3p

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

Chaussée de Roodebeek - rue Dries - 2ième division, section C/5, n°17f

DOCUMENT N°7

NOTE EXPLICATIVE

Echelle : -

DEMANDEUR :

Signature : M. D. De Kayser
Directeur Général

SBGE
Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau
Boulevard de l'Impératrice 17
B-1000 Bruxelles

Téléphone : 02/505.47.10
Télécopie : 02/505.47.11
info@sbge.be

AUTEUR DE PROJET :

Signature :

Olivier CHENU
Architecte (isaslb) Urbaniste (ulb)
RUE JONNIAUX N°16
B-1040 BRUXELLES

Téléphone : 02/733.14.73
Courriel : chenu.olivier@skynet.be

	Date-Datum	Modification - Wijziging
A	20/08/2018	Document de travail
B	04/12/2018	
C		
D		
E		
F		
	Nom fichier :	0510-2 pl 02 f.dwg

Décision

Demande de permis de lotir
Chaussée de Roodebeek – Rue Dries
à Woluwe-Saint-Lambert
2ième division, section C, n° 17f

Demande de permis de lotir

Note explicative

Demandeur :

SBGE

Boulevard de l'Impératrice 17-19
1000 Bruxelles
N° d'entreprise : BE-0884.649.502

M. Damien De Keyser, Directeur Général

Auteur du rapport :
Olivier CHENU
Architecte (isasbl) Urbaniste (ulb)
Rue Jonniaux, 16
B-1040 BRUXELLES

Tél/fax: 32/2/733.14.73
e-mail : chenu.olivier@skynet.be

	Date	Modification		Date	Modification
A	20/08/2018	Document de travail	G		
B	04/12/2018		H		
C			I		
D			J		
E			K		

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE 4

1.1 OBJET ET DÉLIMITATION DE LA DEMANDE 4
1.2 DESCRIPTION DU SITE 5

2. DESCRIPTION DU PROJET 7

2.1 INTERVENANTS 7
2.2 CALENDRIER 8
2.3 INSTALLATIONS CLASSÉES AU SENS DE L'ORDONNANCE RELATIVE AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT 8
2.4 CHANTIER 8
2.5 ARBRES 8
2.6 SOL 9
2.7 L'EAU 9
2.8 URBANISME 10
2.9 LE PARKING 10

3. ANNEXES 12

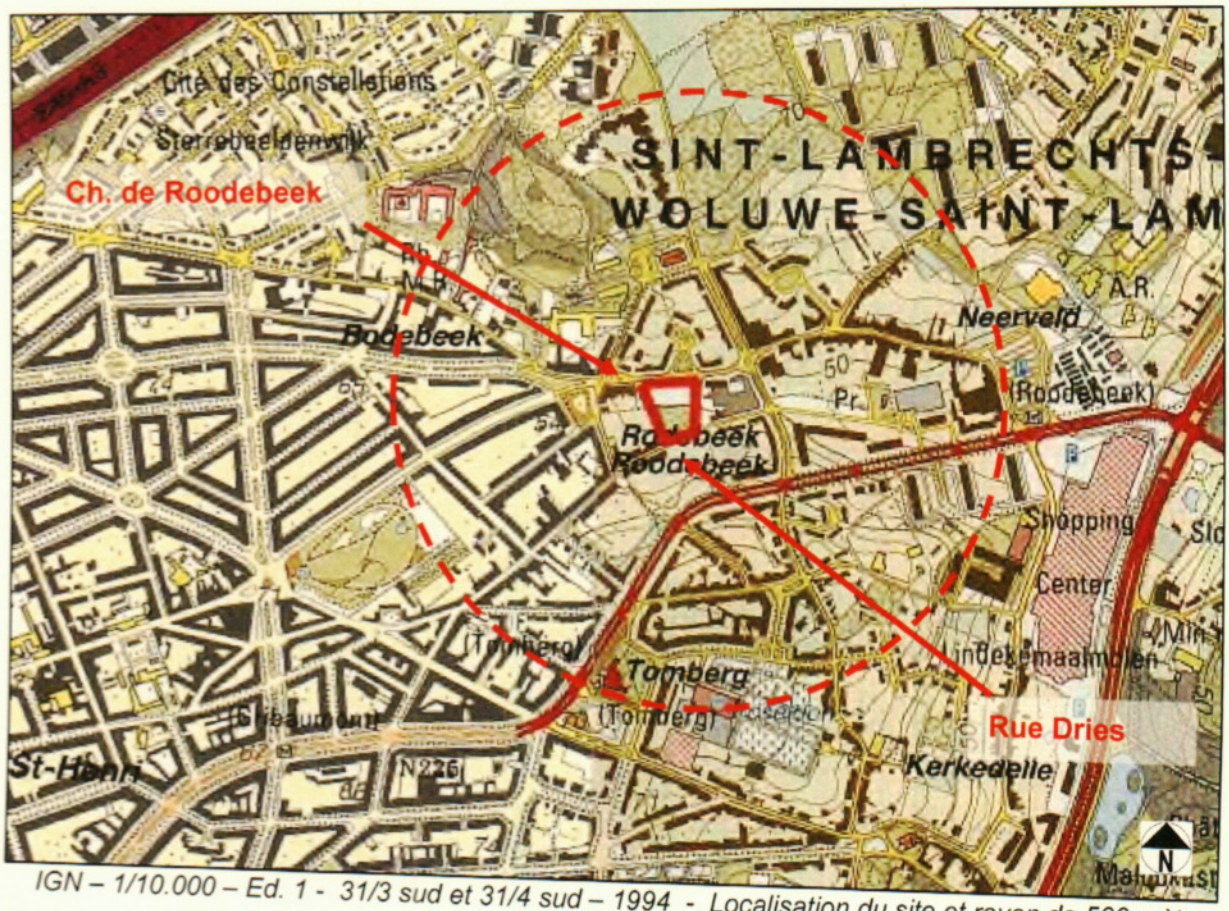
1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE

1.1 OBJET ET DÉLIMITATION DE LA DEMANDE

La présente demande de permis lotir concerne la parcelle cadastrale comprenant le bassin d'orage « Roodebeek ». Les plans et prescriptions joints à la demande prévoient 4 lots :

- Lot 1 pour immeubles d'au maximum 84 appartements avec un parking couvert de maximum 96 emplacements. Une zone est également prévue pour un équipement d'intérêt collectif ou de service public (jusqu'à 1.026 m² de superficie de plancher y compris un logement de fonction). Des activités sont implantables au rez-de-chaussée le long de la chaussée de Roodebeek : commerces avec une surface commerciale nette de moins de 1.000 m², équipement d'intérêt collectif ou de service public.
- Lots 2, 3 et 4 pour des bâtiments techniques et, accessoirement, administratifs liés au bassin d'orage. Les lots 2 et 3 prévoient au maximum 2 emplacements de parcage chacun.

Ces constructions sont prévues par le PPAS n°14bis en vigueur (A.G. 13/07/2006) auquel la présente demande se conforme. Elles seront établies sur le bassin d'orage qui a techniquement été conçu de manière à pouvoir les supporter moyennant le respect de diverses contraintes. Après obtention du permis de lotir, l'édification des constructions nécessitera en outre l'obtention préalable de permis d'urbanisme et, le cas échéant, de permis d'environnement.



IGN – 1/10.000 – Ed. 1 - 31/3 sud et 31/4 sud – 1994 - Localisation du site et rayon de 500 mètres autour du site

1.2 DESCRIPTION DU SITE

Le site du bassin d'orage est localisé à Woluwe-Saint-Lambert entre la chaussée de Roodebeek, la rue Dries et des parcelles privées.

Le site, appartenant initialement à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, a été acquis pour le franc symbolique par la Région de Bruxelles-Capitale en 1993 afin d'y construire un bassin d'orage ; la Région s'est engagée recéder gratuitement à la Commune un droit de superficie sur le terrain après construction du bassin[1]. Depuis, les modalités de la rétrocession ont évolué.

Prise de vue en 2017 (UrbIs-Fot – source : Brugis) et limites du site

Le site comprend à ce jour le bassin d'orage de 40.000 m³ en sous-sol, trois bâtiments techniques dont un abrite également des services administratifs de la SBGE[2] et quelques installations techniques émergeant de la dalle supérieure du bassin d'orage :

- Une rampe d'accès carrossable couverte au bassin d'orage (accès par le bâtiment technique sis chaussée de Roodebeek).
- Trois bouches de ventilation du bassin d'orage ; il s'agit de prises d'air. Les rejets d'air sont en toiture des bâtiments techniques.

[1] La Région assurant cependant la gestion et l'entretien dudit bassin.
[2] Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau

- Une ancienne aire de stationnement située à l'angle de la chaussée de Roodebeek et de la rue Dries.
- Des murets situés à l'implantation des façades arrière des futurs bâtiments à ériger.
- Des taques donnant accès à des dispositifs d'équilibre de la nappe aquifère.

Le site se trouve sur le thalweg du Roodebeek qui passe actuellement dans un pertuis sous la rue Dries et se déverse dans le bassin d'orage du site lorsque cela est nécessaire. Le site est plat puisqu'il qu'il s'agit de la dalle supérieure du bassin d'orage recouvert d'une dalle de protection, d'une couche drainante ainsi que d'une couche de terre (30 cm) avec une pelouse (fauchage tardif). Toutefois, le relief des environs est assez accentué ; en conséquence des différences de niveaux assez importantes apparaissent en périphérie du site en certains endroits :

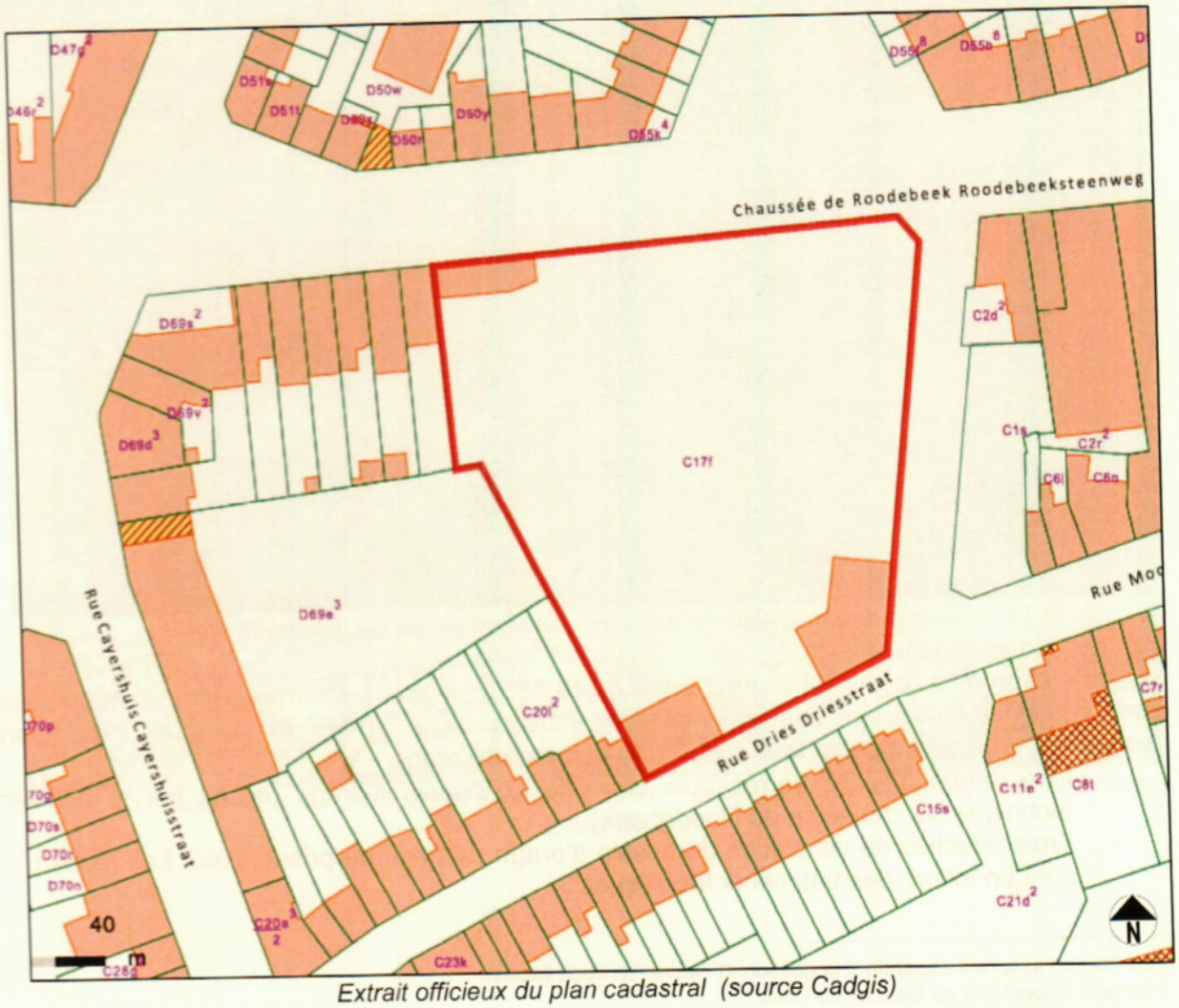
- Il y a un talus sur la limite ouest du site.
- L'espace existant entre les deux bâtiments techniques de la rue Dries est bien plus bas que le niveau de cette rue.

Le plan de situation existante joint à l'appui de la demande indique des niveaux sur le pourtour du site.

- La chaussée de Roodebeek et le tronçon Nord-Sud de la rue Dries sont légèrement plus hauts que le niveau de la pelouse: entre 7 cm et 62 cm plus haut.
- Les jardins des riverains sont également plus haut : de 3,85 mètres à environ 1,35 mètres (un talus est indiqué au plan).

Situation cadastrale

Le site fait l'objet d'une seule parcelle cadastrale: 2ième division, section C, n° 17f.



Extrait officieux du plan cadastral (source Cadgis)

2. DESCRIPTION DU PROJET

L'objectif du demandeur est de permettre la passation de l'acte de rétrocession à la Commune d'une partie de la parcelle concernée : le lot 1. Dans la foulée, l'objectif de la Commune est de développer, selon des modalités à préciser en temps utiles, un projet de logements conformément au PPAS n°14bis en vigueur sur le site. La structure du bassin d'orage a été conçue dès le départ pour pouvoir soutenir des immeubles. Des découpes sont prévues pour le passage des impétrants des futures constructions. Le PPAS n°14bis a été établi en tenant compte de ces impératifs techniques ; il prévoit notamment pour le périmètre de la demande de permis de lotir :

- Des immeubles de logements de gabarit R+3+T le long de la chaussée de Roodebeek ; des commerces ou autres activités[3] peuvent être implantés au rez-de-chaussée.
- Des immeubles de logements de gabarit R+2+T le long de la rue Dries (tronçon Nord-Sud).
- La possibilité d'implanter un parking de un niveau en intérieur d'îlot.
- La verdurisation de l'intérieur d'îlot.
- Une zone réservée pour l'implantation de jardins.
- Diverses servitudes relatives aux installations techniques du bassin d'orage.

La demande de permis de lotir se conforme entièrement au PPAS n°14bis. Elle prévoit en outre:

- Diverses servitudes complémentaires relatives notamment à l'accès et à l'entretien des bâtiments existants (techniques, administratifs, bassin d'orage).
- L'imposition de faire le parking et non plus la simple possibilité de la réaliser.

Aucun phasage n'est prévu.

Le nombre maximal de logements prévu est de 84 pour une superficie maximale de plancher de 8.416 m² à laquelle il faut ajouter 4.524 m² pour le parking situé en intérieur d'îlot. Ces logements peuvent être répartis en plusieurs immeubles. Le nombre de logements pourrait être réduit si des commerces ou autres activités sont implantés au rez-de-chaussée de la chaussée de Roodebeek. La superficie maximale de planchers pouvant être affectée aux commerces est de 1.141 m² ; toutefois la superficie de commerces ou autres activités ne peut dépasser 250 m² par immeuble et par projet et la surface commerciale nette ne peut dépasser 1.000 m².
Le rapport P/S maximal projeté est de 2,29. Le taux d'imperméabilisation actuel est de 99% ; le taux projeté est de 100%.

A l'instar du PPAS n°14bis, les prescriptions de la demande de permis de lotir n'excluent pas la possibilité de réaliser des maisons unifamiliales ni la possibilité de réaliser un petit espace vert public en intérieur d'îlot.[4]

2.1 INTERVENANTS

Le demandeur est la Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau. Cette société a été créée le 27/10/2006 en exécution de l'ordonnance établissant un cadre pour la politique de l'eau du 20/10/2006. Constituée sous forme de société anonyme de droit public, l'objet principal est d'assurer l'assainissement public des eaux résiduaires urbaines. Le contrat de gestion conclu avec le Gouvernement fixe les obligations et détermine un nombre de tâches à exécuter. Pour assurer sa mission d'assainissement des eaux résiduaires urbaines, la SBGE dispose d'importantes installations dont le bassin d'orage du Roodebeek (40.000 m³).

[3] des équipements collectifs ou de service public de quartier, des locaux pour professions libérales médicales ou paramédicales.

[4] La réalisation d'un petit espace vert public en intérieur d'îlot est une potentialité à long terme qui a été inscrite au PPAS étant donné que le propriétaire est public. Il n'entre pas dans les intentions de la Commune de réaliser cet espace vert à court ou à moyen terme.

2.2 CALENDRIER

Les phases et délais estimés sont les suivants :

- Obtention du permis de lotir : septembre 2019.
- Cession du lot n°1 à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert

2.3 INSTALLATIONS CLASSÉES AU SENS DE L'ORDONNANCE RELATIVE AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le lotissement d'un terrain n'est pas soumis à permis d'environnement. Les constructions à ériger après obtention du permis de lotir nécessiteront préalablement un permis d'urbanisme ; en fonction des installations[5] qu'elles comporteront, elles nécessiteront éventuellement un permis d'environnement.

2.4 CHANTIER

Étant donné la nature de la demande (permis de lotir), l'organisation du chantier n'est pas encore déterminée. Les prescriptions littérales ne précisent rien à ce sujet ; ce qui est par ailleurs habituel. Dès lors, le présent rapport se limite à l'évaluation des incidences de ce qui peut être déduit de manière évidente du dossier de demande. Pour d'autres aspects, les recommandations générales sont d'application ; elles ne sont cependant pas détaillées ici. Les chantiers seront soumis à permis d'environnement de classe 3 (déclaration).

La réalisation des bâtiments prévus dans la demande de permis de lotir ne nécessitera aucune fondation puisque celles-ci sont déjà réalisées.

2.5 ARBRES

N°	Essence	Hauteur totale	Diamètre tronc	Diamètre couronne
1	Saule blanc	8 m	25 cm	3 m
2	Saule blanc	10 m	31 cm	4 m
15	Saule marsault	10 m	31 cm	4 m
3	Saule blanc	10 m	31 cm	3 m
4	Saule marsault	8 m	31 cm	4 m
5	Saule marsault	7 m	19 cm	3 m
6	Saule marsault	7 m	38 cm	8 m
7	Saule	7 m	19 cm	3 m
8	Saule marsault	8 m	25 cm	4 m
9	Bouleau	7 m	31 cm	3 m
10	Saule blanc	10 m	31 cm	8 m
11	Bouleau	8 m	31 cm	6 m
12	Saule	7 m	19 cm	3 m
13	Saule marsault	7 m	25 cm	8 m
14	Saule marsault	6 m	31 cm	4 m
16	Noisetier	7 m	19 cm	3 m

[5] Installations au sens de l'ordonnance relative au permis d'environnement.

La conservation des arbres sur le talus ouest dépendra de l'étendue du parking à ériger. Il serait possible au mieux de loger de 83 à 105 emplacements de parcage sur la zone de dalle plantée avec des caves et des locaux techniques minimaux. La différence provient de l'interprétation de la servitude de tour d'échelle dont question à l'article 1.16.2. des prescriptions littérales. Cela ne tient pas compte des locaux vélos ni d'une chaufferie commune par exemple. En conséquence, le parking devra s'étendre au maximum s'il faut rencontrer les normes actuelles de stationnement (RRU, titre VIII). Dès lors, les arbres ne pourront être conservés sauf à déroger à ces normes.

Les autres arbres ne pourront subsister car ils sont des dans zones de bâtisse.

2.6 SOL

Le sol ne sera pas touché ni par le chantier, ni par le projet étant donné la présence du bassin d'orage en sous-œuvre. Il n'y a donc aucune incidence du point de vue de l'archéologie et du point de vue de la pollution du sol.

Le bassin d'orage a été conçu de manière à supporter les constructions prévues par la demande de permis de lotir et le PPAS en vigueur sur le site. Il incombera aux futurs demandeurs des permis d'urbanisme et de leurs bureaux d'ingénieur conseil en stabilité de produire les notes techniques prouvant que les servitudes en la matière seront respectées.

Il n'y aura d'excavation que si le parking projeté doit prendra la place du talus en limite ouest du site

Un état des lieux des constructions voisines sera réalisé à charge du demandeur ou de l'entrepreneur.

2.7 L'EAU

Les immeubles projetés ne comprendront pas de sous-sol. Les prescriptions reprennent une série de recommandations à prendre lors de la réalisation des constructions :

> *« Toute demande de permis d'urbanisme contient les mesures adéquates pour protéger les constructions projetées des inondations. Le dossier de demande de permis contiendra ainsi une énumération et une justification des dispositions prises pour protéger les ouvrages projetés des inondations.*
>
> *L'accès du parking comporte un dispositif réduisant le risque d'irruption d'eau venant de la rue (tel que par exemple un « casse-vitesse », ou une barrière anti-inondation, une différence de niveau …).*
>
> *Sans préjudice aux études architecturales et techniques à venir, les principes suivants sont recommandés :*
>
> - *Le niveau des rez-de-chaussée des appartements est situé, en tout point, plus haut d'au moins 15 cm que le niveau du trottoir (sans préjudice à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite).*
> - *Le niveau de la dalle de roulement du parking en intérieur d'îlot sera surélevée par rapport au niveau du trottoir et non pas positionné au plus près du niveau de la dalle supérieure du bassin d'orage. »*

L'épaisseur de terre imposée dans la zone de dalle plantée a été fixée de manière à conserver au moins le même volume de terre qu'en situation existante ; ainsi le même volume tampon est conservé.

2.8 URBANISME

Les règlements d'application sont les suivants

- Les titres I à IV et VI à VIII du Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006)
- Règlement sur les bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles pour les articles restant d'application (titre XIII).
- Règlement général sur les bâtisses communal (12/11/1956 et modification).

Pour les matières non traitées (entièrement) dans les prescriptions, les règlements s'appliquent. Les demandes de permis de lotir échappent au champ d'application du RRU. L'administration régionale de l'urbanisme estime toutefois depuis peu que les dérogations au RRU doivent être mentionnées dans une demande de permis de lotir. Pour autant que de besoin, la dérogation suivante est sollicitée :

- Les prescriptions de la demande de permis de lotir prévoient un minimum de 55 cm de terre en zone de dalle plantée alors que le RRU impose un minimum de 60cm.
  Motivation : les 55 cm ont été fixés lors des calculs de stabilité du bassin d'orage.

Servitudes

Le PPAS n°14bis grève le bien de servitudes au bénéfice du bassin d'orage. La demande de permis de lotir retranscrit ces servitudes et en prévoit d'autres visant à assurer l'accès et la bonne gestion du bassin d'orage.

2.9 LE PARKING

Les prescriptions imposent la réalisation d'un parking qui sera situé en intérieur d'îlot et recouvert d'une toiture jardin. Les prescriptions prévoient que *« Les emplacements de parcage sont affectés prioritairement aux logements prévus sur le bassin d'orage ; en outre, un emplacement pour un véhicule automobile (d'un gabarit maximal d'une camionnette) est réservé au gestionnaire du bassin d'orage en application des servitudes décrites aux articles 1.16.2. et 1.16.4 et afin de permettre l'exercice de ses missions de surveillance et d'entretien.».*

Le nombre précis d'emplacements de parking n'est pas déterminé dans les prescriptions qui se réfèrent à la législation en vigueur lors de la délivrance des permis d'urbanisme. La superficie de la « Zone de dalle plantée » est de 4.525 m². . Il serait possible au mieux de loger de 83 à 105 emplacements de parcage sur la zone de dalle plantée avec des caves et des locaux techniques minimaux. La différence provient de l'interprétation de la servitude de tour d'échelle dont question à l'article 1.16.2. des prescriptions littérales. Cela ne tient pas compte des locaux vélos ni d'équipement techniques particuliers comme une chaufferie commune par exemple. En conséquence, le parking devra s'étendre au maximum s'il faut rencontrer les normes actuelles de stationnement (RRU, titre VIII).

La demande de permis impose une zone où l'accès du parking doit être prévu ; elle se trouve rue Dries à proximité du lot 3. Étant donné les niveaux relatifs de l'espace public et de la dalle du bassin d'orage, il est logique que l'accès du parking soit situé à cet endroit. Créer un accès sur la chaussée de Roodebeek aurait présenté deux désavantages :

- Le cordon commercial aurait été interrompu.

- Étant donné les flux de circulation existante, l'entrée et la sortie des véhicules auraient pu perturber le trafic.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

1. À partir du carrefour entre la chaussée de Roodebeek et les rues Cayershuis et Abbé Heymans

2. À partir de la chaussée de Roodebeek

5. À partir de la chaussée de Roodebeek

6. À partir de la chaussée de Roodebeek

7. A

9. À partir de l'accès technique situé à côté du bâtiment technique de l'angle de la rue Dries.

10. A

3. À partir du clos Marinus

4. En face de la rue Dries

7. Angle entre la chaussée de Roodebeek et la rue Dries

8. Rue Dries

10. Accès technique du bâtiment situé à côté du bâtiment technique de l'angle de la rue Dries.

11. Bâtiment technique à l'angle de la rue Dries

12. Espace entre les deux bâtiments techniques de la rue Dries

13. Bâtiment technique de la rue Dries

16. Vue de l'arrière du bâtiment technique de la rue Dries et du bosquet d'arbres (recrus) le long de la limite mitoyenne

18. À partir de l'intérieur du site

19. À partir de l'intérieur du site

14. Rue Dries

15. Façade arrière du bâtiment technique situé à l'angle de la rue Dries

yenne

17. Vue du site à partie de l'arrière du bâtiment technique de la rue Dries

20. Vue vers l'ouest