



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie
dinsdag 05 juli 2022

ADVIES

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFU/1800 274/	KATHOLIEK ONDERWIJS ZONIEN	Léopold Wienerlaan 32 Heraanleggen van de speelplaats	-	toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen))

Gezien het goed zich in een gebied van collectief belang of van openbare diensten in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Gezien het goed zich bevindt in de zone voor voorzieningen in het BBP "Wiener";

Gezien het project zich bevindt naast het beschermde landschap "Klooster van de Zusters van Eucharistie";

Gezien het goed zich bevindt in de vrijwaringszone van dit beschermd landschap;

Procedure :

Overwegende dat de aanvraag onderworpen aan het advies van de overlegcommissie te Watermaal-Bosvoorde voor het volgende motief:

- Toepassing van het artikel 237 van het BWRO Titel V Erfgoed: Vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf het goed wijzigen);

Gezien de adviezen van de instanties die in het kader van de vergunningsaanvraag zijn uitgebracht:

Gezien het advies van de DBDMH van 27/04/2022;

Gezien het eensluidend conform advies van de KCML van 30/03/2022; dat dit advies de heraanleg betreft van de bestaande toegangsweg binnen het beschermde landschap onder voorbehoud dat het model van de nieuwe poort moet worden toegelicht; dat de technische tekeningen van de poort vooraf door de Directie Cultureel Erfgoed goedgekeurd moeten worden;

Gezien dat de KCML een niet-conform advies (consultatief) heeft uitgebracht over het plan van de heraanleg van het speelplein; dat het verdwijnen van het reliëf en het groene karakter van het bestaande binnengebied, resulteert in een verandering van de specifieke sfeer die momenteel op passende wijze aansluit bij de neogotische schoolgebouwen; dat ze aanhaalt dat de nieuwe aanleg, met zijn strakke opdeling, een verarming betekent op erfgoedkundig en landschappelijk vlak; dat in het advies de onderstaande punten werden opgelijst om het ontwerp te verbeteren:

- De aanwezige groenelementen, zowel bomen als struiken, dienen maximaal te worden behouden en tijdens de werf afdoende beschermd. Het verplaatsen van bomen (volgens het ontwerp een appelboom

en mispelaar) vormt geen geschikte optie en biedt weinig slaagkans. Enkel de kastanjelaar zie zich vlakbij de gebouwen bevindt kan verwijderd worden; .

- Alle nodige maatregelen moeten worden getroffen om het wortelgestel van de aangrenzende bomen aan de oostelijke perceelsgrens tijdens en na de werken maximaal te beschermen om zo het behoud van deze groenbuffer tussen het speelplein en de aanpalende groenzone te garanderen (een berk, vier esdoorns, twee dennen);
- Door de voorgestelde aanleg dreigt de speelplaats op korte termijn in belangrijke mate verder te mineraliseren, aangezien het gras in de meeste zones weinig kans maakt om stand te houden (grindgazon in de kleuterzone, gazon rond de speeltoestellen). Men moet opteren voor meer aangepaste en kindvriendelijke speelbodems;
- De aanleg van het sportterrein op een gewapende betonplaat (15cm) is een zware ingreep die een risico inhoudt voor het wortelgestel van de nabijgelegen bomen en weinig speelcomfort biedt. De Commissie vraagt dit terrein aan te leggen op (gestabiliseerd) zand met valdempende platen;
- Voor een optimale waterhuishouding is het noodzakelijk om niet alleen onderaan het terrein maar ook halverwege op de helling het regenwater op te vangen en vertraagd af te voeren. De waterafvoer moet worden ontworpen als een landschappelijk element en niet als een rechthoekige infiltratiegoot die een breuklijn vormt in het landschap (op de plannen aangeduid als een drainagebuis in een substraatlaag);

Project

Overwegende dat het onderwerp van de aanvraag de speelplaats van de school de Wemelweide is;

Overwegende dat het doel van de aanvraag is om enkele tekortkomingen van de huidige speelplaats weg te werken ;

Overwegende dat de aanvraag de volgende elementen omvat:

- Herinrichten van de speelplaats en het definiëren van speelzones;
- Wijzigen van het bodemreliëf zonder grondtransport en behoud van bestaand reliëf langs de perceelsgrenzen;
- Beheer en infiltratie van het oppervlaktewater;
- Vellen van 2 hoogstammige bomen (wilde kastanje + ginkgo) en verplanten 2 bestaande bomen + vergroening van de speelplaats;

Overwegende dat de nieuwe speelplaats wordt opgedeeld in verschillende zones: een afgescheiden inkomzone, een verharde speelzone met overkapping, een rustigere groene speelzone (voornamelijk voor de kleuters), een actievere groene speelzone en een afgescheiden multifunctioneel sportterrein in kunstgras;

Overwegende dat voor de aanleg van het sportterrein een gewapende betonplaat van 15 cm voorzien is; dat in het advies van de KCML wordt aangehaald dat dit een zware ingreep is die een risico inhoudt voor het wortelgestel van de nabijgelegen bomen en weinig speelcomfort biedt; dat het aangewezen is te onderzoeken of het speelterrein zou kunnen worden uitgevoerd met valdempende platen op gestabiliseerd zand;

Overwegende dat het aangewezen is een aangepaste bodem te voorzien onder te 'speeltoestellen' aangezien het voorziene gras in deze speelzones snel zal verdwijnen door het intensieve gebruik;

Overwegende dat door het creëren van de verschillende speelzones er een diversiteit van spelmogelijkheden ontstaat voor de kinderen; dat dit meer structuur geeft aan de speelplaats zowel voor de leerlingen en de leerkrachten, aangezien deze zonering het toezichhouden overzichtelijker maakt;

Overwegende dat deze verschillende zones worden afgebakend door de creatie van plateaus en taluds; dat alle grond die wordt afgegraven op eigen perceel wordt herbruikt; dat de bestaande hoogte aan de perceelsgrenzen behouden blijft;

Overwegende dat het hoogteverschil van de bestaande speelplaats zorgt voor wateroverlast onderaan de speelplaats; dat dit het gevolg is van het dicht getrappele en deels ondoordringbare voetbalveld; dat er in het nieuwe ontwerp een nieuw multifunctioneel sportveld wordt voorzien in kunstgras; dat deze bijkomende verharding wordt opgevangen door de aanleg van een landschappelijke infiltratiegoot over de volledige breedte van het perceel; dat deze infiltratiegoot een buffercapaciteit heeft van 9,5m³; dat er taluds, beplantingen en een bomenrij worden voorzien om het afstromend water op te vangen en het ter plaatse te laten infiltreren;

Overwegende dat de infiltratiegoot overgedimensioneerd is om een deel van het hemelwater dat afkomstig is van de turnzaal, dat nu rechtstreeks naar de riolering wordt afgevoerd, te laten infiltreren op natuurlijke wijze;

Overwegende dat de KCML aanraadt om ook halverwege het terrein een infiltratiegoot aan de talud te voorzien; dat ze verder aanraadt dat zowel deze infiltratiezone als de infiltratiegoot onderaan het terrein moeten worden ontworpen als een landschappelijk element ;

Overwegende dat er een deels verharde brandweg uit grasbetontegels voorzien wordt, die op natuurlijke wijze het hemelwater laat infiltreren; dat deze brandweg een hoek maakt van 90°; dat deze rechte hoek aangepast zou kunnen worden naar de werkelijke draaibeweging van een brandweerwagen;

Overwegende dat in de verklarende nota wordt aangegeven dat de bestaande appelboom en mispelaar verplaatst worden; dat de hoogstammige Kastanjeboom en de Ginkgo geveld worden omdat ze voor overlast zorgen aan de gebouwen; dat het tijdens de overlegcommissie gebleken is dat het nog onduidelijk is of de Ginkgo zal verwijderd worden; dat het aangewezen is op de plannen exact aan te duiden welke bomen gekapt of behouden zullen worden; dat ter compensatie van de twee te kappen bomen er vijf nieuwe kleinere inheemse bomen worden voorzien,

Overwegende dat het project groene taluds met bloemen en planten voorziet, die de biodiversiteit van het perceel versterken en voor een afbakening zorgt tussen de verschillende speelzones;

Overwegende dat het onduidelijk is of het onderste gedeelte van de speelplaats toegankelijk is voor personen met een beperkte mobiliteit vanwege de trappen in het versmalde gedeelte van de speelplaats; dat de aanvrager de circulatie op de speelplaats voor PMR moet verduidelijken en ervoor moet zorgen dat ook het onderste gedeelte van de speelplaats toegankelijk wordt gemaakt;

Werf:

Overwegende dat de speelplaats grenst aan het Sint-Annaklooster en bijhorend park en dat de school over een recht van doorgang via de gronden van het klooster beschikt; dat dit recht van doorgang gebruikt zal worden door kleine graafmachines en voor de aanlevering van bepaalde materialen; dat zware transporten hier uitgesloten zijn en worden opgevangen door de tijdelijke plaatsing van een mobiele kraan op de Wienerlaan;

Algemeen :

Overwegende dat de inrichting van de speelplaats, de kwaliteit van het groen op de site en het beheer van regenwater op het perceel sterk verbeterd worden;

Overwegende uit het voorgaande blijkt dat het project, mist enige aanpassingen, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ;

Gunstig advies onder voorwaarden :

- Het bezorgen van de technische tekeningen van de poort aan de Directie Cultureel Erfgoed ter goedkeuring;
- Het toegankelijk maken van de speelplaats voor PMR en deze circulatie verduidelijken op plan;
- Het beschermen van de bestaande groenelementen tijdens de werffase;
- Het verduidelijken van de te kappen/behouden bomen op de plannen;
- Het voorzien van kindvriendelijke aangepaste speelbodems rond de speeltoestellen;
- De mogelijkheid onderzoeken om het multifunctionele sportterrein uit te voeren met valdempende platen op (gestabiliseerd zand);
- Onderzoeken of er een tweede infiltratiezone kan worden voorzien halverwege het terrein en of beide infiltratiezones kunnen worden ontworpen als een landschappelijk element;
- Het respecteren van het advies van DBDMH van 27/04/2022;

GEMEENTE

Mevrouw STASSART

Mevrouw VANDEN EYNDE

de CLIPPELE
Mevrouw SNAPS

URBAN – Directie Stedenbouw

Mevrouw BOGAERTS





Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 05 juillet 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:30	PU/31514-22	Monsieur Julien DYKMANS	Avenue Emile Van Becelaere 81 réaliser deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture, isoler la toiture par l'extérieur et régulariser la véranda à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit « rez + 1 + toiture », dont les caves avec garage sont au niveau de la rue ; que la maison fait partie d'un large ensemble architectural de maisons construit au début des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture, isoler la toiture par l'extérieur et régulariser la véranda à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La régularisation de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin ;
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture en pente ;
- La réalisation de deux lucarnes dans le versant arrière de la toiture ;
- Le placement, lors de leur prochain remplacement, de châssis et portes en bois peint en blanc ;

Considérant que le programme du projet reste une maison unifamiliale à trois chambres, une salle de bain et garage ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 06/06/2022 au 20/06/2022 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda à régulariser dépasse les deux constructions mitoyennes ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la véranda est implantée à 89 cm de l'axe mitoyen de droite (vers le n° 79) ; que sa profondeur se limite à 91 cm et sa largeur à 2,14 m ;

Considérant que ses dimensions restent relativement limitées ;

Considérant que sa paroi latérale droite est en verre translucide ;

Considérant dès lors qu'elle respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant l'absence de rehausse de mitoyens ;

Considérant qu'elle permet, au séjour de bénéficier de davantage d'éclairage naturel et qu'elle ouvre sa vue vers le jardin ;

Considérant en outre que la construction mitoyenne de gauche (n° 83) dispose également d'une extension ponctuelle à l'arrière de son rez-de-jardin légèrement plus profonde que la véranda à régulariser ;

Considérant par conséquent que la régularisation de la construction de la véranda ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, dépasse des deux profils mitoyens ;

Considérant que la toiture de la maison faisant l'objet de la demande est actuellement alignée au profil mitoyen de droite ;

Considérant que la toiture de la maison mitoyenne de gauche (n° 83) est actuellement déjà isolée ; que son faite est situé 12 cm plus haut que celui de la maison existante ;

Considérant que la pose de l'isolation augmenterait le niveau du faite de la toiture de 34 cm ;

Considérant dès lors que le faîte projeté de la maison dépasserait le niveau du faîte de la construction mitoyenne de gauche (n° 83) de 22 cm ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande dispose d'une zone de recul d'une profondeur d'environ 5 m ; que son rez-de-jardin, accueillant la porte d'entrée du logement, est surélevé d'environ 2,15 m par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant que ce retrait de la construction à transformer, par rapport à l'alignement, limite la perception de différences des plans de toitures ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effets de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant également que la demande respecte les impositions en matière de performances énergétiques et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant dès lors que l'isolation de la toiture, par l'extérieur, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée à la pose d'une isolation de toiture est minime et acceptable ;

Considérant que les lucarnes projetées en toiture arrière sont conformes aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que leur hauteur maximale est limitée à 1,84 m ; que leur largeur est fixée à 2,55 m pour celle de droite (vers le n° 79) et à 1,96 m pour celle de gauche (vers le n° 83) ;

Considérant que la hauteur sous plafond du grenier, sous les chiens-assis projetés atteint 2,30 m ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l'utilisation des combles en grenier ;

Considérant dès lors que le but principal des chiens-assis est l'apport de lumière naturelle pour le grenier non aménagé ;

Considérant dès lors que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant les lucarnes seront de forme cintrée ;

Considérant que la paroi du chien-assis de droite s'aligne à la cheminée existante utilisée et donc à conserver ;

Considérant que les lucarnes seront pourvue d'une finition en zinc ; qu'il s'agit d'un matériau de qualité ;

Considérant qu'elles ne seront pas visibles depuis l'espace public et que leur visibilité depuis les jardins voisins du square Volckerick reste très limitée ;

Considérant toutefois qu'elles ne présentent que très peu de relief ;

Considérant que cette absence de relief marqué contribue à augmenter leur impact visuel depuis et sur les jardins voisins ;

Considérant que l'ébrasement extérieur des châssis des lucarnes est limité à environ 10 cm ; que les châssis sont posés environ au 2/3 de l'épaisseur de leur allège ;

Considérant qu'une augmentation de cet ébrasement extérieur à 20 cm participerait à une meilleure intégration esthétique de ces éléments en saillie sur la toiture arrière de la maison ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les menuiseries existantes sont en PVC de teinte blanche ; que la demande prévoit que celles-ci soient en bois peint en blanc lors de leur prochain remplacement ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée et de celle du garage rappelle celui de la situation existante de droit, excepté que la porte de garage serait sectionnelle en lieu et place d'une porte à vantaux ;

Considérant néanmoins que les éléments vitrés des portes d'entrée et de garage participent à l'unité architecturale de l'ensemble des 50 maisons ;

Considérant également qu'en situation projetée, la grille de la fenêtre de la toilette de l'entrée est supprimée ; qu'actuellement 10 maisons des 13 érigées le long de l'avenue Van Becelaere et faisant partie de cet ensemble architectural ont conservé cet élément ;

Considérant par ailleurs, qu'un volet roulant est prévu en façade à rue ; que cet élément n'est pas précisé en élévation et en coupe et qu'il y a lieu également de préciser la teinte et le matériau ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade avant en vue d'une meilleure intégration des caractéristiques architecturales originelles du bien ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Prévoir, pour les châssis des lucarnes, un ébrasement extérieur de minimum 20 cm ;
- Préciser en élévation et en coupe l'aspect du volet roulant en façade à rue ;
- Prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, la pose d'une grille identique à celle d'origine devant la fenêtre de la toilette de l'entrée ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

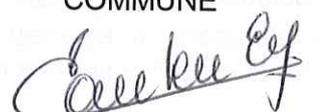
Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

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

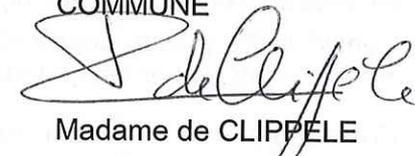
COMMUNE


Madame STASSART

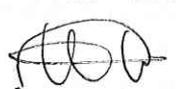
COMMUNE


Madame VANDEN EYNDE

COMMUNE


Madame de CLIPPELE

URBAN – Direction de l'Urbanisme


Madame BOGAERTS



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 05 juillet 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	09:50	17/PFU/183 0431/	A.C.P. Hulpe 181	Chaussée de La Hulpe 181 - 183 Régulariser l'abattage d'arbres et aménager les abords du bâtiment.	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Vu la situation de la demande en zone administrative et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. 03/05/2001) ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du PPAS zone 6 "Chaussée de la Hulpe / Avenue Van Becelaere (A.R. 08/02/1989) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. R.B.C. 21/11/2006)

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/2005 qui inscrit sur la liste de sauvegarde le hêtre pourpre (inventaire des arbres remarquables n°2389) ;

Vu le PV d'infraction (PV ISA/2021-25 établi le 3 juin 2021) faisant état d'abattages d'arbres sans permis valable ;

Considérant que la demande concerne :

- la régularisation de l'abattage de 10 arbres,
- la modification de l'aménagement du site autour du hêtre inscrit sur la liste de sauvegarde,

- la modification de l'accès des piétons et des véhicules,
- la diminution de l'imperméabilisation du sol,
- l'augmentation de places de stationnements des voitures en zone de recul (4 à 6),
- création d'un parking vélo à l'entrée du site,

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la Art. 126§11 du CoBAT: Dérogation à un PPAS (stationnement en zone de recul)
- En application de la prescription 7.4 du P.R.A.S : Modification des caractéristiques urbanistiques.

Considérant qu'une réclamation nous est parvenue durant l'enquête publique organisée du 09/05/2022 au 23/05/2022 visant principalement à s'opposer à la coupe de la branche basse du hêtre et à toute intervention ou passage dans le périmètre de sa couronne craignant la survie de celui-ci ; à demander une étude dendrologique de l'arbre ; à solliciter l'avis de la CRMS et à suggérer au demandeur d'indiquer clairement l'entrée pour améliorer la visibilité de l'entrée plutôt que l'aménagement d'une entrée-sortie indépendante ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation émis en séance du 14/06/2022 dans l'attente :

- d'une étude dendrologique et phytosanitaire du hêtre pourpre, le cas échéant , effectuer une tomographie si des signes de pourriture du tronc sont visibles;
- d'un plan de la situation existante de fait;
- du formulaire Annexe II adressé à Bruxelles-Mobilité;
- de l'avis de la CRMS.

Vu l'étude phytosanitaire et dendrologique fournie par le demandeur en date du 28/06/2022 ;

Considérant que cette étude démontre que la valeur ornementale et environnementale de cet arbre est élevée et que le diagnostic phytosanitaire est sain ;

Considérant qu'il apparaît que le système racinaire du hêtre étant superficiel et donc traçant se développe davantage vers la zone ouverte du cerclage en béton ; soit vers la zone projetée de nouvel accès ;

Considérant que le réseau racinaire se développe bien au-delà de la couronne de l'arbre comme le démontre la figure 13 - étendue du système racinaire nourricier d'un arbre (voir page 20)

Considérant qu'il est recommandé de prendre des précautions au niveau de la préservation des racines dans un rayon de 10 m vers le nord ;

Considérant que cet arbre est particulièrement bien préservé grâce au lierre et à l'absence de passage dans cette zone ;

Considérant dès lors, qu'un tel aménagement empièterait significativement sur le réseau racinaire de l'arbre et n'est donc pas adéquat ;

Considérant que le demandeur souhaite clarifier et simplifier les déplacements au sein du site ; améliorer l'accessibilité et la sécurité du site pour tous les usagers, privilégier la circulation piétonne, éviter le parking sauvage et embellir l'aspect visuel de la zone de recul en mettant en valeur le hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde ;

Vu le Plan Communal de Mobilité de 2004 et la déclaration de politique générale visant notamment à encourager la mobilité douce et à préserver et à valoriser le patrimoine naturel de la Commune;

Considérant que le projet soumis ne rencontre pas les objectifs énoncés ci-dessous;

Considérant, en effet, que la zone projetée pour le stationnement vélos est anecdotique et ne vise pas à promouvoir la mobilité douce au sein de l'entreprise et à encourager les visiteurs à ce type de déplacement ; qu'il y aurait lieu de prévoir le stationnement couvert de vélos à proximité immédiate de l'entrée principale de l'immeuble ;

Considérant que le PPAS prescrit que les parkings établis en surface doivent être établis en dehors de la zone de recul, que l'aménagement tel que projeté est contraire au PPAS ;

Considérant que l'augmentation de stationnement de véhicules en zone de recul est contraire au RRU interdisant le stationnement en zone de recul (Titre I art.11)

Considérant qu'il y aurait lieu de réserver des emplacements des véhicules visiteurs au sein même du parking sous-sol et à diminuer drastiquement le stationnement à l'air libre au profit de zones plantées de pleine terre ;

Considérant que la servitude d'accès vers la drève des Rhododendrons sera réservée aux piétons et cyclistes, que son revêtement sera remplacé ;

Considérant que le projet prévoit une entrée-sortie supplémentaire indépendante ; qu'il y a lieu de ne pas multiplier les accès carrossables, de maintenir l'accès existant menant au parking en sous-sol et d'améliorer la perméabilité du revêtement des accès existants;

Considérant que la multiplication des accès carrossables augmente l'insécurité des cyclistes empruntant la piste cyclable le long de la chaussée et des piétons;

Considérant que l'entrée pourrait être clairement indiquée pour améliorer la visibilité de celle-ci plutôt que l'aménagement d'une entrée-sortie indépendante à proximité du hêtre pourpre impliquant la coupe d'une branche basse et la circulation supplémentaire de véhicules à proximité immédiate de cet arbre remarquable ;

Considérant que la demande s'accompagne d'un rapport d'expert établi le 05/05/2017 par Van Wetter entreprise sprl ; soit établi, il y a plus de 5 ans ;

Considérant que ce rapport, signalait des écoulements noirâtres dus à des agents pathogènes et des signes de pourritures ; que ce rapport n'a pas été actualisé ;

Considérant que les abattages sans permis ont aggravé la situation exposant davantage l'arbre aux sécheresses extrêmes ; qu'il y a lieu de toute urgence de reconstituer un massif végétal créant ombre et humidité ;

Considérant que les travaux projetés d'accès carrossable et la circulation de véhicules à proximité de l'arbre risquent de perturber son développement et d'accentuer les risques de dépérissement,

Considérant que la présence d'autres arbres remarquables sur la parcelle (tilleul à grandes feuilles, sequoia géant, platane), obligent à prendre toutes les mesures de précautions nécessaires pour assurer de leur survie ;

Considérant que ces arbres matures participent à la qualité paysagère des zones de recul et de cours et jardins et fournissent des bénéfices écologiques que la plantation de jeunes arbres ne pourrait apporter ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ; qu'il y a lieu dès lors de conserver les surfaces de pleine terre et d'améliorer la perméabilité des accès ;

Considérant que le maintien des arbres, les mesures compensatoires des arbres abattus, qu'un aménagement plus perméable des accès existants et l'aménagement de zones plantées en pleine terre participeraient à l'embellissement du paysage urbain et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que le projet tel que présenté est contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE de la COMMUNE

Madame STASSART

Madame VANDEN EYNDE

Madame SNAPS

Abstention de la Direction de l'URBANISME

Madame ZEROUALI

