

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE  
**COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT**

Place Antoine Gilson, 1  
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES  
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
**GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE**

Antoine Gilsonplein, 1  
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL  
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :  
Advies van de Overlegcommissie van:**

**15/10/2024**

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente  
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :  
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de  
l'Aménagement du Territoire

Benoît THIELMANS – Echevin du Logement, des Bâtiments publics et de l'Informatique

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :  
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme - Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS – Antoinette  
COPPIETERS

Bruxelles Environnement : Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

# 1. Jagersveld,

## **Objet de la demande :**

Réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et des logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe de logements derrière l'église existante.

## **Motif de la CC :**

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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))

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 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)

Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

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)

Application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)

Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

## ***Avis de la Commission :***

## **AVIS MAJORITAIRE :**

### **Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement (Abstention de la Commune) :**

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le projet se situe dans la zone de protection du parc du Jagersveld classé comme site (AG 24/04/1997) est proche du périmètre de protection de la Maison Volckrick située rue de l'Abreuvoir classée comme monument tel que modifié subséquentement (A.G. 09/04/2020) ;

Attendu que l'église se trouve à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Attendu qu'une partie du périmètre, le long de l'avenue Delleur et donc la façade sud de l'église, se situe en zone tampon Natura 2000 ;

Attendu que l'extrémité du square à l'arrière de l'église s'inscrit dans la zone d'extension des sites archéologiques du centre de Boitsfort ;

Vu le plan régional de développement durable (PRDD) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Attendu que la demande vise à réhabiliter l'église Saint-Hubert : Maintenir le culte et aménager des équipements collectifs au rez-de-chaussée et des logements aux étages, construction d'un bâtiment annexe de logements derrière l'église existante ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2024 au 23/09/2024 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc. comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m<sup>2</sup> ;
- Application des prescriptions particulières du PRAS :
  - 8.2. Logement ;
  - 8.4. : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application des prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun du PRAS :
  - 25.1. Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
  - 25.6. Actes et travaux dans le respect des prescriptions applicables aux zones qui la bordent ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 8 : WC ;
  - 10 : éclairage naturel ;
- Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 6 : Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT titre V Patrimoine : Bien à l'inventaire ;
- Application de l'art. 237 §3 du COBAT titre V Patrimoine : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 22 réactions dont 2 pétitions de 274 signatures et 4 signatures ;

Considérant que les réactions et pétitions défavorables au projet portent principalement sur :

- Projet préparé à huis clos sans concertation avec les citoyens et les écoles Sint Josef et de l'Assomption ;
- Irrégularité de l'E.P., le formulaire de demande manquant, demande qu'une nouvelle E.P. soit organisée ;
- Rapport d'incidences incomplet en ce qui concerne les incidences sur la mobilité lors des marchés dominicaux, messes, mariages, décès, ces événements sont prévisibles dont les effets cumulatifs n'ont pas été étudiés dans le RI ;

Non-respect des conditions du compromis de vente :

- Projet compatible avec le quartier résidentiel et qui en limite les nuisances ;
- Respect de l'Eglise dans ses composantes ; que l'enveloppe soit respectée ;
- Que l'espace vert et la voirie au-dessus du parking souterrain (répertoriés comme lots 3a et 3b) demeurent non construits et qu'une servitude de passage y soit prévue ;
- Projet immobilier insensé :
  - Annexe horrible et envahissante ;
  - Toiture rehaussée inesthétique ;
  - Baies intrusives et vues plongeantes ;
  - Destruction d'espaces verts ;
  - Suppression d'un espace vert et espace vert dénaturé (entrée de parking, trémie à une voie et feu de signalisation) ;
  - Suppression d'une partie de la voirie du Jagersveld ;
- Impact paysager inadmissible en zone de protection de la maison Volckrick ;
- Impacts catastrophiques sur la mobilité déjà saturé en début de matinée (engorgement due à la suppression de la voirie derrière le chœur et conflits entre les automobilistes issus de la rue de l'Abreuvoir, ceux issus de la trémie et ceux issus du Jagersveld) et le stationnement (21 emplacements pour 37 logements et suppression de plus de 50 places de parking en surface) ;
- Augmentation des nuisances pour les riverains du fait de la déviation du trafic jusqu'au fond du Jagersveld jusqu'à la jonction avec la rue de l'Abreuvoir ;
- Réduction de la capacité des lieux en termes de circulation et augmentation du trafic dans la zone ;
- La suppression de la voie contournant le chœur rallongerait et compliquerait davantage la circulation ;
- Incohérence du projet en ce qu'il augmentera sensiblement la demande de stationnement tout en réduisant l'offre ;
- Projet dépourvu de la moindre réflexion urbanistique, encore plus laid, plus envahissant, plus lugubre, plus nuisible, plus incompatible avec le quartier que les précédents, tous rejetés ;
- Enlaidissement du bâtiment, destruction de l'harmonie (extension arrière en béton, murs de soutènement aveugles, rehaussement) ;
- Agrandissements (hauteur, contreforts) dénaturent la cohérence architecturale ;

- Pas de nécessité d'agrandir un bâtiment qui est déjà monumental ;
- Non-sens de sacrifier un espace vert protégé qui participe à l'identité de la commune et qui va à l'encontre des valeurs de respects de l'environnement ;
- Dégradation des possibilités de parking pour les riverains et personnel des écoles ;
- Nombre de parking insuffisant pour 37 logements et du fait d'une forte diminution du parking aérien
- Imperméabilisation de l'espace vert arrière (extension) et de terre végétalisée (prolongement de la rue de l'abreuvoir – accès parking souterrain) ;
- Abattage d'un arbre ;
- La transformation de la section piétonne de la rue de l'Abreuvoir en une rue avec du trafic routier, l'installation d'un feu routier et la disparition du passage derrière l'église engendreront la congestion, le risque d'accident et danger pour les déplacements à pied ou à vélo ;
- Réforme complexe (hausse du toit, annexe avec parking souterrain) sans gain pour le quartier et difficilement réalisable ;
- Incidences du chantier sur les oiseaux et plus particulièrement le couple de faucons pèlerins ;
- Absence d'accès sécurisé jusqu'au lieu de nidification à aménager afin d'assurer le monitoring (nécessaire dans le précédent RI 2018) ;
  
- EAI lacunaire :
  - L'EAI ne fait mention des chauves-souris alors que le RI 2018 désignait l'église comme lieu de reproduction de la pipistrelle commune. Il y a lieu de d'obtenir des renseignements complémentaires à ce sujet ;
  - L'EAI n'est pas effectuée sur l'ensemble du site du projet (n'est pas repris l'accès au parking, la suppression d'espace vert et un arbre alors que ce morceau du projet est le plus proche du site Natura 2000 ;
  
- RI lacunaire :
  - S'interroge sur la conservation de cèdre et saule pleureur vu l'extraction des terres toute proche pour permettre la réalisation du parking ;
  - L'impact des travaux sur le réseau racinaire et le régime hydraulique n'ont été examinés dans le RI ;
  - Le RI n'explore aucune alternative au projet ;
  
- Inquiétude sur la qualité du cadre de vie : un grand complexe sur un quartier densément peuplé avec 2 écoles maternelles et primaires ;
- Inquiétudes en ce qui concerne l'impact d'un tel projet la mobilité et la sécurité des écoliers et des riverains ;
- Impact en terme d'accessibilité pour le public du Wabo majoritairement composé d'enfants et de personnes âgées ;

Considérant que les réactions favorables au projet portent principalement sur :

- Église qui se dégrade et transformation harmonieuse d'un chancre urbain ;
- Projet est une opportunité pour cette église ;
- Projet prend en compte les objections du projet précédent ;
- Embellissement du parvis et intégration d'un espace public accessible à tous ;
- Conservation des places en épis ;
- Suppression d'un parking illégal (parvis de l'Église) ;
- Parking souterrain en vue de ne pas rajouter de pression automobile ;
- Projet abouti qui va redynamiser le quartier ;

Considérant que plusieurs réactions s'accompagnent de propositions et/ou suggestions :

- Propose un développement d'un espace public de qualité sur l'ensemble du site, une réflexion participative incluant des urbanistes visionnaires et toutes les parties prenantes, la démolition de l'église qui n'offre aucun intérêt architectural comme seule option viable ; réflexion plus large sur la mobilité et le stationnement (besoins des habitants au-delà du Jagersveld, écoles, commerçants, clients du marché dominical ; création d'un parc communal dédié à la biodiversité, au repos et à la convivialité, aux enfants des écoles avoisinantes ; maintien du parking de l'ex-parvis planté d'arbres et perméable, voirie sécurisée pour les enfants des écoles, implantation d'un lieu de culte et d'œuvres d'art inspirantes ; construction sur la parcelle au n°6 Jagersveld en vue de créer de nouveaux logements s'inscrivant dans la continuité du front bâti ;
- Tour « ascenseur » plus attrayantes en reproduisant en trompe-l'œil les ouvertures en ogive ou couverture végétale (abri naturel) ;
- Evacuation des déchets peu aisée (porte étroite et 3 marches) et containers situés proches des riverains (sources de nuisances sonores, olfactives et visuelles) ; suggère que de placer les containers côté sud ;
- Réserver les places en surfaces aux riverains ;
- Propose une sortie du parking directe sur l'avenue Delleur et élargissement pour permettre 2 véhicules de se croiser ;
- Propose de placer le site du Jagersveld en circulation locale afin d'empêcher le parking sauvage (camions, autocars, containers) ;
- Souhaite que les maisons soient expertisées avant le chantier, quid du parking durant la phase chantier ;
- Souhaite que l'entièreté de l'église soit visible et que tous les logements soient contenus dans l'église par exemple à la place des lieux destinés aux associations ;
- Souhaite que 10% des logements soient réserver aux logements sociaux ;
- Souhaite que l'aménagement des abords soit plus sécurisant (convertir la rue en rue piétonne ou rue scolaire) ;
- Souhait d'inclure une réfection de la rue Willy Coppens et de la petite avenue Delleur (élargissement des trottoirs, bateaux de trottoir, piste cyclables séparée) ;
- Souhaite une participation impliquant les écoles et usagers en vue d'améliorer l'aménagement du parvis pour les usagers des écoles ;

- Souhaite la conservation des arbres ;
- Suggère de compenser ou replanter l'arbre à abattre et compenser la perte d'espace vert à l'arrière par une prolongation de l'espace vert sur la chaussée fermée à la circulation en contrebas ;
- Souhait d'un traitement des façades de l'extension plus en adéquation avec l'existant (parement en pierres, travail de façade, toiture inclinée en ardoise) ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne figurait pas dans les documents mis en ligne sur la plateforme openpermits ;

Considérant cependant, que le dossier était consultable à l'administration communale durant toute la durée de l'enquête publique ;

### Avis

Vu l'avis SIAMU du 3/06/2024 ; que le SIAMU ne pourra s'exprimer qu'après l'obtention des dérogations, auprès du SPF Intérieur, nécessaires au projet ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 12/06/2024 ;

Vu l'avis SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID 11/06/2024; que la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans toutes les parties de l'église accessibles au public, logements excepté ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS du 11/06/2024 :

*« La CRMS rend un avis défavorable sur le projet. Si le principe d'une réaffectation, en équipements et logements avec maintien d'un espace dédié au culte est une belle opportunité de revitalisation de l'église, la réussite de l'opération et son rayonnement futur suppose un meilleur équilibre avec le respect de l'édifice et de son environnement, qui constitue la zone de protection du Parc Jagersveld. Malgré des évolutions positives, notamment l'amélioration de la spatialité intérieure de l'édifice et le traitement de la nef (dommage cependant que les vélos soient parkés dans les locaux du rez-de-chaussée), la CRMS maintient sa position défavorable (partagée à 3 reprises, lors des réunions de projet des 25/03/2022, 12/10/2022 et 31/03/2023) sur deux points principaux du projet :*

1. *Construction à l'arrière : La CRMS est défavorable au principe de construire à l'arrière de l'église, dans un espace qu'elle estime qu'il doit rester ouvert et végétalisé. Le vide à cet endroit participe significativement au paysage urbain, à la scénographie de l'église et à la visibilité de son chœur, mais aussi des autres constructions qui bordent la voirie (Jagersveld, rue de l'Abreuvoir, avenue Delleur). Cet espace constitue une composante fondamentale de la « zone de protection », définie en fonction du contexte paysager et urbanistique du parc Jagersveld classé.*
2. *Toiture : Sans s'opposer à une toiture neuve, la CRMS estime que les percements de la toiture (tout un registre vitré vertical et des terrasses creusées dans les versants, y compris au niveau du chœur) liés à la densité du projet, sont particulièrement visibles comme signal urbanistique depuis de très nombreux points de vue, alors que le caractère fermé et plein de la toiture est important dans la typologie de l'édifice et ne peut être altéré à ce point. Dans l'avis rendu le 16 octobre 2019, la CRMS soulignait déjà que « le projet de creuser des terrasses est contraire à la typologie de l'édifice et est très dévalorisant considérant le caractère fermé et plein de la toiture qui couvre l'église et qui occupe une place importante au niveau du signal urbanistique ». Sur ce point, le projet n'a pas évolué de manière significative.*

*Enfin, la CRMS constate dans le nouveau dossier que l'accès parking se fera désormais via la rue de l'Abreuvoir et impose une intervention dans le mur de soutènement le long de*

*l'avenue Delleur dont le détail n'est pas documenté. Là aussi le projet aurait un impact négatif sur les abords de l'église. Par contre, à l'avant, devant la tour et l'entrée de l'édifice, la requalification du parking actuel en espace végétalisé constitue une amélioration. »*

Vu l'avis favorable aux conditions suivantes de Bruxelles Mobilité du 13/06/2024 :

- *Le choix des différents matériaux prévus pour le revêtement des espaces de circulation et leur mise en œuvre doit proposer des standards élevés en matière d'accessibilité et de confort d'usage conformément à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ;*
- *Si les pavés en pierre naturelle sont effectivement utilisés (bien que Bruxelles Mobilité ne soit pas favorable à cet option), ceux-ci doivent être, au minimum, sciés et à joints affleurant afin d'offrir une qualité de confort suffisante pour les modes actifs ;*
- *Garantir, là où cela s'avère possible, un cheminement libre d'une largeur de 2m pour les espaces de circulation dédiés aux modes actifs (trottoirs et parvis) ;*
- *Assurer la mise aux normes en termes d'accessibilité (niveau zéro et dalles podotactiles entre autres) des deux traversées piétonnes au nord du projet ;*
- *Revoir l'accessibilité PMR des logements de l'extension (la rampe projetée présente une inclinaison de 12% sur une longueur supérieure aux recommandations de Bruxelles Mobilité) ;*
- *Pour les emplacements vélo prévus en voirie, le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;*
- *Indiquer sur plan les deux emplacements PMR du parking souterrain (à proximité d'un noyau de circulation verticale) ;*

Vu l'avis AccessAndGo du 13/09/2024 ; qu'AccessAndGo estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

*« Les entrées pour la partie logement ne se font pas de plain-pied. La rampe d'accès pour la partie église et association ne présente pas de palier de repos. La plupart des portes dans les communs n'ont pas leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant ce qui empêche l'usage par une personne en fauteuil roulant. La toilette PMR du lieu de culte n'a pas une aire de transfert de 110 cm par rapport à l'axe de cuvette face à la porte. » ;*

#### Situation du site :

Considérant que le site se situe sur 2 parcelles référencées au cadastre comme suit : 2ème Division, Section E, parcelles n°280F et 281L parties ; que la parcelle D2 E280f ne comprend que l'emprise de l'église ; que la parcelle D2 E281l ne reprend que le square végétalisé à l'arrière de l'église ;

Considérant que le site concerné par le projet englobe : l'emprise du bâtiment existant (soit l'église), le square arrière (surface végétalisée), le parvis devant l'église, la voirie entre l'église et le square et des espaces extérieurs de part et d'autre de la nef et du clocher ;

Considérant que l'église s'inscrit dans un voisinage majoritairement résidentiel à proximité du Parc du Jagersveld et du Centre de Boitsfort ; qu'elle est contiguë à l'avenue Delleur empruntée par le tram 8 et est à proximité de la gare de Boitsfort ;

Considérant, en effet, que sa tour est visible depuis de nombreux lieux dans la Commune et que l'église constitue un monument qui participe à la scénographie urbaine du boulevard de grande ceinture que constitue la chaussée de La Hulpe et l'avenue Delleur ;

Considérant que le bâtiment est en état de détérioration (façades et toiture), que le clocher est couvert par un échafaudage depuis plus de 10 ans et qu'il constitue aujourd'hui un chancre urbain ;

Considérant qu'à l'avant du site, un parvis minéral est utilisé comme parking sauvage ;

#### Historique :

Considérant que l'église a été fermée en 2010 eu égard à la dangerosité des chutes de pierre sur l'espace public et à l'état sanitaire de l'édifice (Arrêté de police du 3 septembre 2010) ;

Considérant que l'édifice a été vendu en 2016 à la Société Bell Tower, demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en 2017, une première demande de permis d'urbanisme (17/PFD/648530) a été déposée ; qu'elle a fait l'objet de plans modificatifs en 2018 et 2019 ; que la demande initiale avait comme sujet : « Réhabilitation d'une église en lieu de culte, espace d'intérêt collectif et 41 logements avec 45 emplacements de parking et 42 emplacements vélos » ; que l'objet de la demande a été modifiée : « 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 » ;

Considérant que cette demande a été refusée en 2019 ;

Considérant que suite à ce refus, le demandeur accompagné du BMA, a organisé un appel à candidature pour une étude de faisabilité concernant l'église ; que cette étude a été confiée aux bureaux Hylé et Advisers ;

Considérant que 3 workshops ont eu lieu en présence du demandeur, des architectes, du BMA, d'urban.brussels et de la Commune et que cette étude s'est achevée par une réunion de projet le 25 mars 2022 au cours de laquelle des grandes lignes du projet émergent :

- Les volumes intérieurs de la nef et du chœur sont à préserver ;
- Le lieu de culte s'installe dans le chœur ;
- Des logements sont prévus dans les bas-côtés, le transept, le clocher et sous la toiture partiellement rehaussée ;
- Un volume peut être construit à l'arrière pour y accueillir du logement et le parking ;
- Les abords de l'église, tant à l'avant qu'à l'arrière, sont intégrés au projet et aménagés en espace vert ;

Considérant que le demandeur a poursuivi l'étude du projet en dialogue avec les autorités publiques sous différentes formes : workshops thématiques et réunions de projets ;

Considérant que le cadre et les modalités des réunions de projet sont fixés par arrêté du Gouvernement le 23 mai 2019 ;

Considérant que la réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis ;

## Projet :

Considérant que le projet consiste en la reconversion et réhabilitation de l'église Saint-Hubert ; qu'il s'agit de la transformation de celle-ci en logements (31), lieu de culte et équipement collectif ; qu'il s'agit également de créer un nouveau volume d'extension avec 6 logements sous forme d'un demi-cercle à l'arrière de l'église ;

Considérant que le projet propose d'effectuer des travaux de réaménagement de l'espace public, que la superficie de l'espace vert aménagé est de 1.545 m<sup>2</sup> (square et place plantée) ;

Considérant le programme de l'église, qui est le suivant :

- Le rez-de-chaussée de l'église est occupé exclusivement par des équipements d'intérêt collectif et des espaces partagés. Les bas-côtés sud sont destinés à des locaux associatifs et disposent d'une surface d'environ 175 m<sup>2</sup>. Les bas-côtés nord abriteront les locaux vélos sur une surface de 182 m<sup>2</sup>. La nef est conservée comme un espace de circulation monumental autour duquel s'articule les différentes fonctions du projet ;
- Le lieu de culte est maintenu dans le chœur de l'église. L'espace liturgique pourra accueillir environ 200 personnes. Les espaces liés à l'activité culturelle se répartissent autour de cet espace dans le transept sud (hall d'entrée/oratoire), les sacristies ainsi que la crypte en demi-sous-sol qui abritera une salle polyvalente et des locaux servants. L'ensemble de l'espace lié à l'activité culturelle couvre une surface d'environ 650 m<sup>2</sup> ;
- Le projet propose la création de 31 logements dans l'église, répartis dans différentes zones de l'église ;
- Une nouvelle construction sera réalisée derrière l'église ; qu'elle est décrite dans la note explicative comme "l'extension" ; que l'extension se développe en demi-cercle ; qu'elle contiendra 6 logements ;

Considérant qu'un parking souterrain s'inscrit en sous-sol, sous l'emprise de cette extension afin de maximiser les surfaces perméables sur le site ; que ce parking a une capacité de 21 places voitures et 4 places motos ;

Considérant la stratégie 2 du PRDD visant à « proposer une densification maîtrisée » ;

Considérant que le PRDD encourage la valorisation et la reconversion en logements de bâtiments existants ;

Considérant que l'église Saint-Hubert sera la première église à bénéficier d'une réhabilitation en logements d'une telle envergure en région bruxelloise ;

Considérant les dispositions du Plan Communal de Développement tendant à soutenir le logement, le commerce local et les collectivités locales tout en embellissant le paysage urbain ;

Considérant que l'édifice se situe en pôle de développement au Plan Communal de Logement ;

Considérant la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public est limité à l'empreinte du bâtiment existant de l'église ;

Considérant que toutes les nouvelles constructions (la tour de circulation, les terrasses contre les côtés latéraux du bâtiment et la nouvelle extension) se trouvent en dehors de cette zone en zone de voirie ; qu'il est nécessaire de réaliser une désaffectation du domaine public pour ces parties ;

Considérant que l'art.126 §11 du COBAT indique que une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ; que la circulation en sens unique autour du bâtiment de l'église est conservée dans sa logique actuelle ; que la zone de voirie n'est pas mis à mal par les nouvelles constructions ; que le caractère essentiel de cette zone est même amélioré puisque le parvis actuellement utilisé comme parking sauvage sera transformé en espace vert de qualité pour les piétons ; que ce qui précède montre que le projet ne mets pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë (zone de voirie) ;

Considérant que le projet prévoit la conservation de l'équipement cultuel (pour 200 personnes) et l'installation d'un équipement de type social au rez-de-chaussée dans le bâtiment de l'église ;

Considérant que le projet prévoit des logements aux étages du bâtiment de l'église et dans la nouvelle extension ; que la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public permet d'affecter ces zones au logement moyennant des mesures particulières de publicité ;

Considérant que les affectations d'équipements et de logements souhaitées correspondent aux affectations principales des constructions alentours et du quartier, les îlots voisins étant repris en zone d'habitation au PRAS; que l'ensemble des logements couvre une surface de 6.220,8 m<sup>2</sup> (circulations et communs inclus) ; que la surface, occupée par l'équipement, est de 1.088,1m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet s'inscrit au sein d'un quartier présentant une multitude de services, commerces et équipements à même de répondre aux besoins des nouveaux habitants ;

Considérant que les prescriptions relatives aux îlots contigus, situés en zone d'habitation du PRAS, sont compatibles avec les affectations envisagées dans le projet, équipements et logements, renforçant l'intégration des fonctions du projet dans le quartier par ces dispositions ;

#### Implantation et gabarit :

Considérant que la totalité de ce projet s'étend sur une surface de 5.956 m<sup>2</sup> comprenant une emprise de bâtiment de 2.801 m<sup>2</sup> et un espace public de 3.155 m<sup>2</sup> ;

Considérant que projet est délimité par l'avenue Jagersveld et la rue Willy Coppens ; que le périmètre d'intervention reprend également la zone qui accueillera un nouvel accès au projet depuis la rue de l'Abreuvoir ; que le site se trouve en surplomb de l'avenue Delleur ;

Considérant qu'un nouveau volume sera ajouté contre le clocher de l'église ; que ce volume en béton architectonique contient la circulation verticale pour les logements dans l'église ; que ce volume a une hauteur de +/- 45 mètres ; que son architecture est très sobre, rendant le nouveau volume très discret contre le clocher ;

Considérant que le clocher avec sa toiture incluse, garde sa hauteur totale de 75,38 mètres ;

Considérant que l'orientation nord de ce volume de circulation n'implique que peu de modification sur l'ensoleillement des immeubles sis au Jagersveld, la tour et la flèche de l'église dépassant ce nouveau volume ;

Considérant que la toiture principale de l'église sera rehaussée en ajoutant un niveau en attique ; que la hauteur de la toiture principale sera augmentée de 31m63 à 35m60 ; que l'impact de cette surélévation de la toiture central est négligeable par rapport à la hauteur totale de l'église ;

Considérant que le projet actuel prévoit un nouveau volume (l'extension) de logements sous forme de demi-cercle derrière l'église ;

Considérant que la construction de la nouvelle extension (avec 6 logements) garantit que les qualités spatiales et les éléments caractéristiques du bâtiment de l'église soient conservés ; que cela permet en outre de préserver la hauteur de la nef et du chœur ; que l'extension permet de valoriser ce bâtiment emblématique ;

Considérant que l'extension est implantée à 32,28 m de l'intersection de deux voiries, à savoir la rue de l'Abreuvoir et l'avenue Jagersveld ; que le parking souterrain s'inscrit sous l'emprise de cette extension afin de maximiser les surfaces perméables sur le site ;

Considérant le nouveau volume de l'extension se présente sous la forme d'un demi-cercle de  $\pm 12,50$  m de hauteur ; qu'il se composera d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux abritant des logements et terrasses ; que le gabarit projeté du volume d'extension est assez semblable à celui des bâtiments présents aux alentours de l'église ;

Considérant que le gabarit peu élevé de cette extension et sa forme en demi-cercle permet de dégager la vue vers le chevet de l'église et ses vitraux depuis l'avenue Delleur ;

Considérant que cette extension est conçue de manière à former un ensemble cohérent avec l'édifice sans impacter de manière significative les vues et perspectives depuis le parc du Jagersveld et la maison Volckrick ;

Considérant que la nouvelle extension à une hauteur similaire à celle des maisons avoisinantes et qu'elle s'intègre harmonieusement dans son contexte ; que la nouvelle extension reste clairement subordonnée à l'église ;

Considérant qu'en séance un réclamant a relevé que la jonction entre l'extension et l'église (côté sud) génère un impact visuel depuis l'avenue Delleur ; qu'il convient dès lors de prévoir une gradation de volumes en s'inspirant du côté nord du cloître ;

Considérant que la façade de la nouvelle extension se trouve à plus de 35 mètres des maisons situées avenue Jagersveld (numéros 10-12) et à 50 mètres de la maison classée Volckrick ; qu'une grande partie du square « forêt alluviale » à l'arrière sera préservé et que des plantations supplémentaires seront prévues ; que l'impact visuel de la nouvelle extension sur ces maisons les plus proches sera donc limité ;

Considérant que l'impact du nouveau volume de circulation et de la surélévation de la toiture centrale restent limités ; que grâce à la sobre architecture et au choix des matériaux, ces nouvelles interventions s'intègrent à l'ensemble de l'église ;

Considérant que le projet prévoit une structure en béton sur les côtés latéraux de l'église qui porte les nouvelles terrasses ;

Considérant que la structure des terrasses (côté sud du bâtiment de l'église) et une partie de la nouvelle extension sont situées dans la zone tampon de 60 m d'une zone Natura 2000 ; que le projet prendra les mesures suivantes afin de limiter les incidences potentielles sur cette zone :

- Le projet permet une amélioration de la situation existante par l'aménagement de nouvelles surfaces végétalisées (parvis de l'Eglise, toitures végétalisées de l'extension, jardin intérieur de l'extension) et la revégétalisation des espaces verts existants (abords nord et sud de l'église et square situé à l'arrière de celle-ci) ;
- Le projet prévoit développement de différentes strates de végétation, offrant de nouveaux milieux d'accueil pour la faune ;
- Le projet prévoit des aménagements spécifiques pour la faune tels qu'un nouveau site de nidification pour les faucons pèlerins, des nichoirs pour les petits oiseaux au niveau de la partie basse de la circulation verticale installée contre la tour du clocher, des pièces de bois enterrées au niveau du square arrière pour favoriser la présence des lucanes cerf-volant ;

Considérant que ces aménagements permettront de favoriser la biodiversité au niveau du site du projet. Le coefficient de biotope par surface (CBS) du site sera légèrement augmenté, passant de 0,137 à 0,157 ;

Considérant que de ce qui précède cette implantation dans la zone tampon d'une zone Natura 2000 est acceptable, compte tenu des mesures compensatoires envisagées par le projet afin d'améliorer la biodiversité sur le site ;

Considérant que le projet propose de créer l'accès pour le nouveau parking par une extension de la rue de l'abreuvoir, aujourd'hui en impasse ; que les voitures venant de l'avenue Delleur doivent traverser les voies du tram ; que cette solution permet d'accéder directement au parking grâce à la différence de niveau offerte par le mur de soutènement existant ;

Considérant que tant le chemin d'accès au garage que l'entrée du garage ne sont pas détaillés ; qu'il convient de fournir des plans qui précisent le fonctionnement, l'architecture et les matériaux utilisés dans cette zone ;

### Aménagement et habitabilité

Lieu de culte :

Considérant que l'espace principal du nouveau lieu de culte, l'espace liturgique, s'installera dans le chœur de l'église sous forme d'un pavillon ; que le lieu de culte pourra accueillir environ 200 personnes lors d'offices hebdomadaires et événements ponctuels (mariages, enterrements, etc.) ; que la crypte sera conservée et pourra accueillir ponctuellement une centaine de personnes ; que l'oratoire sera accessible toute la journée ;

Considérant qu'une couverture transparente permet de conserver la lumière et l'élévation en offrant une vue sur l'espace du chœur de l'église ; que la structure de charpente permet la pose d'une couverture vitrée et s'inscrit dans la trame de l'église existante de façon à préserver les vues sur les vitraux colorés existants ; que la voûte est composée d'une structure primaire en acier, revêtue de panneaux décoratifs en bois teinté clair ;

Considérant que le pavillon du lieu de culte sera séparé de la nef par un portique d'entrée minéral, assurant une séparation franche des usages tout en affirmant le statut particulier de ce lieu au sein de l'église ; que le projet propose l'intégration des vitraux colorés de l'ancien oratoire à cette séparation ;

Considérant que les fonctions annexes liées au lieu de culte occupent des espaces existants au moyen de transformations légères ;

Considérant qu'il y a un logement lié au lieu de culte ; que ce studio est situé au rez-de-chaussée et accessible par le hall d'entrée 2 ;

Considérant que le projet pour le lieu de culte propose un aménagement contemporain tout en respectant l'architecture existante,

La Nef :

Considérant qu'à l'intérieur de l'église, le projet s'attache à préserver et à mettre en valeur la monumentalité et la verticalité de la nef ; que la totalité du volume central est laissé libre et sert uniquement aux circulations ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'espace est animé par les locaux associatifs et les locaux vélo qui sont entièrement vitrés ; que l'espace central accueille un jardin intérieur ; qu'aux étages les entrées des différents logements s'ouvrent directement sur la nef et participent à rendre l'espace vivant et actif au cours de la journée ;

Considérant que des matériaux d'origine sont conservés afin de maintenir l'atmosphère existante de la nef (sol en pierre bleue, voûtes en briques, colonnes, arc, remplages et vitraux) ; que le projet propose un décapage des murs de la nef et un retour à la brique structurelle afin de souligner l'identité du bâtiment et de faciliter l'entretien à long terme ;

Considérant que les transepts et les bas-côtés sont cloisonnés en respectant la trame du plan existant. ; que ces cloisonnements sont revêtus de panneaux décoratifs en bois teinté clair ; que les structures des coursives et les garde-corps, légers, en acier, sont également traités dans une teinte claire, sobre ;

Considérant que le projet accorde une grande importance au respect de la trame de l'église existante, que ce soit dans la partition intérieure ou dans les interventions extérieures ;

Considérant que les éléments architecturaux préservés sont donc pleinement intégrés dans les espaces créés (ex. voûtes) ou partiellement (colonnes engagées) ;

Les locaux pour associations :

Considérant que les locaux associatifs occupent le rez-de-chaussée du bas-côté sud ; qu'ils sont conçus comme un grand espace libre et continu, que l'espace est vitré et profite d'une relation privilégiée avec la nef ; que les multiples ouvertures permettent une relation directe avec l'espace extérieur au rez-de-chaussée ; qu'on accède à ces locaux par le portail d'entrée latéral existant ; que cette entrée est conservée telle qu'existante ; que l'espace comporte deux noyaux contenant les toilettes, la kitchenette et des espaces techniques ;

Les logements dans l'église :

Considérant que l'intérieur de l'église offre une variété de typologies :

- 1 x studio (lié au lieu de culte) ;
- 11 x logements 1 chambre ;
- 11 x logements 2 chambres ;
- 6 x logements 3 chambres ;
- 4 x logements 4 chambres ;

Considérant que les logements sont repartis dans des différentes parties de l'église ; qu'ils sont situés dans les bas-côtés, dans le transept, dans le clocher et dans la toiture surélevée ;

Considérant que 8 appartements sont installés sur les deux niveaux créés dans les bas-côtés ; qu'il s'agit de logements en simplex mono-orientés ; que ces appartements sont accessibles directement depuis les coursives de la nef et disposent de terrasses extérieures créées par des structures ajoutées à l'extérieur de l'église ; que la division entre les appartements s'effectue dans les travées existantes de l'église, ce qui permet de conserver visibles les éléments de décors, notamment les colonnes et pilastres ;

Considérant que plusieurs appartements sont mono-orientés ; que la subdivision des logements s'est faite dans le respect de la configuration et la trame de l'église ; que la présence de logements mono-orientés est par conséquent inévitable ;

Considérant que 6 appartements sont installés dans les transepts de part d'autre de la nef ; que ces logements bénéficient d'une triple orientation due à la morphologie du bâtiment ; qu'ils s'articulent autour des noyaux de circulations et disposent chacun d'une terrasse extérieure dont la position et la configuration varient en fonction des étages ; que de nouvelles baies sont créées sur les latéraux au 2ème et 3ème étages ; que les autres ouvertures sont aménagées dans les baies existantes dont les remplages sont conservés ; qu'au 4ème étage un appartement en duplex dispose d'une double hauteur permettant de conserver et d'apprécier la voûte et les remplages conservés ;

Considérant que le volume de l'ancien jubé est occupé par deux logements en duplex ; qu'au sud, une nouvelle baie est créée dans l'esprit des baies existantes des étages supérieurs du clocher ; que le deuxième niveau du clocher est occupé par l'extension de certains appartements situés dans la toiture ; que le dernier niveau est aménagé en triplex, bénéficiant de trois orientations ; que le projet propose une privatisation de la partie haute de la cage d'escalier de la tour de circulation afin d'augmenter le confort de cet appartement singulier ; que l'ensemble de ces appartements est accessible par la nouvelle tour de circulation ;

Considérant que les trois logements situés dans le clocher de l'église ne disposent pas de terrasse ; qu'il existe une terrasse au quatrième étage qui n'est pas affectée à un logement particulier ; que cette terrasse est directement accessible depuis la nouvelle tour de circulation ; qu'il n'est pas clair si cette terrasse appartient à l'un des trois logements sans terrasse ou s'il s'agit d'une terrasse à usage commun ;

Considérant que la surélévation des toitures des bas-côtés permet l'installation de 4 simplex ; que ces appartements sont accessibles depuis les coursives de la nef de la même façon que les logements en dessous, situés dans les bas-côtés ; qu'ils disposent d'espaces extérieurs privatifs en toiture accessible via des escaliers intérieurs et des édicules prévus en toiture ;

Considérant que deux appartements en duplex sont installés dans les toitures des transepts ; qu'ils bénéficient d'une situation traversante confortable pour leurs espaces de vie qui sont installés dans le niveau en attique ; que sur les façades pignon, les baies existantes sont agrandies tout en restant à l'intérieur des modénatures de façade ; qu'elles offrent des vues à la chambre de l'étage supérieur en évitant des ouvertures en toiture ;

Considérant que 7 grands appartements sont installés dans le volume principal de toiture ; que sur la partie avant, trois d'entre eux s'étendent entre la toiture et le clocher ; qu'il s'agit de simplex dont les espaces de vie sont situés dans la toiture afin de bénéficier de la meilleure exposition possible ; qu'au centre, on retrouve un simplex dans l'étage en attique et un duplex sur les étages supérieurs ; qu'à l'arrière, un simplex est installé dans l'attique et un duplex sur la partie supérieure ; que ces appartements sont partiellement situés dans la croupe de la toiture qui accueille les terrasses de ces logements ;

Considérant que les terrasses des étages R+7 et R+8 sont intégrées dans le volume de la toiture ; que les logements de l'étage R+ 6 auront des fenêtres sur toute la hauteur de l'étage ; que du côté nord du projet, la distance entre le projet et les bâtiments et jardins des voisins est la plus faible ; que des vues gênantes pourraient ainsi être créées ; qu'il convient de revoir l'opacité des garde-corps de manière à limiter les vues plongeantes depuis logements au R+6 (côté nord) ;

Considérant qu'un local poussettes (environ 8 m<sup>2</sup>) est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment existant ; que ce local est situé à proximité du hall d'entrée 2 et de circulations verticales ;

Considérant que le local à poubelles (des logements) est situé au rez-de-chaussée à côté du local vélos ; que le local à poubelles a un accès direct à la rue ; que le local est équipé de 16 conteneurs d'une capacité de 240 litres ;

Considérant que le local poubelles a un accès direct à la rue ; que deux marches sont prévues à la porte ; que le déplacement de 16 conteneurs sur ces deux marches peut entraîner des nuisances sonores pour les résidents du projet ainsi que pour les riverains ; qu'il convient de rendre cet accès plus aisé afin de réduire les nuisances ;

Considérant que la plupart des logements dans l'église disposent d'un espace de rangement dans le logement ; qu'il se trouve également quelques caves privatives dans la tour de circulation ; qu'il convient de préciser à quels appartements appartiennent ces caves privatives ; qu'aucune cave privative/espace de rangement n'est prévue pour les logements 2.1,2.2, 2.4, 2.5, 3.4, 3.7, 6.4 et 6.5; qu'il convient de trouver une solution pour que ces logements puissent également disposer d'un espace rangement/caves privative ;

Considérant que le projet demande une dérogation au RRU Titre I - Article 10 (Sortie de ventilation en façade) ; qu'en vue de la conservation des voûtes dans l'ensemble des appartements installés dans l'église, aucun percement ne pourra être réalisées dans ces structures et les gaines techniques ne se prolongeront pas en toiture ; que les appartements situés dans le clocher, dans les bas-côtés et les transepts devront disposer de prises d'air et d'évacuations de ventilation en façade ; que la configuration des façades permet de dissimuler ces ventilations dans les nez de plancher qui sont en recul de la façade de l'église ; que, par conséquent, le projet ne déroge pas au Titre 1 art.10 du RRU, puisque les sorties de ventilation sont cachées et non visibles depuis l'espace public et qu'elles n'ont pas d'impact sur l'aspect de l'église ;

Considérant néanmoins qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes ; et qu'il conviendra de veiller en tout temps à la tranquillité du voisinage en prenant toutes les dispositions utiles pour limiter les nuisances sonores qu'elles soient le fait des installations techniques ou humaines ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que les unités extérieures pour les pompes à chaleur pour le bâtiment de l'église sont intégrées dans la toiture et cachées par des claustras ; que ces installations s'intègrent dans le cadre bâti ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, Article 8 (WC) du RRU ; que dans certains appartements, afin de préserver les décors muraux et les voûtes, les pièces techniques sont organisées dans des noyaux centraux sans sas ; qu'il s'agit des appartements suivants :

- App 0.0 : Le cloisonnement a été limité de façon à préserver la qualité de l'espace existant de l'ancienne sacristie ;
- App 1.1 & 3.1 & 5.1: Les sanitaires sont positionnés dans le noyau central afin de préserver les décors muraux ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu que le projet veille à ce que les portes des WC ne s'ouvrent pas directement sur l'espace de séjour ; que ce choix s'inscrit dans l'approche globale du projet visant à protéger et à préserver le plus grand nombre possible d'éléments et de matériaux architecturaux existants de l'église ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art.10 (éclairage naturel) ; que les appartements suivants sont concernés :

- App. 0.0 (studio) : les ouvertures existantes de l'ancienne sacristie sont préservées. (SNE 0,19) ;
- App. 1.2 (séjour) : L'ouverture existante est préservée. Les remplacements des baies des bas-côtés sont supprimés pour optimiser l'apport de lumière. (SNE 0,15) ;
- App. 2.1 (chambre et séjour) : Les remplacements existants sont conservés en façade avant côté chambre. Les remplacements des baies des bas-côtés sont supprimés pour optimiser l'apport de lumière. Une paroi vitrée est installée entre les deux espaces de vie pour favoriser la circulation de lumière. (SNE 0,10) ;
- App. 2.2, 2.3 & 2.5 (séjour) : Les ouvertures existantes sont préservées. Les remplacements des baies des bas-côtés sont supprimés pour optimiser l'apport de lumière. (App 2.2 : SNE 0,13 ; App 2.3 : SNE 0,09, App 2.5 : SNE 0,13) ;

- App. 2.6 (séjour) : Une nouvelle ouverture est créée avec des dimensions identiques aux ouvertures existantes afin de respecter le rythme de la composition de façade. (SNE 0,09) ;
- App. 2.4 (séjour) : Les remplacements existants sont conservés en façade avant. Les remplacements des baies des bas-côtés sont supprimés pour optimiser l'apport de lumière. (SNE 0,13) ;
- App 4.1 & 4.2 (chambre 1) : Les remplacements existants sont conservés. La présence de la rosace impacte particulièrement l'apport de lumière par cette baie. (SNE 0,10) ;
- App 5.1 (séjour) : Les remplacements existants sont préservés en façade avant. La présence de la rosace impacte particulièrement l'apport de lumière par cette baie. Une nouvelle baie qui respecte la composition existante est créée sur la façade sud du clocher. (SNE 0,12) ;
- App 6.1 (chambre 2&3), App 7.1 (chambre 2) & App 8.1 (chambre 2&3) Les ouvertures pour ces chambres sont réalisées à l'intérieur des modénatures de pierre bleue existantes en façade afin de ne pas altérer l'expression architecturale du clocher. Leur surface est donc limitée, mais l'exposition de ces ouvertures est très bonne, en hauteur, orientées sud/sud-ouest. Il est à noter également que ces chambres présentent des surfaces généreuses. (App 6.1 chambre 2&3 : SNE 0,18 ; App 7.1 chambre 2 : SNE 0,11 ; App 8.1 chambre 2 : SNE 0,03 ; App 8.1 chambre 3 : SNE 0,06) ;
- App 6.4 & 6.5 (chambre 1). Afin de limiter les ouvertures dans la toiture des transepts, les ouvertures pour ces chambres ont été réalisées à l'intérieur des modénatures de pierre bleue existantes sur les façades des pignons. L'exposition de ces baies est également très bonne, disposant d'un contexte dégagé. (SNE 0,06) ;

Considérant que les dérogations peuvent être autorisées car elles sont liées à la conservation et au respect des ouvertures de l'église existante ;

Considérant qu'il y a la présence d'un couple de faucon pèlerin sur l'église ; que le nichoir installé à l'origine sur la plateforme du clocher est aujourd'hui dégradé et doit être remplacé ; que le projet propose d'installer un nouveau nichoir à une distance suffisante de toute activité humaine, et donc sur la partie supérieure de la flèche du clocher ;

Considérant que la présence des faucons implique une prédation importante sur les autres espèces ;

Considérant qu'il est donc contre-indiqué d'inciter les autres espèces à s'installer sur le bâtiment ; qu'il est tout de même fait exception des petits oiseaux vivant près du sol et sous les arbres, car ils sont moins sujets à la prédation par les faucons ; que le projet propose l'installation de nichoirs, intégrés à la façade de la tour de circulation sur une hauteur maximum de 10 m ;

Les logements dans l'extension (nouveau volume) :

Considérant que le nouveau volume est divisé en six logements de type maison mitoyenne ; que l'extension offre une variété de typologies :

- 1 x logement 2 chambres ;
- 1 x logement 3 chambres ;
- 4 x logements 4 chambres ;

Considérant que cette typologie s'intègre au contexte bâti du quartier, principalement constitué de maisons individuelles ;

Considérant que ces logements sont séparés du chevet de l'église par une cour intérieure occupée par un jardin collectif ; qu'on accède à chaque logement par une entrée individuelle directement depuis la cour au niveau de l'entresol ; que ce niveau permet d'assurer l'intimité des espaces de vie, surélevés en bel-étage, autant vis-à-vis de l'espace public que des circulations de la cour ;

Considérant que l'entresol accueille des espaces servants tels que des locaux vélo, des locaux techniques, halls, sanitaires, vestiaires, buanderies... ; que le bel-étage est entièrement libéré dans chaque logement et bénéficie d'une situation traversante ; que le premier étage abrite les espaces de nuit organisés de part et d'autre d'un couloir central ; que le second étage accueillera les chambres parentales ;

Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse reliée à l'espace de vie intégré dans le volume ; que ces logements disposent également d'une deuxième terrasse au deuxième étage ; considérant que les toitures végétalisées entre ces terrasses et l'ajout de pergolas assurent un certain degré d'intimité ;

Considérant qu'au vu de la distance entre ces logements et le front bâti du Jagersveld, les vis-à-vis sont limités ; que ceux-ci ne peuvent dès lors porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la mixité de type de logements permet de répondre à une demande diversifiée ;

Considérant que le projet comporte plus de 35% de logements de plus de 3 chambres ; que les typologies de logement sont multiples : maisons individuelles, triplex, duplex, simplex ;

•

Considérant que le projet accorde une grande importance au respect de la trame de l'église existante, que ce soit dans la partition intérieure ou dans les interventions extérieures ;

Considérant que les divisions horizontales sont intégrées en continuité de l'architecture existante, laissant apparents les chapiteaux et frises qui marquent la composition horizontale de l'église existante ;

Considérant que les éléments architecturaux préservés sont donc pleinement intégrés dans les espaces créés (ex. voûtes) ou partiellement (colonnes engagées) ;

Considérant que les structures ajoutées à l'extérieur de l'église (extension arrière et terrasses) s'inspirent et s'alignent sur la trame structurelle du bâtiment ; que l'expression architecturale structurelle, régulière et tramée se veut un écho de l'approche architectonique typique du gothique qui met en avant les structures comme identité visuelle (contreforts, arcs-boutants, voûtes,...) ; qu'ainsi, de part et d'autre de la nef, les structures des terrasses ajoutées s'inscrivent en continuité des travées des bas-côtés ;

Considérant que le projet propose la surélévation de la toiture de la nef au moyen d'un étage en attique ; que le profil de la toiture est surélevé mais les proportions en sont conservées ; que l'étage en attique est également inspiré de l'architecture gothique ; que l'attique est également rythmé d'une structure qui respecte les travées existantes de l'église ; que cet étage offre une morphologie traversante aux logements qui y sont installés ; que seul le faitage de la partie centrale de la toiture est surélevé ; que les toitures des transepts sont conservées à la hauteur existante de façon à respecter les pignons en façade ;

Considérant qu'au-dessus de ce niveau en attique, les ouvertures des logements sont groupées autour de terrasses rentrantes dans les pans de toiture ; que ces découpes permettent d'éviter tout élément en saillie et participent donc à préserver un profil de toiture similaire à l'existant ; qu'afin de limiter le nombre d'ouvertures en toiture, le premier niveau est ouvert vers le sud et le second vers le nord ;

Considérant que les dimensions des percements effectués dans la toiture afin d'y aménager des terrasses, sont acceptables en ce qu'ils ne remettent pas en question la lecture d'ensemble de la toiture et améliorent l'habitabilité des logements sous combles ;

Considérant que la tour de circulation qui a pour but de desservir les différents niveaux aménagés dans le clocher s'inscrit le plus discrètement possible le long de celui-ci ; qu'elle est d'une expression architecturale simple, positionnée comme si elle était le simple décalage d'un des flancs de la tour ;

Considérant que l'extension arrière répond au chevet de l'église par son implantation en demi-cercle et ses travées régulières ; que la forme de l'extension s'inspire de la typologie du cloître ; que la forme arrondie est adaptée à la forme du chœur ; que la nouvelle extension forme un ensemble architectural cohérent avec l'église ;

Vu l'avis BMA :

*« Ce projet pour l'église Saint-Hubert est une occasion rare de réhabiliter et de transformer un bâtiment emblématique de la commune dont l'état impose des travaux importants et urgents. BMA apprécie particulièrement que la réaffectation vers du logement soit faite en tenant compte des caractéristiques principales de l'édifice et de ses qualités spatiales : l'apparence générale est respectée, la nef et le chœur sont laissés libres sous toute leur hauteur, la toiture est réinterprétée, la tour est rénovée. De plus, le projet améliore grandement la qualité paysagère et écosystémique des abords -notamment du parvis qui, à l'heure actuelle, est un grand parking gâchant la perception de la façade avant- et introduit de la mixité fonctionnelle positive.*

*Le projet trouve aussi sa qualité dans les détails qui sont proposés pour les interventions contemporaines. Ceux-ci sont raffinés et tiennent compte des détails, des matériaux, du langage architectural existants. Ainsi, les quelques baies qui sont créées dans l'église sont dessinées avec soin, les décors sont autant que possible intégrés à l'architecture (colonnes, chapiteaux, remplages,...), les nouveaux matériaux utilisés sont choisis pour leur bonne correspondance (en teinte, en texture) avec l'édifice existant, les interventions plus grandes (terrasses, tour de circulation) ne cherchent pas à concurrencer la présence de l'existant mais s'intègrent plutôt à la logique structurelle ou expressive de l'église. Même les propositions faites pour la préservation de la faune (e.a les faucons pèlerins qui nichent dans la tour) ou de l'éclairage nocturne sont spécifiques, ce qui est apprécié.*

#### *Espaces intérieurs de l'église*

*La nef, ainsi que le chœur, sont maintenues sur toute sa hauteur et sert d'espace commun principal pour les logements. Il en résulte des espaces communs généreux et qualitatifs, comme les locaux vélos dans le bas-côté nord, les coursives des appartements des bas-côtés, les différents halls d'entrée. Les locaux associatifs situés dans le bas-côté sud bénéficient tant d'une vue vers la rue que vers la nef, ce qui est apprécié. L'aménagement du lieu de culte conserve les qualités spatiales du chœur (grande hauteur, présence des vitraux) dans une interprétation contemporaine soignée et convaincante. Aux étages, les appartements sont généreux et les typologies sont variées pour s'inscrire respectueusement dans l'architecture existante. La présence des voûtes, des remplages, des décors architecturaux est valorisée dans certains appartements.*

#### *Toiture*

*Des logements sont créés dans la toiture. Pour y parvenir, la toiture de la nef est rehaussée d'un niveau mais elle reprend néanmoins la silhouette et les matériaux de la toiture existante, ce qui est pertinent. Un étage en attique fait le tour de la toiture et permet d'intégrer discrètement des terrasses pour les appartements. Dans les parties en pente de la toiture, les ouvertures s'alternent entre les pans nord et sud afin d'en réduire le nombre visible simultanément, et ainsi conserver l'expression architecturale de la toiture existante et son caractère repère dans le quartier.*

## *Extension*

*Le projet prévoit également la construction de logement et de parkings dans une extension à l'arrière du chevet, dont elle reprend la forme semi-circulaire. La proposition est judicieuse car elle permet la construction du parking et de logement supplémentaire sur une même emprise, en utilisant la pente existante plutôt qu'en créant une nouvelle rampe d'accès. Le gabarit de cette extension est peu élevé au regard du contexte et dégage la vue vers le chevet et ses vitraux depuis l'avenue Delleur. Les logements sont généreux et leur rapport à l'espace public est clair et en assure l'intimité et le confort. Comme pour les interventions dans l'église, les matériaux et le langage architectural utilisé répondent à ceux de l'édifice existant de manière réussie.*

## CONCLUSION

*Ce projet pour l'église Saint-Hubert est une occasion rare de réhabiliter et de transformer un bâtiment emblématique de la commune dont l'état impose des travaux importants et urgents. BMA apprécie particulièrement que la réaffectation vers du logement soit faite en tenant compte des caractéristiques principales de l'édifice et de ses qualités spatiales. Les qualités paysagères et écosystémiques des abords sont grandement améliorées et le projet instaure une mixité fonctionnelle positive. »*

## Mobilité :

Considérant que le site est repris en zone d'accessibilité B selon le RRU, soit en zone bien desservie en transports en commun ;

Considérant que la circulation en sens unique autour de l'église est conservée dans sa logique actuelle ; que la petite voirie (avec 8 emplacements de parking) à l'arrière de l'église est supprimée ;

Considérant que le parvis devant l'église est actuellement utilisé comme parking sauvage ;

Considérant que deux ICR et le RER vélo passent à proximité immédiate du projet (avenue Delleur et Willy Coppens) ;

Considérant que le site de l'église jouit d'une situation privilégiée en termes d'accessibilité :

- À proximité des grands boulevards de la périphérie et des infrastructures routières ;
- Desserte en transports en commun grâce à la ligne 94 de la STIB et 366 des TEC dont les arrêts sont situés à quelques mètres seulement ;
- Gare de Boitsfort à 500m pour la ligne 161 vers Ottignies-LLN et le centre de Bruxelles et future halte RER ;
- Station Villo à côté de la gare et de la place Wiener et 3 stations Cambio, Zen car, UbeeQo dans un périmètre de 5km ;

Considérant, par ailleurs, que le quartier concerné est en zone bleue (zone 3) ; que celle-ci permet de d'augmenter l'offre de stationnement en favorisant la rotation des véhicules ;

## Parking :

Considérant que le projet prévoit la création d'un parking souterrain d'une capacité de 21 places (dont deux places aménagées PMR) ainsi que 4 stationnements motos ;

Considérant que le projet propose d'accéder au parking par une extension de la rue de l'abreuvoir, aujourd'hui en impasse ; que cette solution permet d'éviter les rampes dans l'espace public en accédant directement au parking grâce à la différence de niveau offerte par le mur de soutènement existant ; qu'il est nécessaire de détailler le chemin d'accès et l'entrée du garage ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que l'étroitesse de la voirie rend le croisement de véhicules difficiles ; qu'il faudra dès lors prévoir un système de type feux ;

Considérant que la rampe d'accès nécessite la suppression d'un arbre d'alignement (cerisier) ; que celui-ci est de taille réduite par rapport aux autres arbres de l'alignement ;

Vu l'étude phytosanitaire jointe à la demande et ses conclusions ;

Considérant que cet arbre est sain ; que sa hauteur s'élève à 4m50 et son rayon de couronne à 1m ;

Considérant que bien que cet arbre de petite dimension dénote dans l'alignement par rapport à celles des autres arbres de l'alignement, et que la suppression de cet arbre n'aurait qu'un impact visuel limité ; il conviendrait d'envisager sa replantation dans les espaces verts aménagés ;

Considérant que l'aménagement du parking en sous-sol pourrait être amélioré ; qu'actuellement certaines places de parking ne disposent pas d'un espace suffisant pour manoeuvrer (P1, P16, P17, P18 et P19) ; que l'espace de circulation prévu pour les vélos-cargos entre les parkings P17 et P18 est également insuffisant ; qu'il est nécessaire de revoir l'aménagement du parking afin d'en améliorer l'utilisation du parking et la sécurité, tant pour les automobilistes que pour les cyclistes ;

Considérant que le projet déroge au Titre VIII art. 6 du RRU ; que la capacité de ce parking est limitée à un ratio d'environ 1/2 (0,56) place par logement ; qu'une dérogation pourrait être justifiée par la bonne connexion du site aux transports en commun (tram, train) et aux réseaux de mobilités douces (pistes cyclables, locaux vélos généreux) et par la présence de locaux à vélos, mais qu'il convient d'abord d'améliorer l'aménagement du parking comme indiqué ci-dessus ;

Considérant que l'ensemble des stationnements existants extérieurs sont conservés côté nord de l'église afin de répondre aux besoins liés à la présence des écoles ;

Considérant que côté Avenue Delleur, les emplacements de stationnement en voirie sont déplacés le long du square de façon à permettre le déplacement des véhicules d'urgence ;

Considérant qu'une place pour les véhicules funéraires est également prévue côté sud de l'église en lien avec le lieu de culte ;

Vélos :

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'église, un local vélos est prévu pour les habitants de l'église ; que le local vélos comprend 44 emplacements (dont 4 pour les vélos cargos) ; que 7 places supplémentaires pour les vélos cargos sont prévues dans le parking en sous-sol ; ce qui porte le total à 51 places pour les vélos pour les 31 logements de l'église ;

Considérant que chacune des 6 maisons mitoyennes de l'extension dispose d'un espace prévu pour le stationnement des vélos ; qu'il y aura un total de 29 places pour les vélos de ces maisons (dont 6 places pour les vélos-cargos) ;

Considérant qu'en extérieur, 45 emplacements (dont 7 pour vélos cargos) sont installés dans le domaine public afin de répondre aux besoins complémentaires des usagers, des visiteurs et du voisinage ;

Considérant qu'il conviendrait de protéger les emplacements de vélos extérieurs des intempéries par un dispositif de type auvent conçu de manière harmonieuse avec le contexte bâti ;

Considérant que le projet s'inscrit dans l'objectif du plan « Good move » de la Région Bruxelloise, qui vise à encourager la mobilité active ;

Considérant que le rapport d'incidences indique le suivant :

*« Pour la mobilité, les conditions de trafic sur le Jagersveld, en particulier à la pointe du matin, sont assez largement conditionnées par la présence de l'école et le phénomène de la dépose des enfants. Le pic de trafic d'observe surtout le quart d'heure avant le début des cours à 8h30. En dehors de ce pic le trafic y est tout à fait raisonnable.*

*La demande de stationnement est à saturation en journée et importante de la nuit. L'offre des transports en commun est considérée comme bonne et les conditions de déplacements pour les modes doux sont plutôt bonnes elles aussi. » ;*

Considérant que le rapport d'impact précise également que l'estimation du nombre de véhicules que posséderont les futurs ménages est estimé à +/-30 et que d'éventuels reports en voirie ne peuvent être exclu ;

Considérant cependant, qu'au vu de la situation privilégiée en terme d'accessibilité, il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

#### Les abords :

Considérant que le périmètre du projet se situe en partie dans la zone tampon de 60m autour de la zone Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application du chapitre 5 de l'ordonnance nature ;

Considérant que le projet propose une augmentation importante des surfaces végétalisées et des surfaces perméables ; que l'ensemble des espaces extérieurs sont réaménagés dans le but de répondre aux usages des futurs habitants et des riverains tout en visant une augmentation de la biodiversité et une approche climatique des espaces publics ;

Considérant que le périmètre du projet comprend deux espaces publics, à l'avant et à l'arrière du bâtiment :

- Le parvis « place plantée » : L'espace à l'avant de l'église est rendu plus perméable grâce à la suppression des revêtements en béton existants. Au centre, l'espace pavé est conservé dans l'axe du clocher et participe à la mise en scène du bâtiment tout en offrant un lieu de rencontre et d'activité potentiel. La place s'accompagne de deux petites aires de jeux participant à activer l'espace public. L'ensemble de la place est densément planté d'arbres de façon à rafraîchir l'espace et offrir de l'ombre pour les futurs usages ;
- Le square : « forêt alluviale » : A l'arrière, le square est traité de façon entièrement végétale. Le projet vise une augmentation de la biodiversité en densifiant et diversifiant les espèces. L'espace est en grande partie traité comme une noue qui permettra une gestion de l'eau de ruissellement sur la parcelle. Ce paysage est donc conçu comme une zone humide inspirée par les forêts alluviales ;
- Le jardin partagé (entre le chevet de l'église et la nouvelle intervention) : Cet espace est conçu comme un paysage principalement dédié à la contemplation. L'espace est légèrement surélevé par rapport aux circulations qui l'entourent ce qui permet de dégager une belle hauteur de terre pour ces plantations qui se trouvent en partie au-dessus de l'emprise du parking souterrain. Des plantations denses et variées permettent de réguler le climat de cette cour, tout en assurant une intimité entre les logements et le lieu de culte en vis-à-vis ;

Considérant que le grand cèdre et le saule existants seront préservés et intégrés au projet que les petits arbustes en taupières sont quant à eux supprimés de façon à laisser place à un aménagement privilégiant la biodiversité végétale ;

Considérant que le projet prévoit au total l'abattage de 10 arbres ; que l'EAI indique à cet égard ce qui suit :

*« Au sein de la zone d'intervention du projet (qui est en dehors des limites de la zone Natura 2000 voisine), il est prévu l'abattage de 10 arbres à haute tige. Ceux-ci sont situés à l'arrière de l'église, au niveau du square public. Ils seront abattus pour permettre l'aménagement de l'extension attenante à l'église et la voirie d'accès au parking souterrain depuis la rue de l'Abreuvoir. Les arbres concernés sont repris en rouge à la Figure 14 présentée ci-avant. Ces abattages sont sans conséquence pour la conservation de la zone Natura 2000. »*

Considérant qu'en contrebas du square, le cerisier est supprimé de façon à permettre l'aménagement de la voirie d'accès vers le parking souterrain ;

Considérant qu'une cinquantaine d'arbres à haute tige seront plantés dans le cadre du projet ;

Considérant que le projet propose une grande diversité de plantations en terme d'essences et de morphologies ; que l'ensemble des espèces proposées sont indigènes et issues de la liste des espèces conseillées par Bruxelles Environnement ; que l'objectif visé est d'assurer une continuité biologique avec les espaces verts qui entourent le projet et notamment la zone Natura 2000 du parc du Jagersveld ;

Considérant que ces deux espaces verts (le parvis et le square), notamment la plantation d'arbres et la végétation haute, influenceront le cadre urbain autour de l'église et les perspectives qui s'offrent à elle ;

Considérant la présence sur le site du projet d'une espèce exotique envahissante, Mahonia faux-houx, que le chantier risque de disperser ;

Considérant que le cadre paysager n'a pas été suffisamment développé et motivé ;

Considérant qu'il y a lieu de développer plus en détail l'intention paysagère et la stratégie de plantation ;

Considérant la présence de Lucanes Cerf-Volant à proximité du site, que la note explicative indique que des aménagements seront réalisés en faveur de cette espèce mais que pour autant ces derniers ne sont pas spécifiquement indiqués dans les plans du projet ;

Considérant la présence d'un couple de faucon pèlerin, que le nichoir installé est dégradé et que le projet propose d'installer un nouveau nichoir, suite à la destruction du site de nidification (due au rehaussement des toitures) ;

Considérant que le projet déploie de nombreux aménagements favorables aux insectes ; que des pièces de bois partiellement enterrées seront installées dans les espaces végétalisés ; que le projet prévoit également une augmentation de la végétalisation et de la perméabilité des sols qui sera également favorable aux insectes ; qu'une densification des plantations et une augmentation de la diversité végétale, basées sur des espèces indigènes, contribuera également à créer un terrain propice pour la petite faune ;

Considérant que le coefficient de biotope par surface (CBS) du site sera légèrement augmenté, passant de 0,137 à 0,157 ;

Considérant que l'EAI déclare qu'aux abords du bâtiment, le projet aura pour effet positif d'aménager des espaces verts plus qualitatifs qui participeront au réseau écologique bruxellois ;

Considérant que l'EAI indique en plus ce qui suit :

*« Les interventions prévues au niveau du square situé à l'arrière ainsi que les plantations prévues au niveau du parvis permettront de maintenir les couloirs écologiques existants et de les rendre plus qualitatifs.*

*Le projet n'implique donc pas d'incidences négatives mais, au contraire, implique une amélioration qualitative des couloirs écologiques. »*

#### Eclairage :

Considérant que l'ensemble des voiries entourant l'église disposent déjà d'un système d'éclairage qui ne sera pas modifié ; que le projet prévoit donc un éclairage essentiellement destiné aux cheminements piétons et aux différents accès du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit un éclairage essentiellement destiné aux cheminements piétons et aux différents accès du bâtiment, notamment matérialisé par des bornes éclairant les cheminements mais aussi prévues au centre du square (derrière l'église) et du parvis (devant l'église) ;

Considérant que le bâtiment accueillera principalement des logements, apportant une source de lumière en soirée, pouvant perturber certains animaux nocturnes ;

Considérant l'implantation de nombreux logements, ils vont générer une pollution lumineuse supplémentaire, Bruxelles Environnement suggère de sensibiliser les futurs habitants à cette problématique ainsi que de les inciter à recourir à des dispositifs occultants afin de limiter cette pollution la nuit ;

Considérant cependant que la conception en termes d'éclairage vise à limiter l'impact sur la faune nocturne, un éclairage en contre-plongée de l'ensemble de l'édifice est donc exclu ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment, uniquement les entrées feront l'objet d'un éclairage spécifique ; que cet éclairage permettra de signifier clairement les accès tout en mettant en valeur ponctuellement le patrimoine architectural ;

Considérant qu'au sein des espaces extérieurs, l'éclairage se fera de façon indirecte par des bornes éclairant les cheminements ; que ce type d'installation qui oriente la lumière vers le bas, permet de limiter l'impact sur la faune tout en offrant le confort visuel nécessaire aux usagers ;

Considérant que l'avenue Delleur et la voirie au nord du site génère déjà une pollution lumineuse aux abords du site du projet et de la zone Natura 2000 (parc du Jagersveld) ;

Considérant que l'éclairage extérieur du projet ne sera pas dirigé directement vers la zone Natura 2000 et aura donc un impact limité sur celle-ci ;

Considérant que le EAI mentionne ce qui suit concernant les effets de l'éclairage envisagé :

*« Du fait de son affectation principale en logements, l'éclairage intérieur de l'immeuble constituera une source de pollution lumineuse plus importante (éclairage en matinée/soirée, y compris les week-ends) qu'en situation existante. Il est toutefois à noter que ces éclairages seront principalement utilisés en automne/hiver, c'est-à-dire lorsque l'activité de la faune est moindre, notamment en ce qui concerne les chauves-souris. De plus, le boulevard étant lui-même éclairé, l'éclairage intérieur aura un effet limité de l'autre côté du boulevard (côté site Natura 2000).*

*L'ensemble des nouveaux éclairages prévus seront d'une hauteur faible (1 m) ou d'une hauteur identique à ce qui est déjà existant (4 m). Ces nouveaux points d'éclairage ne devraient pas perturber les faucons pèlerins qui nicheront au niveau de la toiture du clocher, à une hauteur d'environ 65 m. »*

### Gestion de l'eau :

Considérant qu'en situation actuelle l'ensemble des eaux de pluie se déverse dans le réseau d'égouts publics ;

Considérant que le projet est en amont d'une zone inondable ; que le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet propose de fortement augmenter la surface perméable, grâce à la végétalisation du parvis de l'église ; que le projet propose une augmentation significative de la surface perméable du terrain de 1300 m<sup>2</sup> à l'origine à 1750 m<sup>2</sup> ;

Considérant que selon le Titre 1 art 16 du RRU « collecte des eaux pluviales », les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables doivent être récoltées et conduites vers une citerne ou le réseau d'égouts publics ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de citernes de récolte des eaux de pluie provenant du bâtiment ; que le volume envisagé est de 75 m<sup>3</sup> ; que l'eau récoltée est destinée à être employée dans les WC et en vue de l'arrosage des espaces verts et du jardin intérieur ; que le trop plein de ces citernes est dirigé vers les noues d'infiltration ;

Considérant que le projet prévoit une gestion intégrée des eaux de ruissellement de façon à limiter au maximum les rejets d'eau de pluie à l'égout ;

Considérant que les toitures de l'extension et du parking souterrain sont en majeure partie couvertes de toitures végétalisées intensives et extensives ; que ces toitures végétalisées jouent le rôle de tampons et stockage des eaux de pluies ; que le surplus sera orienté vers la noue créée à l'arrière de l'extension ;

Considérant que le versant sud du bâtiment est récolté dans des citernes d'eau de pluie situées dans la zone de recul au niveau des bas-côtés sud ; que le trop plein de ces citernes est ensuite dirigé vers la noue d'infiltration dans derrière l'extension ;

Considérant que les eaux de pluie du versant nord du bâtiment sont également dirigées vers des citernes dont le trop plein est déversé dans une des noues d'infiltration aménagées sur le parvis avant ;

Considérant que le ruissellement sur le parvis avant est dirigé vers la seconde noue aménagée à l'avant de l'église ;

Considérant dès lors, que le projet soumis par les dispositifs de temporisation, de stockage et d'infiltration permet de lutter efficacement contre les inondations ;

Considérant qu'une gestion intégrée des eaux pluviales et une récupération/réutilisation exemplaire sont prévues sur le projet ;

### Charges d'urbanisme :

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrance de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 230.250 €, soit 4.605 m<sup>2</sup> x 50 € ;

Considérant que, dans la note explicative, le demandeur propose d'utiliser ce montant pour les travaux d'aménagement de la place publique devant l'église

## De manière générale

Considérant que le projet soumis tient compte des caractéristiques principales de l'édifice et de ses qualités spatiales ;

Considérant en effet, que l'aspect général est respecté ; que la nef et le chœur sont laissés libres sur toute la hauteur et que la tour est rénovée ;

Considérant que les abords tels que projetés sont grandement améliorés et offrent des qualités paysagères et écosystémiques notamment au niveau du parvis ;

Considérant que le projet soumis offre des espaces communs généreux et qualitatifs (espace commun central dans la nef, locaux vélos dans le bas-côté nord, les coursives dans les bas-côtés desservant les logements, différents halls d'entrée ;

Considérant que les locaux associatifs sont situés au rez-de-chaussée dans le bas-côté sud, que ceux-ci bénéficient tant d'une vue vers l'extérieur que vers la nef ;

Considérant que l'aménagement du lieu de culte conserve les qualités spatiales du chœur (grande hauteur, présence de vitraux) ; que l'intervention contemporaine est soignée ;

Considérant que les appartements sont spacieux et de typologie variée ;

Considérant que les voûtes, décors architecturaux, remplages sont valorisés dans certains appartements ;

Considérant que le maintien de l'édifice dans l'essentiel de ses composants participe à la préservation du patrimoine architectural ;

Considérant qu'une démolition de cet édifice serait dommageable tant d'un point de vue patrimonial qu'environnemental ;

Considérant que le secteur de la construction est l'un des principaux générateurs de déchets et gaz à effet de serre ; que la conservation et la rénovation de constructions existantes et leur reconversion un donc un enjeu majeur dans la lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de promouvoir la durabilité, la circularité et la résilience du bâti en favorisant la préservation et la rénovation des constructions existantes et d'assurer leur reconversion ;

Considérant que la durée du chantier est estimée à +/- 36 mois et le chantier se divisera en 4 phases ;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles une demande de permis doit être examinée ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut dès lors, imposer l'établissement d'un état des lieux préalable afin de garantir les droits de tiers et qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante de désigner un expert pour contrôler la bonne exécution dans les règles de l'art de travaux ;

Considérant qu'il est cependant, vivement conseillé au demandeur d'établir un état des lieux préalable à tous travaux et de s'adjoindre les conseils d'un ingénieur en stabilité ;

Considérant que les matériaux composés d'amiante doivent être enlevés au préalable afin de ne pas les endommager lors des travaux de démolition ;

Considérant que les travaux de désamiantage peuvent faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles Environnement (IBGE) ;

Considérant l'inscription d'une partie du site dans une zone d'extension des sites archéologiques du centre de Boitsfort ; que le projet évite toute excavation sur cette partie du site, se limitant à un aménagement paysager dans la zone ;

Considérant que le projet s'inscrira avec discrétion dans et autour de l'église ; que les interventions architecturales proposées laissant prédominer l'identité singulière et signifiante de l'église existant ;

Considérant que la répartition des fonctions permet de garantir un usage mixte et vivant du bâtiment ;

Considérant que la transformation du bâtiment s'accompagne d'une rénovation profonde des espaces extérieurs en vue d'offrir une qualité de paysage par l'augmentation des surfaces végétales et perméables ;

Considérant que le projet s'accompagne d'une attention continue à la question de la biodiversité, par une démarche accueillante et raisonnée d'intégration de la faune, et par une diversification et densification du vivant végétal ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-avant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis favorable à condition de :**

#### **1. Les avis instances**

- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/06/2024 ou motiver les dérogations ;
- Respecter l'avis d'Access&Go du 9/07/2024 ou motiver les dérogations ;
- Respecter l'avis de SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 11/06/2024 ;
- Obtenir les dérogations, auprès du SPF Intérieur, nécessaires au projet et fournir les documents pour une nouvelle demande d'avis SIAMU ;

#### **1. En général**

- Détailler les éléments paysagers prévus dans le projet par des plans de plantation détaillés, les essences et les tailles des arbres plantés ;
- Développer plus en détail l'intention paysagère du parvis devant l'église (comment le parvis s'harmonise avec l'architecture du bâtiment de l'église) ;

#### **1. L'église**

- Préciser à quel logement appartient la terrasse à R+4 ;
- Préciser à quels logements appartiennent les caves privatives dans la tour de circulation et prévoir une cave privative/ espace de rangement pour chaque logement ;
- Rendre l'accès au local poubelle plus aisée afin de réduire les nuisances ;
- Revoir l'opacité des garde-corps à R+6 sur le côté nord du bâtiment de l'église afin d'éviter les vues plongeantes ;

#### **1. L'extension**

- Retravailler le raccord entre l'extension et l'église côté sud en supprimant une travée au niveau du dernier étage et s'inspirant du côté nord du cloître ;
- Fournir un plan détaillé de la rue d'abreuvoir vers l'entrée du garage (circulation, feu, largeur, revêtement, modalité cycliste, etc.) ;
- Détailler le chemin d'accès au garage et l'entrée du garage ;

- Revoir l'aménagement du parking afin d'en améliorer l'utilisation du parking et la sécurité, tant pour les automobilistes que pour les cyclistes ;

#### 1. **Environnement**

- Indiquer explicitement sur les plans les aménagements (bois morts/pièces de bois partiellement enterrées), favorable à l'accueil des Lucanes Cerf-Volant, dans les espaces végétalisés ;
- Limiter la propagation des Mahonias faux-houx en arrachant les plantes (manuel ou mécanique : grue – godet) en veillant à retirer au maximum les racines pour ne pas qu'elles drageonnent et rejettent. Et en portant une attention particulière à la gestion des terres de déblais et des déchets verts (séchage ou compostage industriel) contenant des fragments de plantes invasives ;
- Utiliser des lampes les moins puissantes possible afin de réduire le halo lumineux, que ces dernières soient équipées de LEDs dont le spectre d'émission est compris entre 575 et 700nm ;
- Limiter l'éclairage aux cheminements piétons et ne pas éclairer la végétation des abords du bâtiment ;
- Supprimer les éclairages prévus au centre du square et du parvis de l'église ;

#### 1. **Chantier**

- Débuter le chantier en dehors de la période de nidification et de reproduction des faucons pèlerins qui a lieu généralement entre février et juillet ;
  - Aménager dès le début du chantier un site de nidification alternatif, situé à proximité de l'actuel qui sera supprimé. Les caractéristiques de ce site devront faire l'objet d'une validation par des ornithologues ainsi que par Bruxelles Environnement. Et de faire en sorte que les phases de chantiers se déroulant proche de ce site se fassent en dehors de la période de nidification et de reproduction des faucons pèlerins qui a lieu généralement entre février et juillet ;
  - Stocker les matériaux, placer les baraquements de chantier et manœuvrer les véhicules ou engins de chantier en dehors du réseau racinaire des arbres et haie ;
  - Prendre toutes les mesures de protection des arbres existants (racines, troncs, couronnes) à maintenir au moyen de dispositifs adéquats notamment en prévoyant des barrières de type eras autour des arbres maintenus afin de protéger l'arbre et son réseau racinaire ;
  - Limiter la pollution lumineuse en cours de chantier en utilisant des lampes les moins puissantes possible afin de réduire le halo lumineux ;
-