 41 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen
- rubriek 62 4A: Gesloten geothermisch systeem (95 m)
- rubriek 68 B: Parking (137 staanplaatsen)
- rubriek 132 A: Koelinrichtingen (26 kW; 28 kW; 30 kW; 2 x 41 kW; 3 x 43 kW; 60 kW)
- rubriek 148 A: Statische transformator (500 kVA)

Het openbaar onderzoek vindt plaats van 19/12/2024 tot en met 17/01/2025

De vergadering van de overlegcommissie vindt plaats op 31/01/2025 op een nader te bepalen tijdstip.

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier worden geraadpleegd:

- online: https://openpermits.brussels/nl/_18/PFD/1919017 en 1.919.017
- In geval van problemen, gelieve contact op te nemen met het gewest (info@urban.brussels)
- op het gemeentebestuur - dienst Stedenbouw, Wolu Techni Cité, Stokkelse Stw. 80 (1^{ste} verdieping):
 - o op woensdag tussen 9u en 12u.
 - o op afspraak, 24u op voorhand genomen per telefoon op nr. 02/761.28.14: op maandag en vrijdag tussen 9u en 12u, en donderdagavond tussen 17u30 en 20u.

Technische uitleg over het dossier kan worden verkregen bij het gemeentebestuur op woensdagochtend tussen 9u en 12u na telefonische afspraak op het nr. 02/761.28.14.

De opmerkingen en bezwaren over het dossier kunnen worden gericht:

- Schriftelijk, aan het College van burgemeester en schepenen, Paul Hymanslaan 2, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe of per mail: ep.oo@woluwe1200.be en dit ten laatste op 17/01/2025.
- Indien nodig mondeling tijdens het openbaar onderzoek bij de daartoe aangewezen beambte op woensdag tussen 9u en 12u.

Tijdens het openbaar onderzoek, kan iedereen zijn/haar opmerkingen en/of klachten laten gelden en/of schriftelijk verzoeken aan het College van burgemeester en schepenen om gehoord te worden door de overlegcommissie.

Het hierboven aangekondigde onderzoek vloeit voort uit een wettelijke verplichting en behelst niet noodzakelijk de instemming van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent het voorgestelde ontwerp.

Te Sint-Lambrechts-Woluwe, op 05/12/2024

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,

Patrick LAMBERT

De Burgemeester,

Olivier MAINGAIN