



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 12 décembre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	09:30	17/PFD/648530/ et PE/1B/2018/70342 1	Bell Tower Carlos de Meester	Avenue Delleur <u>demande initiale</u> : Réhabilitation d'une église en lieu de culte, espace d'intérêt collectif et 41 logements avec 45 emplacements de parking et 42 emplacements vélos. <u>demande modifiée</u> : Réhabilitation d'une église en lieu de culte, espace d'intérêt collectif et 38 logements avec réaménagement de la place, un parking souterrain de 57 emplacements de voitures, 5 emplacements de motos et 95 emplacements vélos. 2 chaudières de 170kW chacune et 57 emplacements de parking couverts (rubrique 40a et 68b)	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements) application de la prescription particulière 25.6. du PRAS (voirie désaffectée - respect des prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à

					<p>rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)</p> <p>Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p> <p>application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)</p> <p>application de l'art.40 et 41 de l'OPE du 5/6/1997 : demande de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation de 2 chaudières de 170kW chacune et de 57 emplacements de parking couverts (rubrique 40a et 68b)</p>
--	--	--	--	--	---

Avis DEFAVORABLE de la DU - DPC - BE

Vu la demande initiale de permis mixte d'urbanisme et de permis d'environnement classe IB pour un projet mixte introduite par BELL TOWER s.p.r.l. Monsieur Carlos de MEESTER, pour réhabiliter une église en lieu de culte, aménager 3 espaces d'intérêt collectif, aménager 41 logements, exploiter un parking de 45 emplacements et aménager 42 emplacements de vélo;

Vu les plans modifiés introduits le 4/07/2019 en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu que la demande modifiée vise à la réhabilitation d'une église en lieu de culte (752 m²), espace d'intérêt collectif (448m²) et 38 logements avec réaménagement de la place, un parking souterrain de 57 emplacements voitures, 5 emplacements moto et 95 emplacements vélos ;

Vu que ces modifications tentent de répondre aux conditions émises dans l'avis de la commission de concertation du 29 juin 2018 qui avait émis les réserves suivantes :

Avis favorable sous réserve de la Commune de :

- clarifier les utilisations envisagées pour les équipements ou d'envisager leur reconversion en logements ;
- étudier la possibilité d'aménager une rampe vélo distincte de la rampe pour les voitures, que l'accès au local vélo s'effectue directement depuis la rampe et de déplacer le cas échéant, l'escalier d'accès au parking de l'autre côté de la rampe ;
- se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour le stationnement et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre et studio : réaliser 94 emplacements en « u inversés » à destination des logements ainsi que quelques emplacements pour des vélos-cargo ;

- envisager la création d'emplacements pour vélo au sein même du bâtiment dans les étages et ce au niveau des mezzanines et dans ce cas, adapter les accès au bâtiment et prévoir des ascenseurs suffisamment profond (min 2m) pour pouvoir accueillir des vélos ;
- fournir des détails (note et coupes transversales dans la rampe) de réalisation de la rampe afin de permettre d'étudier et évaluer correctement son intégration au site (habillage des murs de soutènement, déclivité de la pente...)
- préciser si le calcul justifiant la superficie des locaux poubelles repris au rapport d'incidence concernant la production des déchets tient compte des déchets recyclés (PMC et papier) ; • composer la façade du chœur en tenant compte de l'identité « sacrée » du lieu .
- rechercher un nouvel équilibre de composition des façades et plus précisément, en ce qui concerne la façade arrière du chœur de l'église, où sera installé le lieu de culte ,
- envisager la suppression d'un niveau de logement aménagés au-dessus du lieu de culte et plus précisément, au-dessus du chœur, afin de préserver la typologie « fermée » de la façade arrière en ne perçant pas le soubassement de nouvelles baies ;
- augmenter, dans le cadre de cette recomposition, la hauteur actuelle sous plafond du lieu de culte afin de proposer une volumétrie en adéquation avec la conception particulière d'une église;
- profiter des baies existantes pour éclairer le lieu de Culte et le cœur à une hauteur appropriée et plus en accord avec la composition existante ;
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans ses rapports du 17/10/2018 et du 5/2/2018 ,
- respecter les mesures d'atténuations reprises à l'art 4.5 Mesures d'atténuation à prendre (pp. 54 — 61 de l'étude Aries) du rapport d'incidences — Natura 2000 en privilégiant notamment l'installation des faucons pèlerins plus en hauteur ;
- prendre contact, au moment de la délivrance du permis d'environnement de classe 3 avec Bruxelles Environnement, IRSNB, COWB, et Aries avant le début du chantier afin de vérifier que toutes les mesures ont été prises en matière d'installation et d'impact du suivi de chantier et que les recommandations de l'étude d'incidences ont bien été prises en compte ;
- fournir un calendrier du chantier qui tienne compte des périodes de nidification des faucons pèlerins et d'éclosion des lucanes dans l'espace vert en interdisant toute activité susceptible de porter atteinte aux espèces ;
- respecter les remarques émises par l'expert, Monsieur Vangeluwe reprises dans l' « étude de l'impact du projet de réaffectation sur la pérennité de la nidification d'un couple de faucons pèlerins » et dans le rapport Natura 2000 en ce qui concerne le réaménagement de l'église et les dispositions à prendre pendant le chantier
 - o respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les chiroptères et de réaliser le chantier dans les parties de combles et clochers de la fin septembre à la mi-mars (absence des chauves-souris de leur gîte d'été) ou durant les autres périodes après constatation de l'absence d'individus présent dans le site par un expert (Natagora — PLECOTUS IBGE,...) ; d'intégrer l'aménagement d'abris potentiels à chauves-souris conformément aux dispositions dudit rapport
 - o respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les lucanes cerf-volants relatives au réaménagement en surface du square, après la réalisation du parking souterrain ;
 - o construire les logements en respectant les critères "confort acoustique supérieur" de la norme NBN S 01-400-1 "Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation" ;
 - o de modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 en ayant recours aux moyens suivants :
- Inclure dans le projet les moyens optimaux de réutilisation et d'utilisation rationnelle de l'eau ;
- Minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout.
- se conformer aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement (IBGE) et par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- étudier la présence d'amiante de préférence à l'aide d'un inventaire amiante et ce, avant le démarrage des travaux ;
- demander si nécessaire une autorisation auprès de Bruxelles Environnement (IBGE) pour le désamiantage avant le démarrage des travaux lieu de culte, aménager 3 espaces d'intérêt collectif, aménager 41 logements, exploiter un parking de 45 emplacements et aménager 42 emplacements de vélo;

Avis majoritaire DU, DMS et BE du 29 juin 2018 sous réserve de:

- ne pas réaliser le parking souterrain à l'arrière de l'église et envisager une zone de parking pour les logements à l'avant de l'église dans un aménagement de qualité ;
- se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour le stationnement et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre et studio : réaliser 94 emplacements en « u inversés » à destination des logements ainsi que quelques emplacements pour des vélos-cargo ;
- d'envisager la création d'emplacements pour vélo au sein même du bâtiment dans les étages V et ce au niveau des mezzanines et, dans ce cas, adapter les accès au bâtiment et prévoir des ascenseurs

- suffisamment profond (min 2m) pour pouvoir accueillir des vélos ; la création d'un nouveau parking impliquera l'implantation des emplacements PMR conforme au RRU (Titre IV article 7)
- Adapter la spatialité du lieu de culte en maintenant l'échappée verticale du chœur jusqu'au plafond voûté en supprimant les logements situés, d'une part, aux 1er, 2eme, 3eme et 4eme étages sur la superficie délimitée par la voûte du chœur et d'autre part, la suppression du premier étage des chapelles et de la superficie située entre le transept et le chœur ;
- Maintenir à cet endroit les remplages et vitraux existants
- Analyser la possibilité d'intégrer l'élément de circulation vertical à l'arrière de la tour ;
- Préciser l'occupation de l'équipement prévu au rez-de-chaussée et garantir leur usage ;
- Revoir les ouvertures prévues en toiture afin de s'harmoniser dans la composition verticale existante caractéristique de l'ensemble de l'édifice ;
- Revoir en fonction des conditions susmentionnées l'agencement des logements
- de revoir l'agencement des locaux poubelles et compteurs dans une meilleure intégration et organisation;
- des remarques émises par le SIAMU dans ses rapports du 17/10/2018 et du 5/2/2018 ;
- de respecter les mesures d'atténuations reprises à l'art 4.5 Mesures d'atténuation à prendre (pp. 54 61 de l'étude Aries) du rapport d'incidences — Natura 2000 en privilégiant notamment l'installation des faucons pèlerins plus en hauteur ;
- de prendre contact, au moment de la délivrance du permis d'environnement de classe 3 avec Bruxelles Environnement, IRSNB, COWB, et Aries avant le début du chantier afin de vérifier que toutes les mesures ont été prises en matière d'installation et d'impact du suivi de chantier et que les recommandations de l'étude d'incidences ont bien été prises en compte ;
- de fournir un calendrier du chantier qui tienne compte des périodes de nidification des faucons pèlerins et d'éclosion des lucanes dans l'espace vert en interdisant toute activité susceptible de porter atteinte aux espèces ;
- de respecter les remarques émises par l'expert, Monsieur Vangeluwe reprises dans l' « étude de l'impact du projet de réaffectation sur la pérennité de la nidification d'un couple de faucons pèlerins » et dans le rapport Natura 2000 en ce qui concerne le réaménagement de l'église et les dispositions à prendre pendant le chantier ;
- de respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les chiroptères et de réaliser le chantier dans les parties de combles et clochers de la fin septembre à la mi-mars (absence des chauves-souris de leur gîte d'été) ou durant les autres périodes après constatation de l'absence d'individus présent dans le site par un expert (Natagora — PLECOTUS, IBGE,...) ; d'intégrer l'aménagement d'abris potentiels à chauves-souris conformément aux dispositions dudit rapport ;
- de respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les lucanes cerf-volants relatives au réaménagement en surface du square, après la réalisation du parking souterrain ;
- de construire les logements en respectant les critères "confort acoustique supérieur" de la norme NBN S 01-400-1 "Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation",
- de modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 en ayant recours aux moyens suivants .
- Inclure dans le projet les moyens optimaux de réutilisation et d'utilisation rationnelle de l'eau ;
- Minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout.
- de se conformer aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement (IBGE) et par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- d'étudier la présence d'amiante de préférence à l'aide d'un inventaire amiante et ce, avant le démarrage des travaux ;
- de demander si nécessaire une autorisation auprès de Bruxelles Environnement (IBGE) pour le désamiantage avant le démarrage des travaux
- réaliser un reportage photo et solliciter UCA

Vu la situation de la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, ZICHEE et le long d'un espace structurant et en voirie au PRAS (AG 03/05/2001) ;

Vu l'avis émis par le SIAMU en date du 17/07/2019 sur les plans modificatifs;

Vu le plan Régional Nature adopté en date du 1/3/2012, situant le bien en dehors du réseau écologique;

Vu la situation de la demande dans la zone de protection du parc du Jagersveld inscrit à l'inventaire légal des sites (AG 22/09/1995) ;

Vu l'inscription de l'église à l'inventaire du patrimoine architectural en tant qu'immeuble d'avant 1932 ;

Vu les démarches entreprises afin de procéder à la désacralisation de l'église ; considérant qu'une partie de l'édifice sera re-sacralisée dans le cadre du réaménagement d'un lieu de Culte dans la partie « transeptchœur » ;

Vu la situation de la demande dans la zone de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSCI « Forêt de Soignes avec lisières et domaines avoisinants et la Vallée de la Woluwe » et plus précisément de la station IA14 « Station relais en bordure du boulevard du Souverain » ;

Vu l'évaluation appropriée des incidences réalisée en application de la directive européenne 92/43/CEE relative à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages, « directives habitats » ;

Vu l'étude menée en décembre 2017 afin d'analyser les impacts potentiels du projet sur la pérennité de la nidification d'un couple de Faucon pèlerin *Falco peregrinus* ;

Vu la seconde étude menée en janvier 2018 et la troisième étude en date du 30/01/2018 portant sur l'impact du projet sur les chiroptères et les lucanes cerf-volant ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu :

- Application de l'article 142 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT),
 - o 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements;
 - o 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (art.147) ;

Considérant que le rapport d'incidences modifié suite à l'article 177/1 a été déclaré complet en date du 23/10/2019;

Attendu que la demande est une demande de permis d'urbanisme pour un projet mixte, nécessitant simultanément un permis d'environnement de classe 1B ;

Vu l'avis du Service ANLH du 12/11/2019 considérant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que les différentes portes d'entrée doivent permettre un accès de plain-pied et un passage libre de 95 cm ; que les aires de rotation doivent être présentes devant et derrière toute porte, la plateforme élévatrice et devant les portes des logements ; que les couloirs des logements doivent présenter une largeur de 150 cm ;

Vu l'avis de Bruxelles-environnement du 25/10/2019 qui précise les conditions suivantes :

- *Proposer un aménagement paysager et planté du parvis devant l'Eglise, une solution pourrait être de réutilisée les terres de l'excavation des deux niveaux de sous-sol. Ne pas réaliser le parking à l'air libre*
- *Permettre une mutualisation du premier niveau de sous-sol pour les riverains*
- *Analyser la possibilité de déplacer la rampe de parking*
- *Assurer une gestion intégrée des eaux de pluies. Ne pas réaliser l'appartement dans le clocher*
- *Prendre toutes précautions nécessaires durant le chantier envers les lucanes*
- *Suivre toutes les recommandations de l'EAI*

Vu l'avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 9 mai 2018 pour le dossier initial;

Vu l'avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 16/10/2019 sur le projet modifié résumé comme suit :

« La CRMS déplore que le projet modifié soit assez similaire au précédent et juge que les modifications apportées, hormis pour l'implantation du parking, ne modifient pas substantiellement l'avis qu'elle a remis en 2018. C'est donc, avec regret que ce même avis défavorable, de 2018, servira de support au présent avis, en 2019, avec identification en mode révisions apparentes, des modifications apportées. Aux photos du dossier précédent (2018) sont adjointes des photos du dossier 2019

Sans mettre en cause le principe d'une réaffectation de l'église Saint-Hubert en équipements collectifs, logements et maintien d'un lieu de culte, la CRMS est défavorable à la manière dont le projet ambitionne cette transformation. La charge du programme, beaucoup trop dense, et la faible prise en compte des spécificités de l'édifice religieux, de son architecture et de sa spatialité, constituent sans aucun doute les principaux écueils du projet.

L'espace de l'église a été considéré comme un volume brut disponible, mais l'édifice ne se prête pas à une telle approche. Il doit être tenu compte de la morphologie et de la structure particulière du lieu et de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. L'optimisation des m² ne peut pas primer sur l'approche délicate et spécifique qui doit dicter l'intervention. Tel que présenté, le projet concourt à une perte totale de la spatialité intérieure de l'édifice (espaces, jeux de lumière, verticalité, monumentalité, volumétrie, ...), à la banalisation de son enveloppe extérieure (suppression des remplages et altération systématique des baies sans évaluation de leur valeur, terrasses et balcons peu intégrés...) et à la dévalorisation de sa toiture (création des grandes terrasses, ...). La transformation a également un grand impact sur la silhouette de l'église (construction d'un volume de tour supplémentaire à côté du clocher existant). L'aménagement du toit du parking de même que le raccord à son environnement reste à préciser.

La CRMS recommande de revoir profondément le projet en la faveur d'un juste équilibre entre édifice ancien religieux et nouvelles affectations. De cette confrontation, itérative, naîtra l'importance du programme admissible. On ne peut intervenir justement qu'avec une meilleure compréhension des spécificités de l'édifice. Si audace et interventionnisme comptent évidemment parmi les clés de la réussite du projet, le respect et la compréhension de l'édifice ancien doit également être un incontournable. Il s'agit de renouer davantage avec les principes majeurs qui ont dicté les fondamentaux de la composition.

La CRMS demande aussi de développer la question paysagère et de repenser l'aménagement du parking dans ce contexte.

L'église Saint-Hubert sera la première église à bénéficier d'une réhabilitation en logements d'une telle envergure en Région Bruxelloise. Cela constitue une magnifique opportunité pour la réussite d'un projet porteur. La CRMS espère que la réorientation du projet permettra de définir une conduite d'intervention à la hauteur du lieu et de sa présence urbanistique emblématique sur le territoire communal et régional. »

Considérant que la DU et DPC se rallie à l'avis de la CRMS ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription particulière 8.2 : logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
 - Prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
 - Prescription particulière 25.1. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
 - Prescription particulière 25.6. : Actes et travaux relatifs à une voirie désaffectée, dans le respect des prescriptions applicables aux zones qui la bordent ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/10/2019 au 25/11/2019 et que 53 réactions ont été formulées ;

Que ces réclamations portent principalement sur :

En général : l'acceptation de principe de la reconversion de l'église en logements tout en préservant le patrimoine particulier, le non-respect des conditions et remarques précédentes de la CRMS et des différentes instances, le manque de considération des réclamations déjà données lors des mesures de publicités précédentes, l'absence d'information concernant les charges d'urbanisme, les incohérences et fausses affirmations citées dans le rapport d'incidence, les inquiétudes sur l'étendue du chantier et la stabilité de la place, la demande de refonte du projet en collaboration avec la CRMS, le BMA et la participation active des habitants, la présence actuelle des échafaudages et des antennes Gsm sur le site, le manque d'informations ou étude sur le bruit généré par l'ascenseur dans la nouvelle tour à côté des maisons ;

Parking : le nombre trop élevé de parking en sous-sol (57 pour 38 logements), la diminution du nombre de parking pour le public (école, marché, etc.), la présence d'une des rampes de parking et des prises d'air à 2 m de haut devant les maisons de la rue Jagersveld, la dangerosité des sorties des véhicules devant une école, les pentes d'accès aux vélos à 12% contraire au vademecum, la mise à disposition de l'espace public et de son sous-sol à des fins unique d'un promoteur privé ;

Place : le manque d'aménagement de la présente place et de son parvis, le manque d'espace vert sur la place et les questions d'éclairage non étudiées,

Architecture et patrimoine : la dénaturation de l'église par la création de balcons, la scarification des toitures par des verrières et la modification de son aspect vertical en lignes horizontales, la création de terrasses plongeantes sur les maisons de la rue Jagersveld, l'agencement des appartements sans tenir compte de la typologie de l'église, la présence d'une double tour dont une devant les maisons de la rue Jagersveld, le manque de justification quant à la non utilisation de la tour existante comme axe de circulation verticale

Programme : le manque de précision quant à l'utilisation des équipements qui devraient être prioritairement dédiées aux écoles des alentours, la densité trop importante du projet, le trop grand nombre de dérogations dans un quartier de maisons unifamiliale R+2

Stabilité du sol : l'absence de l'étude de stabilité de l'église dans le dossier mis à l'enquête publique

Gestion de l'eau : le manque de gestion de l'eau dans un site en amont d'une zone inondable

Environnement et Proximité avec une zone Natura 2000 : le manque de précaution pour le faucon pèlerins situé dans le clocher, l'attention à porter concernant la pollution lumineuse du projet et lors du chantier pour les chauves-souris et les oiseaux ;

Modifications du projet :

Vu le gabarit R+13 de la tour et d'autre part, le gabarit R+6+sous-sol de la nef, du chœur et du transept ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modifications points par points suivant les conditions de la commission de concertation du 29 juin 2018:

1. ne pas réaliser le parking souterrain à l'arrière de l'église et envisager une zone de parking pour les logements à l'avant de l'église dans un aménagement de qualité ;

Attendu que le parking souterrain est déplacé à l'avant du bâtiment ; que ce parking comprend deux étages pour 57 emplacements de parkings ainsi qu'un parking vélo de 95 places ; que les entrées véhicules, l'entrée/sortie vélos et l'entrée/sortie piétonne (rampe) sont prévues en demi-cercle à droite de la tour de l'église ; que la sortie des véhicules se situe à gauche de la tour , au début de la rue Jagersveld ; que deux escaliers et ascenseurs sont prévus depuis le parking du sous-sol vers l'extérieur ; que la première sortie piétonne via escalier et ascenseur se situe dans le nouveau volume (double tour) et que l'autre n'est pas visible sur le plan du rez-de-chaussée que la place est peu réaménagée et que 28 emplacements de stationnement sont maintenus ainsi que les emplacements bordant l'église désacralisée ;

Considérant que ce changement de localisation sous la place à l'avant de l'église permet une meilleure fluidité de la circulation ; qu'une étude de mobilité a été menée et est adossée à la demande de permis d'urbanisme ; Que toutefois ce parking en sous-sol est surdimensionné pour les 38 logements, le lieu de culte et les équipements ;

Que de plus l'ampleur de ce parking est lié à la surdensification du projet ; Que la majorité du parking extérieur pourrait être mis et mutualisé en sous-sol ; que de plus l'aménagement tel que projeté de la place n'est pas de qualité et totalement minéral ce qui ne répond pas aux défis environnementaux en ce qu'il accentue les effets de chaleur en ville ni au cadre urbanistique particulier du lieu ; et ne permet pas aux futurs logements et équipement de jouir d'un espace extérieur de qualité , verdurisé ; que ces modifications permettraient de libérer la place actuelle à un espace « place verte et bleue » et parvis qualitatifs et mieux étudiée qu'actuellement ;

Que les sorties situées au début de la rue Jagersveld nuiront aux qualités d'habitabilité des maisons de la rue Willy Coppens et apporteront des nuisances en termes de bruit, sécurité et perception visuelle ;

Que seul la sortie vélo et piétons pourrait être envisageable à cet endroit et à condition de bien l'encadrer dans son environnement ; Qu'il convient de déplacer la sortie des véhicules afin de ne pas se situer devant les maisons de la rue Jagersveld ; Qu'il conviendrait également de prévoir un aménagement paysager de la place en limitant fortement le parking extérieur ;

Qu'il y a lieu de prendre en compte que cet espace constitue le parvis de l'église et que le nouvel aménagement projeté sur la dalle de parking devra refléter cette fonction tant dans la qualité de la composition paysagère que dans les matériaux mis en œuvre ; que dans l'état actuel du projet, les éléments ne sont pas suffisamment étudiés ;

2. se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour le stationnement et prévoir la mise en oeuvre d'un emplacement vélo par chambre et studio : réaliser 94 emplacements en « u inversés » à destination des logements ainsi que quelques emplacements pour des vélos-cargo ;

Considérant que cette condition a été intégrée dans le parking souterrain ;

3. d'envisager la création d'emplacements pour vélo au sein même du bâtiment dans les étages V et ce au niveau des mezzanines et, dans ce cas, adapter les accès au bâtiment et prévoir des ascenseurs suffisamment profond (min 2m) pour pouvoir accueillir des vélos ; qu'aucun parking vélo n'est prévu dans le bâtiment ;
la création d'un nouveau parking impliquera l'implantation des emplacements PMR conforme au RRU (Titre IV article 7) que 4 emplacements PMR sont prévus dans le parking ;
4. Adapter la spatialité du lieu de culte en maintenant l'échappée verticale du chœur jusqu'au plafond voûté en supprimant les logements situés, d'une part, aux 1er, 2eme, 3eme et 4eme étages sur la superficie délimitée par la voûte du chœur et d'autre part, la suppression du premier étage des chapelles et de la superficie située entre le transept et le chœur ;
5. & Maintenir à cet endroit les remplages et vitraux existants

Attendu que la spatialité du lieu de culte a été légèrement adaptée en la portant à une hauteur de 10 m soit suivant les recommandations de la commune; que l'augmentation sur toute la hauteur telle que demandé en commission de concertation par les membres régionaux ne semble pas appropriée pour le demandeur ;

Considérant que l'augmentation légère du volume intérieur pour le lieu de culte ne permet de maintenir que seulement 4 vitraux ; qu'en aucun cas le projet ne permet d'avoir une visibilité sur la grandeur et l'emblème du site ;

Considérant que dans cet esprit, il y a lieu d'agrandir le lieu de culte et d'envisager la suppression de certains logements aménagés au-dessus du lieu de culte et plus précisément, au-dessus du chœur, afin de préserver la typologie « fermée » de la façade arrière en ne perçant pas le soubassement de nouvelles baies ; qu'il convient

également de s'aligner à la structure portante ce qui permettrait de maintenir une affectation d'équipement sur tout le rez-de-chaussée vu que l'église se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que dans le cadre de cette recomposition, la hauteur actuelle sous plafond du chœur devrait être augmentée jusqu'à la voûte afin de proposer une volumétrie en adéquation avec la conception particulière d'une église;

Considérant qu'il en découlerait une possibilité de profiter des baies existantes pour assurer l'éclairage naturel du lieu de culte et le chœur à une hauteur appropriée et plus en accord avec la composition existante ; Que cette suppression permettrait d'adapter la spatialité du lieu, de maintenir les plafonds voûtés et des vitraux intéressants de l'église ;

Considérant que cette modification implique, d'une part, la suppression des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages sur la superficie délimitée par la voûte du chœur et d'autre part, la suppression du premier étage des chapelles et de la superficie située entre le transept et le chœur ;

6. Analyser la possibilité d'intégrer l'élément de circulation vertical à l'arrière de la tour ;

Attendu que la circulation verticale est maintenue à côté de la tour, suivant le demandeur, pour les raisons suivantes :

- O Orienter les vues des logements du côté de l'avenue Delleur ; que les logements côté rue Jagersveld sont de toute façon mono-orientés sur celle-ci ;
- O Il faut une 2^e sortie de secours ; que la nef centrale pourrait tout à fait prévoir un grand escalier avec démolition des voussettes ;
- O La limitation des perspectives dans la protection du parc ;
- O L'ombre portée ;
- O Pour des motifs architecturaux et structurels ;

Que l'expression de la circulation verticale en bardage ajouré verticale en acier corten de type moderniste des années '80 et les balcons saillants de l'église ne s'intègrent pas au cadre urbain environnant ;

Qu'à défaut de ne pas intégrer la circulation verticale à l'arrière de la tour, au vu des éléments apportés afin de répondre à tous les argumentaires du demandeur (orientations, perspectives, pas de modifications de volume extérieurs, ombre portée, etc.) et au vu des remarques de la CRMS, il convient de placer la circulation verticale dans la tour/ clocher: que la démolition des voussettes de la tour auront moins d'impact que la création d'une tour « jumelle » à celle-ci qui ne s'intègre pas au cadre urbain environnant ni à la volumétrie de l'église ; qu'en effet le manque d'évaluation de cette hypothèse est due à la volonté de créer des logements plus luxueux dans cette tour ; que point de vue structurel la tour est autonome et entourée de 4 murs porteurs et ne porterait donc pas de préjudice au reste de l'église point de vue stabilité ;

Que les motivations sur cette alternative, qui renvoie à un réaménagement complet et au principe de limiter les interventions ne sont pas probantes ; que ce principe existe et a permis de mettre en valeur le bâtiment dans d'autres églises; que la création d'un escalier avec palier autour d'un ascenseur permettrait de stabiliser les murs extérieurs de la tour/clocher et permettrait également de maintenir les faucons pèlerins dans le clocher tel que désiré par Bruxelles Environnement dans son avis du 25/10/2019 ;

7. Préciser l'occupation de l'équipement prévu au rez-de-chaussée et garantir leur usage ;

Attendu qu'aucune précision quant à l'utilisation des équipements d'intérêt collectif n'a été donnée dans la demande ; que seul un dimensionnement des salles a été cité soit de 195 m², de 60 m² côté école et de 95 m² avenue Delleur ;

8. Revoir les ouvertures prévues en toiture afin de s'harmoniser dans la composition verticale existante caractéristique de l'ensemble de l'édifice ;

Attendu que des fenêtres de toit sont prévues dans la version modifiée dans la pente de toitures et s'intègrent au bâtiment ;

Attendu que des terrasses sont prévues au rez-de-chaussée-mezzanine ainsi qu'aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages ; que seuls les terrasses du 2^e étage sont bien intégrées au bâtiment par leurs aménagement dans le creux des arcbutants ; qu'il convient de supprimer toutes les autres terrasses soit celle du mezzanine ainsi qu'aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étage qui sont en saillie des façades et celles qui ne sont pas alignées sur la structure ; Que ces terrasses ne s'intègrent pas au volume existant de l'église;

Que, de plus, le projet prévoit la suppression de l'ensemble des remplages des baies (caractéristiques de l'architecture néo-gothique). Que ces remplages jouent un rôle technique et constructif dans ce type d'architecture ; qu'il convient dès lors de les maintenir;

9. Revoir en fonction des conditions susmentionnées l'agencement des logements ;

Considérant que la suppression actuelle de seulement 3 unités due à la petite augmentation du lieu de culte ne répond pas à la plainte des riverains ni à l'avis de la CRMS concernant la sur densification du projet ;

Que l'agencement des logements déroge à l'article 11 du Titre II du RRU « bon aménagement des lieux » et tient peu compte du bâti particulier et bien spécifique d'une ancienne église ; que les plans des logements sont transposables à tout bâtiments rectangulaires et s'adaptent peu aux caractéristiques de l'immeuble en ce que certaines cloisons viennent buter contre certains châssis et que la division des unités de logement ne respecte pas la structure de l'église ;

Que de plus au niveau mezzanine rez-de-chaussée, les circulations dans les appartements sont difficiles et compliquées vu la présence des colonnes ; qu'il conviendrait d'inventer une typologie de type plus loft minimisant les cloisonnements en supprimant des logements supplémentaires ;

Que le programme diminué de 3 logements reste trop dense ; que le nombre de logements et leur disposition ne permettent pas de tirer profit des qualités spatiales intéressantes et des éléments de décors/structurels (colonnes,...) devant être un atout majeur et un opportunité permettant de réaliser un projet de qualité ;

Considérant que le projet modifié ne prend pas en considération ces aspects et propose des logements peu adaptés à ce type de bâtiment ;

Considérant que la division telle que proposée ne tire aucunement profit des qualités intrinsèques de l'ancienne église et que l'agencement des appartements proposés sont peu qualitatifs ;

Considérant que le projet modifié ne donne pas d'information complémentaire quant à l'isolation proposée et au traitement des éléments en pierre (par ex :segment de colonne situé dans les douche,...) ;

Considérant que la présence de logements dans le clocher n'est pas acceptable vu la présence du faucon pèlerin ;

10. de revoir l'agencement des locaux poubelles et compteurs dans une meilleure intégration et organisation;

Attendu qu'aucune précision n'est donnée sur l'agencement des locaux poubelles et compteurs ;

11. des remarques émises par le SIAMU dans ses rapports du 17/10/2018 et du 5/2/2018 ;

12. de respecter les mesures d'atténuations reprises à l'art 4.5 Mesures d'atténuation à prendre (pp. 54 61 de l'étude Aries) du rapport d'incidences — Natura 2000 en privilégiant notamment l'installation des faucons pèlerins plus en hauteur ;

Attendu qu'un nid a été prévu dans le clocher ;

13. de prendre contact, au moment de la délivrance du permis d'environnement de classe 3 avec Bruxelles Environnement, IRSNB, COWB, et Aries avant le début du chantier afin de vérifier que toutes les mesures ont été prises en matière d'installation et d'impact du suivi de chantier et que les recommandations de l'étude d'incidences ont bien été prises en compte ;

14. de fournir un calendrier du chantier qui tienne compte des périodes de nidification des faucons pèlerins et d'éclosion des lucanes dans l'espace vert en interdisant toute activité susceptible de porter atteinte aux espèces ;

15. de respecter les remarques émises par l'expert, Monsieur Vangeluwe reprises dans l' « étude de l'impact du projet de réaffectation sur la pérennité de la nidification d'un couple de faucons pèlerins » et dans le rapport Natura 2000 en ce qui concerne le réaménagement de l'église et les dispositions à prendre pendant le chantier ;

16. de respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les chiroptères et de réaliser le chantier dans les parties de combles et clochers de la fin septembre à la mi-mars (absence des chauves-souris de leur gîte d'été) ou durant les autres périodes après constatation de l'absence d'individus présent dans le site par un expert (Natagora — PLECOTUS , IBGE,...) ; d'intégrer l'aménagement d'abris potentiels à chauves-souris conformément aux dispositions dudit rapport ;

17. de respecter les remarques émises dans le rapport Natura 2000 par l'expert, Monsieur Vangeluwe concernant les lucanes cerf-volants relatives au réaménagement en surface du square, après la réalisation du parking souterrain ;

18. de construire les logements en respectant les critères "confort acoustique supérieur de la norme NBN S 01-400-1 "Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation" ,

19. de modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 en ayant recours aux moyens suivants .

Que le projet prévoit la récupération de l'ensemble des eaux des toitures du bâtiment soit 1.462 m² ; que dès lors 49 m² de récupération d'eau de pluie et un bassin d'orage de 34 m² est prévu ;Que les bassins d'orages enterrés ne sont plus des solutions à préconiser en premier lieu ; Qu'il y a lieu de créer des dispositifs de temporisations aériens qui permettent également de lutter contre les effets d'îlots de chaleur ;

20. Inclure dans le projet les moyens optimaux de réutilisation et d'utilisation rationnelle de l'eau ;

Considérant que cette gestion de l'eau est totalement désuète et ne répond pas aux objectifs du plan de gestion de l'eau en ne proposant pas de gestion intégrée des eaux pluviales;

21. Minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout.

Qu'il y a lieu d'analyser avec la commune comment les eaux de pluies du site pourraient être récoltées en ré infiltrées dans la zone de voirie verte (à l'endroit du parking dans la précédente demande.

22. de se conformer aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement (IBGE) et par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

23. d'étudier la présence d'amiante de préférence à l'aide d'un inventaire amiante et ce, avant le démarrage des travaux ;

24. de demander si nécessaire une autorisation auprès de Bruxelles Environnement (IBGE) pour le désamiantage avant le démarrage des travaux

25. réaliser un reportage photo et solliciter UCA

Point de vue conformité aux réglementations :

Considérant que la modification du parking en sous-sol sous un espace voirie ainsi que la création d'une tour à côté de la tour-clocher également en espace voirie implique de désaffecter la zone voirie; qu'il n'est pas opportun d'agrandir la zone constructible de l'église qui est déjà suffisamment imposante dans son paysage ;

Considérant que les affectations logements et équipements sont conformes à zone d'équipement et celle qui la jouxte (voirie) suivant la prescription particulière 8.2 du PRAS : logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

Considérant que la double tour déroge à l'article 8 du Titre RRU en ce que la tour/clocher existante de l'église existante est une exception dans son environnement et qu'il convient de ne pas s'y référer en gabarit en en faisant son jumeau ;

Considérant que la double tour et les balcons saillants modifient les caractéristiques urbanistiques et que dès lors la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics n'est pas remplie ;

Considérant que l'édifice est également repris en ZICHEE au PRAS ; que le projet ne concoure pas à cette prescription et qu'il convient de minimiser un maximum les interventions extérieures ;

En général :

Considérant que le projet modifié est assez similaire au précédent et que les modifications apportées, modifient peu le projet à l'exception du parking ;

Considérant que le projet est beaucoup trop dense et ne tient pas en compte des spécificités de l'édifice religieux, de sa typologie, son architecture et de sa spatialité ;

Que l'espace de l'église a été considéré comme un volume brut disponible ; qu'il doit être tenu compte de la morphologie et de la structure particulière du lieu et de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. Que l'optimisation des m² ne peut pas primer sur l'approche délicate et spécifique qui doit dicter l'intervention ; que , tel que présenté, le projet concourt à une perte totale de la spatialité intérieure de l'édifice (espaces, jeux de lumière, verticalité, monumentalité, volumétrie, ...), à la banalisation de son enveloppe extérieure (suppression des remplages et altération systématique des baies sans évaluation de leur valeur, terrasses et balcons peu intégrés...) et à la dévalorisation de sa toiture en pente par la création de grandes terrasses;

Que la transformation, telle que proposée avec sa tour jumelle, dénature l'église ;

Que l'aménagement du toit du parking de même que le raccord à son environnement reste à préciser ;

Qu'il convient également de développer la question paysagère et de repenser l'aménagement du parking dans ce contexte ;

Considérant que de ce qui précède, peu de modifications ont suivi l'avis majoritaire de la commission de concertation du 29 juin 2018 ; que le projet de manière générale est trop dense et tient peu compte de la morphologie et de la spatialité des lieux ; qu'il banalise son enveloppe extérieure par l'ajout d'éléments qui ne s'y intègrent pas ;

AVIS DEFAVORABLE

