

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38729

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

### 11. Dossier PU-38729 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>BRUSELLO XL Monsieur Emmanuel VAN CANNEYT</b>
<u>LIEU</u>	<b>AVENUE DU CONDOR 2-6</b>
<u>OBJET</u>	la construction d'une cabine à haute tension dans le jardin arrière et l'ajout de 6 pompes à chaleur en toiture, d'un immeuble en R+6+T de 52 appartements.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir <b>(PL) 43</b> délivré le 24/12/1971, ainsi que les limites du PPAS 8A ter, approuvé en date du 13/02/2014.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par BRUSELLO XL représentée par Monsieur Emmanuel VAN CANNEYT pour la construction d'une cabine à haute tension dans le jardin arrière et l'ajout de 6 pompes à chaleur en toiture, d'un immeuble en R+6+T de 52 appartements, **avenue du Condor 2-6** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** et à l'avis de la commission de concertation du **25/06/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu le permis n°12/PDF/1701476, délivré le 30/09/2022, concernant la construction d'un immeuble de 52 logements et 1 commerce avec parking en sous-sol de 50 emplacements ;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS 8A ter, approuvé en date du 13/02/2014 et dans les limites du Lotissement 43 « Osseghemveld » autorisé le 24/12/1971 ;

Considérant que le volume projeté du permis n°12/PDF/1701476 reprend un rez-de-chaussée, 6 étages, un 7ème niveau en recul et 2 niveaux sous-sol ;

Considérant que la demande vise la construction d'une cabine haute tension dans le jardin arrière et l'ajout de 6 pompes à chaleur en toiture de l'immeuble en R+6+T de 52 appartements ; que la cabine haute tension et les pompes à chaleur projetées se situent dans la zone du lot 8 et ne sont donc pas concernées par le permis de lotir PL43 ; que seul le PPAS est ici applicable ; que l'ajout de pompes à chaleur sur la toiture du dernier étage déroge aux prescriptions du PPAS 8A ter (art.18- placement des équipements techniques en toiture) ainsi qu'à l'art.6 du Titre I du RRU car les étages techniques doivent être intégrés au volume de la toiture ; que les pompes à chaleur sont placées en retrait des façades sur rue et sur cour et ne sont pas visibles depuis l'espace public ou depuis le jardin ; que la dérogation à l'art.66 du PPAS peut être accordée à condition d'habiller les pompes à chaleur dans un coffrage esthétique et de s'assurer du respect du seuil acoustique autorisé ; que le projet est en effet situé à proximité de zones plus sensibles (zone 1 ou 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ; qu'il convient dès lors de respecter le niveau sonore autorisé dans ces zones et de transmettre une étude acoustique prouvant que les pompes à chaleur respectent les seuils de bruit relatifs à la zone d'habitation ;

Considérant ensuite qu'une cabine haute tension est envisagée à l'arrière de la parcelle, en zone de cour et jardin du PPAS 8A ter; que cette cabine a les dimensions suivantes : 5,2m de longueur x 2,7m de largeur x 2,47 m de hauteur avec un lit de propreté sur 2 côtés (de 1m et 0,9m de largeur) ; que cette proposition déroge au PPAS 8A ter qui stipule, en son art.66, qu'il est interdit en zone de cour et jardin de construire même des box de garage et que seul les abris de jardin y sont autorisés ; que l'emplacement de la cabine haute tension en cette zone est cependant techniquement indispensable ; que Sibelga précise dans la note transmise au demandeur qu'il est nécessaire, au vues des puissances calculées pour le projet, que la cabine soit construite le long de l'avenue des Tamaris et le plus proche possible de la rue des Dauphins (lieu où se situe le raccordement le plus proche) ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable et que la dérogation à l'art.66 du PPAS 8A ter est dès lors accordée ; que le volume de la cabine est néanmoins impactant et visible depuis l'espace public et qu'il y a lieu de bien le dissimuler derrière une végétation dense et persistante ; que le transformateur de la cabine haute tension doit respecter les seuils de bruit autorisés dans la zone ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

Article 1

- d'habiller les pompes à chaleur dans un coffrage esthétique ; transmettre une étude acoustique prouvant que les pompes à chaleur respectent les seuils de bruit relatifs à une zone d'habitation ;
- dissimuler la cabine haute tension derrière une végétation dense et persistante afin qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à ce que le transformateur de la cabine haute tension ainsi que les pompes à chaleur respectent les seuils de bruit relatifs à une zone d'habitation ;
- protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation pour le placement de la cabine haute tension et, dans le cas de petites plantations qui n'ont pas pu être préservées, replanter une végétation équivalente ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations suivantes :*

*au PPAS 8 A TER : art.66 (Aménagement- zone de cours et jardin)*

*au RRU Titre I : art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par  
Nicolas Pauwels (Signature)  
ND : C=BE, SN=Pauwels,  
G=Nicolas Georges,  
SERIALNUMBER=760723309  
64, CN=Nicolas Pauwels  
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE





Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- veiller à ce que le transformateur de la cabine haute tension ainsi que les pompes à chaleur respectent les seuils de bruit relatifs à une zone d'habitation ;
- protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation pour le placement de la cabine haute tension et, dans le cas de petites plantations qui n'ont pas pu être préservées, replanter une végétation équivalente ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations suivantes :*

*au PPAS 8 A TER : art.66 (Aménagement- zone de cours et jardin)*

*au RRU Titre I : art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Nico  
Deswaef

Noemi  
Royer

Digitally signed by  
Noemi Royer  
Date: 2024.07.17  
14:09:34 +02'00'



