

09h00 - dossier 11537 - PFD**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. PROXIMUS tendant à installer une nouvelle station multi-opérateurs (Proximus, Orange, Telenet) à l'intérieur de la toiture de l'église St Antoine, Place Saint-Antoine.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ;
2. que la demande vise à installer une nouvelle station multi-opérateurs (Proximus, Orange, Telenet) à l'intérieur de la tour de l'église Saint-Antoine, sous la toiture ;
3. qu'au niveau du patrimoine, l'église Saint-Antoine de Padoue est classée en tant que monument historique ; que l'église est un édifice néo-gothique, érigé en deux phases, entre 1905 et 1935 ;
4. que la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ; que la CRMS n'a pas encore émis son avis ;
5. que la demande a également été soumise à l'avis de la Direction Général des Transports Aériens (DGTA) ; que la DGTA n'a pas encore émis son avis ;
6. qu'actuellement, trois stations de mobilophonie dans un périmètre proche vont être mises hors service ; que le projet propose de regrouper ces trois stations sur un seul site ;
7. que l'ensemble de l'installation de cette nouvelle station multi-opérateurs ne sera pas visible depuis l'espace public car aucun élément n'est prévu à l'extérieur ;
8. que les nouveaux équipements sont composés des éléments suivants :
 - 16 antennes : 4 de 2,76m de hauteur pour Proximus, 4 de 2,70m pour Orange, 4 de 2,70m pour Telenet et 4 de 1,50m pour Telenet également ;
 - des armoires techniques ;
 - des équipements techniques divers supplémentaires ;
9. que le projet consiste à l'installation d'une structure intérieure, sur deux niveaux, sur laquelle sera fixé les divers éléments techniques ; que cette structure repose sur la maçonnerie de la tour au moyen de huit plots en béton ;
10. qu'ils peuvent être ancrés chimiquement mais que l'installation est démontable ;
11. que l'ensemble des antennes sont fixés sur cette nouvelle structure, à l'exception de 4 antennes, qui sont installées autour de la charpente existante (niv. +44m) ; que la fixation de ces 4 antennes se fait au moyen de plats métalliques et tiges filetées avec une couche de néoprène entre les plats et la charpente ; que la structure est ainsi 'pincée' autour de la charpente existante ;
12. qu'au niveau de l'accès, un nouvel escalier en métal est installé (du niv.+19,41m au niv.+29,58m), à la place de l'échelle en bois actuelle ; qu'une échelle Söll est également fixée à la maçonnerie de la tour, permettant l'accès depuis la plate-forme des cloches vers la nouvelle structure ; qu'une seconde échelle Söll est fixée sur la structure, pour l'accès à la seconde plate-forme ;
13. que les armoires techniques seront quant à elles installées sur le palier intermédiaire en béton de la tour (niv.+19,41m) ; qu'elles sont posées sur des poutrelles métalliques et grille Laufer ; que des échelles à câbles sont fixées dans la maçonnerie pour placer l'alimentation des installations, depuis le palier intermédiaire vers la nouvelle structure ;
14. que le demandeur spécifie que tous les aménagements sont réversibles ;

dossier 11537 - PFD

15. que le projet tel que présenté dans le dossier ne porte pas atteinte au bâtiment ; que la note de calcul relative à la nouvelle structure précise que la maçonnerie du clocher est apte à reprendre les efforts induits par cette nouvelle structure ; que de plus, la charpente de l'église est préservée, et aucun élément ne s'ancre dans celle-ci ;
16. que quant aux échelles actuelles, elles sont vétustes, dangereuses et n'ont pas de valeur patrimoniale ; que leurs remplacements par un nouvel escalier métallique avec mains courantes permet d'améliorer l'accessibilité au niveau des cloches et du nichoir ;
17. qu'il existe sur le bien, un nid de faucons pèlerins derrière le châssis du « chien-assis » orienté du côté de la nef (orientation SSE) ;
18. que la CRMS a émis un avis préalable au dépôt du présent dossier, à la demande de Proximus SA ; que cet avis était défavorable, au vu de la présence dans le clocher des faucons pèlerins (espèce protégée) ; que la CRMS demandait que tous les moyens soient mis en œuvre pour permettre à cette espèce protégée de nicher dans des conditions optimales ;
19. que le demandeur a par la suite eu des échanges avec l'Institut Royal des Sciences Naturelles de Belgique ; que le Centre Belge de Baguage a conclu que les travaux d'aménagement peuvent être entrepris sans interactions négatives avec la nidification ; que cependant, aucun travaux entre le 1er février et le 31 mai ne doivent être effectués, au risque de faire échouer la nidification ; qu'il y a lieu de respecter ces indications ;
20. qu'également, le nid est actuellement difficilement accessible car situé en haut de la structure de la charpente du clocher, et permet ainsi naturellement de limiter tout dérangement ; que les travaux projetés vont rendre le nid plus accessible ; que le Centre Belge de Baguage demande à ce que le caisson en bois qui protège le nid soit adapté pour éviter toute intrusion ; qu'également un accès au nid soit garanti pour les scientifiques ;
21. que le projet répond aux recommandations liées à la protection de l'espèce protégée ; qu'il prévoit la réalisation d'un nichoir en bois adapté, ainsi que la création d'un accès direct pour les scientifiques ;
22. que pour conclure, le projet permet de diminuer l'impact visuel depuis l'espace public de ces installations multi-opérateurs ; qu'en effet, l'installation proposée est invisible depuis l'espace public ;
23. que le projet ne porte pas préjudice à la structure de l'église ; que tous les nouveaux aménagements sont réversibles ;
24. qu'il ressort de ce qui précède que l'installation projetée répond au bon aménagement des lieux ;

dossier 11537 - PFD**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **d'effectuer les travaux en dehors de la période de nidification (du 1^{er} février au 31 mai) ;**
2. **de veiller à ne rien fixer dans la charpente ;**
3. **de limiter les ancrages dans la maçonneries.**

09h25 - dossier 11465**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Jellema tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex et triplex), régulariser et agrandir (annexe et lucarnes), Rue Baron Lambert 63.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine, construit en 1906, dans un style éclectique ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex et triplex), régulariser et agrandir (annexe et lucarnes) ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants, comportant un niveau au sous-sol (caves) et des combles aménagés ;
7. que la demande vise à diviser la maison en deux logements, répartis comme suit :
 - rez et 1^{er} étage : un logement duplex de 2 chambres
 - 2^e, 3^e étages et partie haute des combles : un logement triplex de 2 chambres
8. qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement de 2 caves privatives (une par logement), d'un local vélos / poussettes de 10m², d'un atelier et d'un local rangement (privatif à l'appartement 1), et d'un local compteurs commun ;
9. que la citerne d'eau de pluie existante de 2000L est maintenue ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager la partie basse du duplex ; que ce niveau comprend un atelier dans les pièces côté rue, lié au logement, la cuisine et la salle-à-manger dans la partie arrière existante ;
11. que la demande vise à construire une extension à l'arrière de 21m² ; que cette extension comprend le séjour ;
12. que cette extension est construite sur toute la largeur de la parcelle, au niveau du jardin, soit en contrebas de 70cm par rapport au niveau du rez ; que la hauteur sous-plafond est de 3.77m ;
13. que l'escalier existant menant à l'arrière du sous-sol est maintenu ; qu'il lie le sous-sol à la nouvelle extension du rez (et non plus au jardin comme c'était le cas dans la situation de droit) ;
14. que la note explicative précise que cette construction nécessite la rehausse des deux murs mitoyens ; que cette rehausse n'est pas clairement représentée sur les plans ; qu'il conviendrait de préciser clairement la hauteur des 2 rehausses ;
15. qu'il conviendrait de baisser la hauteur sous-plafond de l'extension et de la limiter à 2m50, afin d'éviter la rehausse des murs mitoyens et de limiter son impact pour les voisins ;
16. que la façade arrière de l'extension est entièrement vitrée et permet l'accès au jardin ;
17. que le placement d'un bassin de récupération d'eau de pluie est prévu devant la nouvelle extension ;
18. que la toiture plate est végétalisée ;
19. qu'une verrière est construite dans la toiture plate contre la construction existante, afin d'améliorer l'éclairage naturel de la cuisine et la salle-à-manger ;

20. qu'à l'intérieur, l'allège de la salle-à-manger est démolie afin de lier cette pièce au séjour ;
21. que la demande vise à placer un poêle à bois dans la nouvelle extension ;
22. que la buse de ce poêle sort à l'extérieur au 1^{er} étage, et longe la façade arrière jusqu'en toiture ; que la hauteur du conduit dépasse de 1m le niveau du faite, mais dépasse de 5m60 le niveau de la corniche ; qu'il conviendrait de limiter la hauteur de cette chambre dans le respect des normes en vigueur ;
23. que dans les faits, un escalier en colimaçon a été construit entre le rez et le 1^{er} étage ; qu'il se situe dans la partie centrale (l'atelier du rez) ;
24. que la demande vise à conserver cet escalier ; qu'il permet de lier les deux parties du duplex ;
25. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à aménager deux chambres, deux salle-de-bains et une salle de jeux dans la pièces centrale comprenant l'escalier en colimaçon ;
26. que la salle-de-bain arrière et la salle-de-jeux sont également accessibles via la cage d'escalier commune ;
27. que cet aménagement n'est pas qualitatif ; qu'il conviendrait de privatiser ce duplex en refermant les accès du 1^{er} étage donnant dans la cage d'escalier commune ;
28. que la demande prévoit une sortie de ventilation en façade avant pour la salle-de-bain ; qu'aucune sortie n'est autorisée en façade avant ; qu'il convient de la supprimer et de prévoir une sortie en toiture ou en façade arrière ;
29. que l'annexe arrière, comprenant la chambre 2 a été agrandie par rapport à la situation de droit ; que cet agrandissement existe déjà dans les faits ;
30. qu'il a nécessité la rehausse du mur mitoyen de droite, et qu'il déroge aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur ;
31. que l'entrée du triplex supérieur se situe sur le palier du 1^{er} étage ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
32. que le 2^e étage comprend la pièce de vie du triplex ;
33. qu'une terrasse arrière existante est maintenue ;
34. qu'un WC séparé se trouve à l'entresol (entre le 1^{er} et le 2^e) dans une annexe existante; qu'un second volume comprenant un boiler est accolé au WC ;
35. que les deux toitures plates des annexes arrières sont aménagées en toiture vertes ;
36. que la demande vise à régulariser le placement des panneaux solaires sur l'annexe de droite ; que ces panneaux présentent un important débord qui peut nuire aux voisins ;
37. qu'il convient de revoir leur position ;
38. que le 3^e étage, sous combles comprend une chambre côté rue, et une salle-de-bain à l'arrière ;
39. que la demande vise à construire un escalier, reliant la SDB à la partie supérieure des combles ;
40. que cet aménagement n'est pas qualitatif ; qu'une chambre ne peut pas être accessible par une salle-de-bain ;
41. qu'une seconde chambre est aménagée dans ces combles supérieures ;
42. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.2m ; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne permet pas l'aménagement d'une chambre qualitative ;
43. que la demande vise à construire deux lucarnes dans la toiture ;
44. que la lucarne arrière est construite sur une double hauteur ; qu'elle donne dans la SDB et dans la chambre des combles ;
45. qu'elle mesure 4m37 de hauteur ; que la largeur est inférieure au 2/3 de la largeur de la façade ;

dossier 11465

46. que cette hauteur est beaucoup trop importante ; que le RRU autorise une hauteur de 2m pour les lucarnes ; que de plus, une lucarne construite dans la partie supérieure des combles, proche du faite, n'est pas qualitative ni esthétique, qu'elle dénature trop la typologie de la maison ;
47. que dès lors, cette lucarne ne peut être autorisée que sur un niveau, dans la partie inférieure de la toiture (proche de la corniche) ;
48. que la demande vise à construire une seconde lucarne en façade avant ;
49. qu'à nouveau, cette lucarne est construite proche du faite, dans la partie supérieure des combles ;
50. que cette lucarne ne peut pas être autorisée pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus ;
51. que malgré ces dérogations, la pièce sous combles ne peut être considérée comme une pièce habitable ;
52. que l'aménagement des combles supérieurs ne peut dès lors pas se faire ; que ce niveau n'est pas habitable et qu'il doit rester un grenier ;
53. que les lucarnes sont en bardage cèdre ajouré ;
54. qu'en façade avant, la demande vise à placer deux fenêtres de toit incliné dans la partie inférieure de la toiture ;
55. que les châssis existants en bois sont peints en verts ;
56. qu'en façade arrière, la demande vise à placer des nouveaux châssis en bois ;
57. que la façade arrière est isolée par un isolant de liège 20cm d'épaisseur, et 10cm pour les retours de murs ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qui concerne la construction des annexes au rez, au 1er étage et l'isolation de la façade arrière ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la construction des annexes au rez, au 1er étage et l'isolation de la façade arrière ;
60. que ces dérogations ne sont pas acceptées pour l'extension du rez, vu la hauteur sous-plafond très importante (3m77) et les rehausses des murs mitoyens qu'elle entraîne ;
61. que les dérogations sont acceptées pour l'isolation de la façade arrière ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture - lucarnes) en ce qui concerne la hauteur de la lucarne arrière qui dépasse les 2m ; que cette lucarne mesure 4m37 de hauteur ; que cette hauteur est beaucoup trop importante et qu'il convient de se limiter à une lucarne construite dans la partie basse des combles ; que cette dérogation est donc refusée ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la chambre située dans la partie haute des combles ; que la hauteur sous-plafond des lucarnes est de 2m20 ; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne permet pas l'aménagement d'une chambre confortable ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC au sous-sol (70cm de largeur au lieu des 80cm requis) ; qu'il s'agit d'un WC situé dans les parties communes ; que chaque logement dispose d'un WC séparé conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
65. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;

66. qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de créer au moins un grand logement dans l'immeuble (3 chambres) , et de limiter les dérogations qui ne sont pas acceptables telles que présentées ;
67. que les appartements présentent des aménagements peu qualitatifs (absence de hall, accès, escalier dans la salle-de-bain,...) ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
69. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/02/2022 ; qu'il conviendrait d'adapter les plans en conséquence.

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.