

Enquête publique du 31/03/2011 au 14/04/2011 inclus

Commission de concertation : le 04 Mai 2011.

Travaux envisagés :

Demande de permis d'Urbanisme pour la modification du Permis d'Urbanisme 37.403 pour la construction de 3 immeubles de logements en vue de passer de 91 à 94 logements.

Motifs de l'enquête :

Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) > Actes et travaux de nature à porter atteinte aux intérieurs d'îlots.

Demande de permis d'urbanisme n° :

16-39598-2010

Enquête publique n° :

0068/2011

Situation :

Rue de Stalle 140

Demandeur :

Bouwfonds Property Development c/o M. Jos Franck, Avenue Louise n°326, bte 19 1050 Ixelles, tel: 03 440.22.73 Agissant en qualité de propriétaire de l'immeuble (?)

Caractéristiques chiffrées du projet :

	<u>Projet précédent</u>	<u>Nouveau projet</u>
<u>Terrain.</u> Superficie (en m ²) du terrain	15700m ²	
<u>Construction.</u> Superficie de planchers (en m ²) de tous les niveaux hors sol (totalement ou partiellement)	10936m ²	11095m ²
<u>Rapport plancher/sol</u>	0,71	0,71
<u>Emprise au sol</u> (en m ²) (superficie de la projection au sol (des) construction(s) hors sol)	2567	2570
<u>Taux d'emprise</u>	0,166	0,16
<u>Superficie imperméable</u> (en m ²) (superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égoutées, telles voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ...)	4260	4263
<u>Taux d'imperméabilisation</u>	0,28	0,27
<u>Logements</u>	8 studios ; 4 appartements 1 chambre ; 54 appartements 2 chambres ; 23 appartements 3 chambres ; 2 app. de 4 chambres ou plus.	10 studios ; 4 app. 1 chambre ; 45 app. 2 chambres ; 33 app 3 chambres ; 2 app. de 4 chambres ou plus.
<u>Nombre total de logements</u>	91	94
<u>Densité de logements</u> (logement à l'hectare)	59,19	61
<u>Superficie de terrain par logements</u> (en m ²)	169	164
<u>Parking.</u> Nombre total d'emplacements couverts ou non couverts (sur la parcelle)	128	128 voitures 4 motos

Tableau des superficies de planchers (en m²) et des parkings. (attention : par existant il faut comprendre la nature du projet précédent)

		Sous-sol			Hors sol					Totaux	
		-3	-2	-1	0	+1	+2	+3	+4		+5 >
Logement	existant			0	2384	2567	2484	1942	1206	353	10936
	projeté			0	2570	2570	2485	1894	1216	360	11095
Bureau	existant										
	projeté										
Equipement	existant										
	projeté										
Commerce	existant										
	projeté										
Commerce de Gros	existant										
	projeté										
Grand commerce spécialisé	existant										
	projeté										
Etablissement hôtelier	existant										
	projeté										
Activités productives	Artisanales	existant									
		projeté									
	De haute technologie	existant									
		projeté									
	industrielles	existant									
		projeté									
	Prod. de services matériels	existant									
		projeté									
	Prod. de biens immatériels	existant									
		projeté									
Activités logistiques	existant										
	projeté										
Dépôt/entreposage	existant										
	projeté										
Autre (préciser) : Parkings-locaux techniques	existant			3978							
	projeté			4123							
Superficie totale par niveau	existant			3978	2384	2567	2484	1942	1206	353	14914
	projeté			4123	2570	2570	2485	1894	1216	360	15218

Parkings	Nbre d'emplacements couverts	Existant			106						106	
		projeté			106+4						106+4	
	Nbre d'emplacements non couverts	existant				22						22
		projeté				22						22
	Nombre total d'emplacements	existant			106	22						128
		projeté			106+4	22						128+4

NOTE EXPLICATIVE (fournie par le demandeur)

Concerne:

Clos Schlumberger
Rue de Stalle 142
1180 Bruxelles
Demande de Permis modificatif

N° du PU obtenu . 16-37403-06
Date : 30 juin 2009
N° du PE obtenu 30-19-36
Date : 27 aout 2008

La demande de Permis d'Urbanisme modificatif introduite a pour objectif principal de rendre les 4 immeubles de logements du projet conformes aux exigences PEB.

Ce faisant, dans le respect des PU et PE obtenus et sans demande de dérogation supplémentaire. le projet adapté comporte les modifications suivantes :

1 Ventilation des logements

Le Maître de l'Ouvrage a opté pour un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur. Les groupes de ventilation d'une puissance nominale inférieure à 20000m³/h seront installés en toiture Ils seront choisis dans le respect des normes acoustiques précisées au PE. principalement en ce qui concerne les normes acoustiques en limite de parcelle et seront conformes a l'arrêté du GRBC du 21/11/2002. Un bardage adéquat diminuant l'impact acoustique et visuel des groupes sera placé autour de ceux-ci.

2 ventilation du parking

Afin de réduire la consommation énergétique d'une ventilation mécanique continue

le Maitre de l'Ouvrage a opté pour un système de ventilation mixte du parking.

A savoir : une ventilation courante naturelle assurant un balayage complet du

parking avec d'une part une entrée d'air frais par les volets grillagés d'accès au parking et d'autre part, une sortie naturelle par les 2 grilles en bout de parking (bâtiment A2 et C)

Une ventilation mécanique prendra le relais en cas de « pic de pollution » de l'air du parking ou de détection CO.

Les mêmes ventilateurs situés aux deux bouts du parking sont prévus pour assurer le désenfumage par deux grilles de 1.5 m X 4m situées dans les zones vertes en bout des bâtiments A2 et C.

Afin d'écartier tout danger, ces 2 grilles sont implantées à 8m minimum de toute

ouverture dans les façades et sont entourées de grillage et de haies sur une hauteur

de 2m.

3. Exigences PEB et normes acoustiques

Bien que le permis obtenu ne l'impose pas, le Maitre de l'Ouvrage souhaite rendre le projet conforme aux exigences PEB (E90 voire E70) ainsi qu'aux nouvelles normes acoustiques.

Ces exigences impliquent des épaisseurs d'isolant plus importantes, des doublages de cloisons, des vitrages plus performants, ce qui a eu pour conséquence d'inciter le Maître d'Ouvrage à revoir l'organisation des appartements.

Tout en respectant les gabarits du permis obtenu, les duplex ont été supprimés. Le nombre d'appartements 2 chambres a été augmenté, le projet proposant aujourd'hui des logements allant du studio à l'appartement 4 chambres. Ceci implique, qu'en gardant la typologie des façades, la disposition des ouvertures a quelque peu été modifiée.

4 Sous-sol

Des études techniques plus approfondies ont permis de mettre en évidence la nécessité d'implanter des locaux techniques supplémentaires en sous sol (local groupe secours, cabine HT, cabine détente gaz, locaux compteurs généraux). Ceux-ci sont implantés entre la rampe d'accès au parking et celui-ci.

5 Niveau terrain naturel

L'avis du Collège rendu lors de l'obtention du permis faisait référence au « terrain naturel » pour fixer le niveau rez de chaque bâtiment. Au cours des études, nous avons constaté que le « terrain naturel » n'est pas celui qui se présente en réalité aujourd'hui. Le « terrain naturel » a en effet été modifié de manière à réaliser une assise horizontale pour le hangar aujourd'hui démolé.

Le niveau d'implantation des bâtiments a donc été revu en fonction du « terrain

Naturel » tel que nous avons pu le reconstituer.

6 Parking

En sous sol, la capacité du parking en voitures (106 emplacements) reste inchangé mais 4 emplacements motos y sont ajoutés. En ce qui concerne les emplacements extérieurs destinés aux visiteurs, comme prévu au permis délivré, 15 emplacements sont situés le long de la future rue du Wagon, les 7 autres emplacements étant situés à l'arrière du bâtiment B.

Conclusion

Les modifications demandées dans ce permis et justifiées dans les points ci-dessus sont dans le respect des gabarits, de l'implantation, de l'aménagement des abords, de l'architecture et du programme du permis délivré en juin 2009.

Ce permis modificatif n'implique par ailleurs aucune demande de dérogation **supplémentaire**.