



Conseil communal du 16 décembre 2019

**Concerne : Villa rue Nicolaï, 50 -
donner une chance de survie à l'étude sur les villas remarquables**

Chers membres du Conseil communal,

Une demande de permis est en cours pour la **construction de 11 logements collés à chaque côté d'une villa remarquable**, rue Nicolaï 50, ainsi que derrière celle-ci, le tout avec des parkings souterrains.

[Montrer le projet en image (besoin d'un projecteur et d'un écran)]

Si nous amenons ce point en supplément à l'ordre du jour, c'est que malgré plusieurs éléments qui posent vraiment question à de nombreux contribuables, ce projet a été présenté fort positivement à la Commission Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité (CCATM) par l'échevin de l'urbanisme ; on pourrait même dire « défendu » par celui-ci. **Ecolo y a déjà attiré l'attention de l'échevin par un vote négatif.**

D'abord, **la demande ne respecte pas le Schéma de Développement Communal**, en termes de densité recommandée dans la première couronne ; la demande fait aussi de gros écarts par rapport au Schéma d'Orientation locale, qui interdit toujours de bâtir dans des zones de cours et de jardin.

S'il y avait une densité moindre de logements, pas besoin de faire un parking souterrain et on pourrait se contenter de quelques carports.

Ce projet rue Nicolaï permet surtout d'expérimenter la fameuse **étude urbanistique sur la préservation des Villas Remarquables**, approuvée au conseil communal du 24 juin 2019, réalisée en 5 ans par le CREAT de l'UCL pour environ 30.000 € et qui comprend 155 pages. Cette étude est remarquable par son sérieux et sa finesse, par sa co-construction avec la Ville.

Vous le savez certainement, cette étude classe les villas remarquables en diverses catégories, selon l'intérêt de l'immeuble et l'intérêt de l'environnement non bâti. Pour chaque catégorie, des recommandations ont été faites et approuvées par notre Ville.

La Villa en question a été classée B++ et NB+. Dans le présent dossier, l'application de cette étude, qui serait une première, donne un résultat qui ne correspond en rien à l'objectif initial : donner une ligne de conduite justifiée et objectivée tant au promoteur qu'au décideur.

En effet, pour faire simple, vu la classification, l'étude recommande pour ce type de terrain et de villas de construire maximum 5 logements. Nous sommes ici à 11. L'étude recommande pour ce type de biens que les volumes secondaires ajoutés ne dépassent pas les 30% de volume existant, ici nous sommes bien au-delà de ces 30%, plutôt 120%.

Monsieur l'Echevin, vous avez découvert un peu tard semble-t-il les nuisances (mur aveugle devant les fenêtres) provoquées par le permis de bâtir, accordé début septembre rue Maison Communale 1a.

Dans vos réponses, vous regrettez l'absence de dialogues entre les voisins concernés puisque la loi a été respectée. Au niveau du projet avenue Nicolaï, la proximité des logements prévus à l'arrière de la Villa donnent eux aussi directement sur les logements existant avenue de Spa. Le problème se reproduit, et ici, vous avez l'opportunité d'intervenir avant l'existence des nuisances.

Ce projet concerne en fait DEUX villas remarquables, puisqu'une villa voisine, très bien cotée par le CREAT, sera ,elle aussi, affectée par la grande proximité des constructions vis-à-vis de son pignon gauche.

Accepter ce projet, c'est surtout créer une jurisprudence pour tous les projets suivants, et réduire à néant les efforts réalisés pour gérer au mieux cette problématique des villas remarquables sur grands terrains à bâtir.

Le dossier de demande à l'urbanisme ne fait pas mention de cette étude, pourtant en gestation depuis 2013, approuvée phase par phase durant plusieurs années par les divers collèges communaux. Une très belle brochure de la Ville « Un avenir durable pour les villas remarquables » reprend et illustre les grands principes de l'étude du CREAT : elle est datée de juillet 2018. La concertation publique a eu lieu le 18 mars 2019. L'étude a été votée au conseil communal du 24 juin 2019 avec seulement 3 abstentions. Une bonne partie des documents déposés au dossier par l'immobilière sont datés du mois de septembre 2019. L'étude étant un outil d'aide à la décision, il n'y a pas vraiment de date d'entrée en vigueur, le contenu s'est affiné en quasi-consensus au fil des ans, et était clair dès 2018.

Comment, au vu de tous ces éléments, se fait-il que cette demande urbanistique n'ait pas tenu compte, au moins partiellement, de cet outil de décision ? Et que pire, l'échevin responsable accepte de ne pas en tenir compte ?

Peut-on créer pour 30.000 € un outil remarquable pour ne pas s'en servir ?

Peut-on laisser construire ce projet sans massacrer, via la jurisprudence, cet outil ?

L'intérêt financier prévaut-il sur le bien-être de nos concitoyens et sur la préservation des architectures qu'on avait décidé collectivement de défendre ?

Dany SMEETS
Conseiller communal ECOLO

Projet de délibération

Vu l'adoption par notre conseil communal le 24 juin 2019 de l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables ;

Vu que la volonté de préserver ces villas remarquables est portée formellement par le Conseil et le Collège depuis fin 2013 au moins ;

Vu que le contenu de cette étude s'est co-construit sur plusieurs années entre les services de la Ville, le Collège, le Conseil et le CREAT, ce qui a permis d'obtenir un outil mesuré, cohérent et précis ;

Vu que le contenu des mesures recommandées était connu depuis de nombreux mois grâce à cette co-construction, et connu formellement des intéressés via une brochure publiée par la Ville dès juillet 2018 ;

Vu que la population a été consultée en mars 2019 ;

Vu que le contenu de cette étude n'est pas contraignant, mais se veut un outil d'aide à la décision ;

Vu qu'il n'y a aucune date d'entrée en vigueur pour l'utilisation de cet outil qui n'est qu'un outil de travail et non un règlement ;

Vu que plusieurs documents déposés par le demandeur au dossier Urbanisme/2019A124-AF sont de toute façon postérieurs au 24 juin 2019 ;

Vu qu'une seconde villa remarquable voisine est directement affectée aussi par la construction projetée ;

Vu l'investissement humain et financier pour cette étude pour la préservation des villas remarquables ;

Vu qu'il est important que tous les dossiers de villas remarquables soient traités dès aujourd'hui de la même façon, afin qu'une jurisprudence sur le présent dossier ne rende l'utilisation ultérieure de cette étude inutile ;

Le Conseil communal, à l'unanimité, demande au Collège d'examiner la demande de permis de bâtir répertoriée Urbanisme/2019A0124-AF concernant le 50 rue Nicolaï à Heusy, en se servant de l'outil d'aide à la décision sur la préservation des Villas remarquables à Heusy et dans le quartier des Boulevards.