



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

vendredi 29 juin 2018

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
	9h	17/PFD/6485 30/	BELL TOWER S.P.R.L. Monsieur Carlos de MEESTER	Avenue Delleur réhabiliter une église en lieu de culte, espace d'intérêt collectif, 41 logements & 45 parkings	X	<p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p> <p>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))</p> <p>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)</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>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à 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>Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation</p>

					<p>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>
--	--	--	--	--	--

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme et de permis d'environnement classe 1B 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;

Considérant pour mémoire :

1. 1906 – 1931 : Construction de l'église Saint-Hubert

Sur proposition du Ministre de la Justice, la décision est arrêtée d'ériger cet édifice le 10 juillet 1906. L'implantation est décidée le 7 mai 1907 sur la partie agrandie du square du Jagersveld, terrain appartenant à l'Etat et cédé par celui-ci à la Commune. L'érection de la bâtisse s'étalera de 1911 à 1931.

2. 2006 – 2011 : Interdiction d'accès à l'église, travaux de restauration et premières démarches pour réaffecter l'église

La dégradation progressive du parement de la tour est constatée.

En 2006, des chutes de pierres et de morceaux de rejointoyage ont été constatées au pied de la tour au niveau du porche d'entrée.

En 2010, des chutes de matériaux (pierres, plafonnage) ont été constatées à l'intérieur de l'église au niveau de la nef, du transept et du chœur.

Par conséquent, un arrêté de police a ainsi été pris par la Bourgmestre le 3 septembre 2010 fermant l'église au public et est resté en vigueur depuis lors.

En 2011, une étude de stabilité complète de l'église est menée. Elle fut assortie d'une estimation des travaux de sa rénovation : 4.840.000 Euros, TVA 21% comprise, soit équivalent de trois fois le montant annuel d'investissement de la Commune.

D'un point de vue budgétaire, la Commune ne peut pas s'engager dans de tels travaux qui grèveraient sa capacité à entretenir et rénover l'espace public ainsi que les bâtiments abritant les activités essentielles telles que les écoles, les services administratifs et les équipements sportifs et culturels. La Commune a donc étudié la possibilité de réaffecter le bâtiment en logements.

C'est ainsi que le 18 novembre 2011, la Commune de Watermael-Boitsfort a introduit une demande de désacralisation partielle de l'église auprès de l'Archevêché de Malines-Bruxelles

Le 21 décembre 2011, l'Archevêque de Malines Bruxelles a notifié son accord de principe pour envisager un décret de désacralisation de la nef de l'église, sous condition de sacrifier la partie destinée au lieu de culte au terme du projet.

Un procès-verbal d'estimation de l'église et sa parcelle a été établi en date du 6 février 2012 par le Receveur de l'Enregistrement. Sa valeur de vente était estimée à 1.080.000 Euros.

PHASE DE REFLEXION ET D'ANALYSE

Plan logement communal

Le plan logement communal, désignant l'église Saint Hubert comme pôle de développement du logement, avec le concours étudiant et l'atelier participatif, a constitué un nouveau départ pour la réflexion quant à l'avenir de l'église Saint Hubert.

Un concours adressé aux étudiants architectes et l'exposition des travaux sélectionnés a montré un éventail de possibilités pour la réhabilitation de l'église Saint Hubert. Ces travaux ont alimenté la réflexion et les débats notamment avec certains des professionnels rencontrés pendant le travail de prospection.

Un atelier participatif réunissant les riverains intéressés a été organisé le 27 mars 2014 et a fait l'objet d'un compte rendu. Il ressort de cet atelier:

- la volonté de respecter le site dans son aspect actuel ;
- la préférence pour un équipement qui ne crée pas de nuisances au niveau du stationnement plutôt que du logement (certains rejettent tout projet de logement) ;
- la possibilité de mettre l'école Sint-Jozef à l'intérieur de l'Église, puisque celle-ci a besoin de s'étendre.

Constitution d'un groupe de travail

Un groupe de travail « église Saint-Hubert » a été constitué au sein de l'administration et du Collège et a soumis au Collège une série de balises et conditions pour la réaffectation de l'église, portant sur les contraintes urbanistiques, les aspects patrimoniaux, le périmètre d'intervention, la désacralisation, les affectations possibles, le lieu de culte, les incidences sur le quartier, les faucons pèlerins, les antennes GSM, la citerne à mazout, les orgues, mobilier et œuvre d'art, les types d'opérations immobilières possibles.

La désacralisation, clé de la réalisation d'un projet immobilier dans l'église

La destination du bâtiment doit recueillir l'aval de l'Archevêché de Malines Bruxelles, seule autorité ayant la faculté de désacraliser un lieu de culte.

Droit canon - Can. 1222 :

- « § 1. Si une église ne peut en aucune manière servir au culte divin et qu'il n'est pas possible de la réparer, elle peut être réduite par l'Évêque diocésain à un usage profane qui ne soit pas inconvenant. »
- « § 2. Là où d'autres causes graves conseillent qu'une église ne serve plus au culte divin, l'Évêque diocésain, après avoir entendu le conseil presbytéral, avec le consentement de ceux qui revendiquent légitimement leurs droits sur cette église et pourvu que le bien des âmes n'en subisse aucun dommage, peut la réduire à un usage profane qui ne soit pas inconvenant. »

La difficulté de l'exercice est de définir et de s'assurer du respect de conditions qui doivent recevoir l'aval de l'Archevêché, ce dernier souhaitant par ailleurs n'accepter de désacraliser le bâtiment qu'après avoir reçu l'assurance du respect de ces conditions.

Une fois la désacralisation décrétée, le bâtiment public peut être désaffecté et ensuite être vendu.

Consultations et prospection pour rechercher les affectations possibles :

Les balises et conditions précisées, le Maître Architecte et la Direction régionale des marchés publics locaux ont été consultés afin de recueillir leurs avis pour orienter la commune dans les futures étapes du dossier.

L'un et l'autre ont proposé leur soutien en temps utile, mais au préalable ils recommandaient d'effectuer un travail prospectif quant à la future affectation du bâtiment.

Sur base de ces premières consultations, le Collège s'est engagé dans un travail de prospection en rencontrant tous les professionnels ayant marqué un intérêt pour la réaffectation du bâtiment suite aux différentes communications publiques au sujet de l'avenir de l'église.

La plupart des professionnels rencontrés ont insisté sur le coût préalable de la rénovation du bâtiment et la nécessité d'élargir le périmètre d'intervention afin d'assurer la viabilité du projet immobilier.

Plusieurs d'entre eux ont simplement offert leurs services pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

Les projets évoqués par les professionnels étaient les suivants :

- Affecter l'église à un espace public multifonctionnel (gym pour l'école, marché public, salle de spectacle) et construire un immeuble à l'arrière de l'église pour en supporter les frais de rénovation ;
- Transformer l'église en hôtel ;
- Construire un nouveau bâtiment du même gabarit et du même aspect que l'église (un bâtiment du même gabarit en verre et acier a été évoqué) ;
- ... et aussi réaffecter l'église en logements aux étages, en équipements d'intérêt collectif ou de bureaux dans les parties inférieures avec une partie culturelle, le tout dans le périmètre du bâtiment existant.

Cette dernière proposition a été retenue par le Collège des bourgmestre et échevins parce que :

- Elle permet de résoudre la problématique du bâtiment dans l'enveloppe existante;
- Les affectations proposées sont conformes au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ou demandent des mesures particulières de publicité sans modification du PRAS, et de plus permettent d'atteindre un des objectifs du plan logement qui consiste à utiliser au mieux le bâti existant;
- Elle rencontre partiellement les conclusions de l'atelier participatif
- Un investisseur nous a indiqué que ce projet est faisable d'un point de vue financier sans recourir à d'autres sources pour financer la rénovation de l'église telle que l'élargissement du périmètre ou la mise à disposition d'un autre terrain pour assurer la viabilité de l'opération.

Un deuxième tour de consultations a permis de confirmer la piste de la réaffectation du bâtiment principalement en logement avec maintien d'un lieu de culte.

PREMIERES OPTIONS PRISES PAR LE COLLEGE

S'appuyant sur une note reprenant les enjeux du dossier pour la Commune, les démarches entreprises, les données de base (contraintes urbanistiques et autres), les différentes consultations des professionnels, l'avenir de l'église Saint Hubert a fait l'objet d'une première décision du Collège échevinal en sa séance du 25 novembre 2014.

Cette décision indiquait les lignes directrices du Collège pour la suite du dossier, à savoir :

- Vendre l'église Saint Hubert aux conditions suivantes à détailler dans un cahier des charges:
 - o La conservation intégrale de l'église moyennant quelques altérations mineures ;
 - o Le respect du périmètre de l'église ;
 - o La résolution de la question du parking
 - o La compatibilité du projet avec le quartier résidentiel voisin
 - o La réalisation d'une étude urbanistique d'incidence du projet sur le quartier dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme
- Privilégier les offres d'achat qui incluent :
 - o La prise en compte des besoins de Sint Jozefsschool pour ses fonctions collectives
 - o L'affectation des étages en logement et des parties inférieures à des activités tertiaires (bureau, activités sociales et culturelles, école, crèche, ...)
 - o Le maintien d'espaces à usages religieux (350 m²), éventuellement à combiner avec le point précédent

Le Collège décidait également dans cette même séance de consulter le notaire déjà intervenu dans la problématique de l'église Saint Hubert pour la rédaction d'un projet d'acte de vente comme base des négociations avec l'acquéreur potentiel.

ELABORATION D'UN SCENARIO

Les contacts avec l'Archevêché

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'acte de vente, afin d'apporter des réponses aux points en suspens relatifs aux conditions de désacralisation, il s'est avéré nécessaire de rencontrer les autorités religieuses. C'est ainsi qu'en sa séance du 24 février 2015 le Collège décidait d'une rencontre entre les représentants de l'Archevêque diocésain de Malines Bruxelles et le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Watermael-Boitsfort portant sur les modalités de désacralisation.

A partir de ce moment, les rencontres se sont succédées et ont pris un caractère plus concret pour aboutir en juin 2015 à un accord sur un scénario de « désacralisation totale sous condition de re-sacralisation partielle à compter de la réception provisoire du lieu de culte ».

Conditions de désacralisation

Ces rencontres ont permis de mieux cerner les conditions à remplir pour que l'Archevêque diocésain soit en mesure de prendre la décision formelle de désacraliser :

- Un compromis de vente ou projet d'acte approuvé par les parties,
- Le maintien d'espaces à usage religieux (350m²) bénéficiant, d'une accessibilité indépendante et d'une bonne visibilité (de préférence au rez-de-chaussée), ce qui restreint les possibilités d'affectation du bâtiment.
- Une structure juridique qui permette à la Fabrique d'église de poursuivre l'usage des lieux
- Un dossier de demande de permis d'Urbanisme, ou à défaut un projet de répartition spatiale des fonctions

Les parties ont également convenu de se mettre d'accord préalablement à la désacralisation sur les points complémentaires suivants:

- La prise en charge et le degré de finition du lieu de culte dans sa nouvelle configuration ;
- L'inventaire du mobilier et des œuvres d'art ;
- La destination de l'orgue de tribune et la prise en charge de son déplacement ;
- La prise en charge du démontage et du déplacement des cloches, sachant que la proposition de les poser dans l'espace public au pied de l'église agréée les parties.

Vente de gré à gré sans publicité

L'option de la vente a été retenue par le Collège car du point de vue des services communaux, pour des questions de temps et de complexité administrative, elle est plus praticable qu'un marché public de promotion. Par conséquent il y a lieu de s'assurer que les conditions sont réunies pour rester hors champ d'un marché public.

Dans le courant du mois de juillet 2015, l'administration communale a consulté la tutelle régionale afin de s'assurer que le projet de vente, comme l'indiquaient les contacts préalables, aurait son aval.

Après quelques échanges et réunions, l'accord de la Région a été confirmé en septembre 2015 pour autant que la condition de maintien de l'espace religieux et la référence au droit canonique soient supprimés. Simultanément, la Tutelle nous encourageait à procéder à une vente de gré à gré, argumentant que les ventes de gré à gré sont plus profitables aux communes que les ventes publiques.

La vente de gré à gré permet à la Commune d'entrer en négociation avec un acquéreur qui signera une convention avec les autorités religieuses. Ces modalités font de la condition de maintien de l'espace de culte une affaire privée. L'Archevêché a marqué son accord sur ces modalités.

De plus, compte tenu de la publicité qui avait déjà été faite au sujet de l'avenir de l'église, de sa réaffectation possible en logement, à travers des articles de presse, des émissions TV, le Plan Logement

Communal (séances publiques, procès-verbaux et brochure) et qui a suscité l'intérêt de professionnels qui se sont manifestés et que nous avons rencontrés, la tutelle régionale a autorisé la Commune à procéder à la vente sans nouvelle publicité.

MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

Un accord ayant été trouvé quant au scénario et aux conditions de désacralisation d'une part. Les modalités de la vente étant définies d'autre part, le dossier est entré dans une phase plus opérationnelle, à travers la mise au point des éléments présents dans un acte de vente et la préparation des délibérations du Conseil communal. Outre la documentation relative à l'état du bien, au titre de propriété, aux servitudes et mitoyennetés, etc., il convenait de préciser l'objet de la vente, définir l'usage de la surface à l'arrière de l'église recouvrant le parking et d'actualiser l'estimation faite par le Receveur de l'Enregistrement en 2012.

L'objet de la vente

La Commune entend céder l'église et la parcelle correspondant à son périmètre ainsi que une portion de l'espace public situé en périphérie de l'église afin d'y établir une zone de recul et derrière l'église afin d'intégrer la réalisation d'un parking souterrain comme accessoire du principal, découlant de l'obligation urbanistique de créer des places de stationnement hors voirie en proportion du nombre de logements et d'équipement.

Trois lots seront cédés :

Lot 1 : L'église sur sa parcelle (cadastrée section E, numéro 280F)

Lot 2 : Zone (en plusieurs parties) en périphérie de l'église (espace public non cadastré)

*Lot 3 : Zone à l'arrière de l'église (espace public non cadastré + parc cadastré section E, numéro 281L).
La surface de ce lot fera l'objet d'une servitude publique après l'exécution du parking).*

Le plan de l'église Saint-Hubert et ses alentours a été établi par un géomètre expert immobilier mandaté par la Commune expressément pour mesurer l'assiette du bien à céder, sur lequel la nature, l'emplacement et la superficie du bien aliéné ont été portés.

Espace vert à l'arrière de l'église recouvrant le parking

La surface recouvrant le parking d'une cinquantaine de places (lot 3) fera l'objet d'une servitude de jouissance publique. Elle sera aménagée en espace vert public dont l'entretien incombera à la future copropriété. Cette dernière aura ainsi la faculté d'effectuer le renouvellement de l'étanchéité du parking en sous-sol.

Actualisation de l'estimation de la valeur de l'église

Les directives pour l'estimation des biens publics ayant changé depuis l'estimation réalisée en 2012, une estimation a été demandée à un géomètre privé. Sur base de points de comparaison de vente d'église celle-ci conclut à une valeur de 1.136.000 Euros pour l'église et sa parcelle.

Décret de désacralisation

Constatant que les conditions désacralisation étaient remplies, l'Archevêque de Malines-Bruxelles a pris un « Décret de désacralisation de l'Eglise Saint Hubert à Boitsfort » le 18 juillet 2016.

OFFRE D'ACHAT

Sur base de ce qui précède, la Commune a demandé à l'investisseur consulté en phase de prospection ayant indiqué qu'un projet d'une quarantaine de logements aux étages et d'activités tertiaires au rez-de-chaussée, tout en y maintenant un lieu de culte, de confirmer que le projet est faisable d'un point de vue financier. Cet investisseur agissant sous la marque « Inside development » a déposé une offre ferme et définitive datée du 1^{er} septembre 2016, dont les particularités essentielles sont reprises ci-après.

Prix de base et prix complémentaire

L'offre est faite pour le montant de 1.150.000 Euros.

Ce prix fera, le cas échéant, l'objet d'un complément de prix dont la valeur sera établie sur un calcul de la marge in fine établi de manière contradictoire. Dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20%, il sera rétrocédé au vendeur la moitié de la marge additionnelle dépassant ce seuil de 20%.

Condition suspensive

Compte tenu de la complexité du projet, l'acquéreur pose l'obtention d'un permis d'Urbanisme exécutoire et libre de tout recours comme condition suspensive à la conclusion de la vente.

Identité de l'acquéreur et sa capacité à réaliser le projet immobilier

L'acquéreur est la sprl « Bell Tower », société créée préalablement à la signature du compromis de vente, spécialement pour l'acquisition de l'église Saint Hubert et la réalisation du projet immobilier comme c'est la pratique dans le secteur. Elle fut constituée au capital social minimal légal et dotée d'une trésorerie de 350.000,00 Euros.

Le gérant de la société a développé son expertise à travers la marque « Inside development ».

DECISIONS FORMELLES DE LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Le Conseil Communal du 20 septembre 2016 :

- A pris acte du décret de désacralisation datant du 18 juillet 2016 et décidé de la désaffectation de l'église ;
- A décidé la désaffectation d'une partie de la voirie dénommée Jagersveld autour de l'église Saint Hubert
- A décidé la vente de gré à gré de l'église Saint Hubert sur et avec terrain, et un parc, sis avenue Delleur et au lieu-dit Jagersveld

Les décisions du Conseil communal sont prises sous condition suspensive d'obtention d'un permis d'Urbanisme exécutoire et libre de tout recours.

La tutelle régionale a notifié le 28 septembre 2016 son accord quant aux décisions prises par le Conseil Communal du 20 septembre 2016.

Le compromis de vente a été signé le 21 décembre 2016.

ETUDES DU PROJET ET DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Présentation de l'avant-projet

Le 29 juin 2017, la Commune a expliqué l'historique et le cadre du projet. L'acquéreur a présenté son avant-projet lors d'une séance publique organisée par la Commune. La salle était comble et l'accueil de l'assistance fut largement favorable.

Permis d'urbanisme

La demande de permis d'Urbanisme a été introduite auprès de la Région le 18 août 2017.

Plusieurs contacts ont été pris avec l'administration régionale et le service du Maître Architecte (BMA) et ont conduit à l'amélioration du projet.

Le BMA a rédigé une note transmise à l'administration régionale le 8 septembre 2018, portant sur :

- La cohérence du langage architectural des interventions contemporaines
- L'impact de la trémie d'entrée du parking et de sa sortie piétonne

- Les emplacements vélos
- L'accès au lieu de culte
- Le nombre, la distribution et l'habitabilité des logements

Une réunion a eu lieu le 16 octobre 2017 dans les locaux de Perspective Brussels, entre le BMA, le demandeur et son architecte, ainsi que la Commune représentée par l'Echevin du Logement, afin de parcourir la note du BMA et d'identifier les pistes d'amélioration du projet.

Suite à cette réunion, le demandeur a introduit le 14 novembre 2017 un ensemble de documents graphiques répondant aux points soulevés dans la note du BMA, à discuter lors d'une réunion à l'administration régionale de l'Urbanisme le 17 novembre 2017.

Suite à cette réunion, de nouvelles modifications ont apportées au projet.

Les plans modifiés ont été introduits le 22 janvier 2018 en parallèle d'une demande de permis d'Environnement, introduite le 8 février 2018, comprenant un rapport d'incidences environnementales.

Le dossier ayant été déclaré complet, l'enquête publique a été organisée par la Commune du 28 mai au 11 juin 2018 et sera suivie d'une Commission de concertation spécialement dédiée à l'église saint-Hubert le vendredi 29 juin à la Maison Haute.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2018 au 11/06/2018 aux motifs suivants :

- 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 l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence, Annexe B §24 du COBAT (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) et Annexe B §26 du COBAT (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)
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 153§2 al. 2&3 du CoBAT : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- 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 45 emplacements de parking couverts (rubrique 40a et 68b)

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, nous sont parvenus :

- 1 pétition de 255 signatures (+62 messages de confirmation)
- 33 lettres
- 1 pétition de 68 signatures

Considérant que les remarques et observations de « un groupe de citoyens de la Commune, motivés par le souci de l'intérêt général parmi lesquels certains sont plus directement affectés par le projet » portent principalement sur :

- considérations urbanistiques sur l'insertion du projet dans le tissu urbain de la commune :
 - point de repère, grande visibilité du site, les constructions qui s'y trouvent sont le reflet de valeurs qu'inspirent la Commune et ses dirigeants ;
 - aménagement triste, tour transformée sans élégance et nouvelle tour utilitaire qui fait concurrence à la première ; perte de la dimension sacrée de l'édifice ; l'ensemble est perçu comme un entassement qui génère une impression d'encombrement et entraîne une perte de « qualité » du signal ;
 - projet de logement non-qualitatif sur le plan artistique qui manque de l'empreinte d'un architecte de renommée, abandon de toute intention esthétique sur le plan urbanistique et architectural ;

- le site bénéficie d'une triple protection : ZICHEE du PRAS, Parc du Jagersveld, Natura 2000 ; aucune dérogation au RRU en hauteur ne devrait être accordée
- les affectations par rapport au PRAS ne sont pas respectées qui impose des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Toutes les affectations autres y compris celle de parking sont en dérogation ;
- pas d'aménagement qualitatif devant l'entrée du lieu de Culte déniait la notion de parvis ;
- considérations architecturales :
 - la densité des logements détruit la monumentalité de l'intérieur de l'édifice ; la densité est en contradiction avec la densité imposée par la Commune dans le projet Tenreuken ;
 - la nouvelle tour aurait pu être incorporée à la tour existante et à son clocher ; la nouvelle tour permet surtout de rentabiliser les surfaces aménageables en logement, cet argument n'étant pas suffisant pour compenser les défauts de la nouvelle tour, cet avis étant partagé par la CRMS ;
 - vues intrusives depuis les tours vers les habitations des riverains directs du Jagersveld et de la rue Willy Coppens ;
 - la trémie d'entrée au parking occupe une très grande partie de l'espace vert et le coupe en deux petites entités, les accès piétons accentuant la fragmentation et l'encombrement de l'espace vert et induit une perte de qualité de cet espace vert comme souligné par le Bouwmeester ; la création du parking ne permet pas de maintenir les arbres ; le parking souterrain ne bénéficie pas d'un accès direct par le sous-sol pour les utilisateurs des logements qui devront parcourir 150m pour atteindre les ascenseurs ;
- considérations sur la mobilité :
 - situation actuelle du Jagersveld est saturée au quotidien des places devant et autour de l'église, ces places étant occupées par les riverains, le personnel des écoles, les entreprises, les clients des restaurants de la drève du Duc et de la rue Middelbourg, les visiteurs occasionnels et les employés des administrations communales ;
 - le projet implique un accroissement considérable des besoins en stationnement de l'ordre de 1,5 par nouveau logement soit 60 voitures ; le parking de 45 places implique le rejet en voirie des voitures ;
 - le projet ne se réfère à aucun plan mobilité, aucune estimation statistique quant au taux d'utilisation actuel ; les estimations du dossier sur le taux d'utilisation futur, basées sur les marquages au sol actuels, sont erronés ; les 20 équivalents-véhicules/heure considérés dans le RI sont une quantité sous-estimée qui s'ajoute au trafic déjà saturé engendré par les écoles ;
- considérations environnementales :
 - remplacement de la pelouse actuelle et suppression des arbres à l'arrière de l'église par un square banal pour permettre le nouvel aménagement du parking
 - les locaux pour les équipements ne seront pas mis à disposition mais vendus aux écoles
 - alimentation des chaudières pas précisé, probablement au gaz, mais doit être précisé
 - ventilation du parking par balayage naturel est insuffisant et ne traite pas la question du rejet d'air vicié concentré ;
 - accessibilité des véhicules d'urgence compromise vu la faible largeur des voiries périphériques, à sens unique et desservant les écoles, ce que le projet avec l'aménagement d'une voirie courbe dans laquelle aboutit une entrée/sortie de véhicules, ne vas pas améliorer ;
 - le chantier aura des répercussions car le projet ne maintien que la structure de l'église ;
 - il est faux de dire que le projet améliore l'esthétique générale ;
- considérations juridiques :
 - le montage immobilier facilitant le projet pose un problème de conflit d'intérêt en ce que le square public est privatisé afin d'être mis à disposition du promoteur privé ce qui lui permet de construire un parking souterrain indispensable au projet ; la Commune est juge et partie ;
 - absence d'appels à la concurrence, la procédure ne respecte pas les lois sur les marchés publics que ce soit pour le projet d'ensemble ou par la procédure partie prenante puisqu'elle a un intérêt financier or c'est elle qui délivre le permis ;
 - il y a lieu de faire remarquer à la Commune que le complément de prix qui pourrait être dégagé dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20%, nécessitera un contrôle de l'ensemble des charges du projet ;
- propositions et décision :
 - la demande aux membres de la Commission de concertation d'émettre un avis défavorable : le nombre de défauts du projet est trop important et le projet n'est de ce fait pas amendable ; ce n'est pas démocratique en ce que le nombre de doléances des citoyens concernés est trop important ;

- si le projet devait être refusé, plusieurs citoyens sont disposés à participer à toute initiative visant à résoudre le « problème Saint-Hubert » ;
- Considérant que les remarques et observations de la pétition « Non au projet de l'église Saint-Hubert » portent essentiellement sur :
 - ne s'oppose pas au projet de réaffectation en lui-même mais bien :
 - au montage financier : la procédure consiste à privatiser un espace vert public pour le mettre à disposition d'un promoteur privé afin de lui permettre d'y construire un parking indispensable au projet; facilitant le projet pose un problème de conflit d'intérêt en ce que le square public est privatisé afin d'être mis à disposition du promoteur privé ;
 - densité de logements : au départ il était prévu une vingtaine de logements, le projet prévoit le double avec un lieu de culte et 3 équipements ; densité trop importante et cheminement d'accès complexe ; éclairage naturel des nouveaux logements insuffisant ; les dimensions de certains sont telles qu'ils pourraient être subdivisés par la suite et augmenter encore la densité ;
 - protection esthétique et nouvelle tour : le site du projet bénéficie d'une double protection esthétique ; la tour a pour but de majorer les superficies exploitables dans les niveaux supérieurs de la tour de l'église ; si cette tour devait être confirmée, il faudrait tout au moins la prévoir du côté de l'avenue Delleur, large espace public verdurisé et pas du côté du Jagersveld qui est une rue étroite avec circulation scolaire ;
 - charges d'urbanisme : il est inacceptable que les charges d'urbanisme servent à entretenir la zone verte qui devient une zone bétonnée pour la conception du parking ; les charges d'urbanisme doivent servir à créer du logement et de l'équipement public et non servir le promoteur qui devra se charger de l'entretien de la zone verte ;
 - non-respect de l'environnement : les divers documents signalent que le projet est peu ou pas nuisible à l'environnement, il y a lieu de corriger cette présentation en ce que la zone de parking ne peut être envisagée comme une zone perméable, il s'agit d'une dalle de béton recouverte de 60cm de terre et de plantations à racines peu profondes ; la zone verte avec le cèdre existant est une vraie zone perméable indispensable par forte pluie et ne peut être remplacée par du béton afin d'éviter les risques réels et importants d'inondations des maisons en bas de cette zone ;
 - non-respect de la faune : la protection des faucons pèlerins reste floue et sujette à de réelles inquiétudes, l'argumentaire ne tient pas compte de la fragilité des oiseaux et du calme nécessaire ;
 - parking : l'accès situé en partie inférieure du site augmentera la circulation dans la partie la plus résidentielle du quartier, celui-ci devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte et constituerait un accès moins long et plus facile aux appartements ; le trafic engendré par la population estimée de 130 personnes sera important au regard du quartier et n'est pas étudié clairement ; les données de 100 emplacements reprises dans le rapport d'incidences sont surestimées ; l'impact des usages actuels et futurs suivant sont sous-estimés : parking école, stationnement enseignants, personnel de l'administration, marché, visiteurs aux nouveaux occupants, visiteurs du lieu de Culte, (messes, enterrements, mariages), utilisateurs des équipements, ventouse, garages et entrées des maisons, déplacements des parents d'écoles ; insécurité pour les enfants des écoles due au trafic ;
 - zones d'équipements : pas de précision sur les équipements et leur futur utilisation, de leur statut or, certaines utilisations sont plus bruyantes que d'autres et il y a lieu de préserver la tranquillité du voisinage et de situer les plus impactantes côté Delleur ;
 - demande pour le projet : réduction densité, déplacement parking devant l'église, remettre le dossier à l'enquête publique après modification du projet, affectation des charges d'urbanisme à un parking semi-public (ex : Keym) en plus du parking privé pour les nouveaux habitants, préciser l'utilisation des équipements avec plan de gestion et engagement du promoteur, indiquer dans le permis l'interdiction de diviser les logements ou de surfaces à caractère d'équipement , le déplacement de la nouvelle tour du côté de l'avenue Delleur, une proposition de Natagora ou autre spécialiste des faucons pour une protection réelle des oiseaux
 - demande pour mobilité : plan de mobilité avant permis reprenant les activités/stationnement réels dans le quartier,
 - demande pour le chantier : plan de gestion du chantier cohérent et en rapport avec l'environnement (habitation école marché etc...) repris dans le permis à respecter sous peine

d'amendes sévères, zone de parking riverain le long des logements pour 2 voitures par logement et sans frais durant tout le chantier dans un périmètre de 2 rues autour de l'église, suppression de la zone riverain le long de Delleur pour permettre le stationnement des véhicules ventouses et camionnettes de chantier, gestion du charroi des véhicules de chantier ;

- Considérant que les remarques et observations des personnes ayant réagi à titre personnel portent principalement sur :
 - projet de qualité, harmonieux au niveau des fonctions, parties réservées au culte et ses annexes correspondent à ce qui avait été convenu avec le promoteur, les nouvelles dimensions conviennent parfaitement aux besoins pastoraux actuels et à la liturgie contemporaine ; souhaite que les parties qui ne seront plus dévolues au culte perdent autant que possible leur caractère religieux ; en raison du respect qui leur est dû, le mobilier et les symboles religieux doivent être concentré dans l'espace cultuel ;
 - lieu de Culte : nouveau lieu de Culte est adapté et répond aux besoins et soucis de la communauté ; cohabitation avec logements et équipements est une bonne chose ; élaboration concertée et en bonne entente ;
 - projet permet de maintenir un point de repère sur l'axe routier important et dégagé et offre un exemple de réaffectation offrant à la fois des logements de typologie très variée et adaptée et des espaces collectifs ou culturels ; permet de préserver sans trop bouleverser l'esprit urbanistique de cette esplanade tout en la mettant à la page de manière équilibrée et esthétique ; accessibilité au site en transport en commun et mobilité douce ; qualité architecturale et répartition intérieure pertinentes compte tenu des contraintes techniques et spatiales ; il faut toutefois apporter un soin à l'aménagement vert des abords et être accordé aux aménagements et abords alentours ;
 - logements : densité au départ il était prévu une vingtaine de logements, le projet prévoit le double; densité trop importante; éclairage naturel des nouveaux logements insuffisant ; quel sera le prix des appartements et permettra-t-il de créer une mixité pour une meilleure intégration sociale au voisinage dans l'esprit de Boitsfort ; taille des appartements implique une possibilité de division dans le futur qui augmentera encore la densité ; logements hauts de gamme or la commune a besoin de logements moyens pour éviter la dualisation de la population ;
 - aménager 41 logements et 45 emplacements de stationnement après avoir laissé pourrir la situation pendant 10 ans et avoir défiguré le paysage avec un échafaudage n'est pas sérieux, le Jagersveld étant déjà encombré et que récemment le stationnement vient péniblement d'être réorganisé ; cette densification rendra la vie impossible aux habitants du quartier et le projet n'est donc pas d'intérêt collectif et ne tient pas compte des souhaits des habitants du quartier ;
 - Jagersveld 3 : vues plongeantes dans jardin, perte d'intimité et dévalorisation du bien, Watermael-Boitsfort village ne sera plus vrai dans ce quartier qui passera de 2 ou 3 dizaines de riverains à 130 de plus ; nouvelle tour avec machinerie ascenseur pourrait être source de nuisances sonores ; tour placée vers Delleur respecterait l'intimité ; on ne parle pas de projets visant à embellir la place ; le nombre de places de stationnement n'est pas suffisant pour un immeuble de 41 logements de standing ; étude d'incidences très optimiste au regard de la situation vécue par les habitants, les personnes ayant rédigé l'études se sont-elles rendues sur place aux heures d'entrée et de sortie des écoles en particulier le mercredi ; il faut prévoir des emplacements réservés aux riverains du Jagersveld voire même en faire une place réservée à ses habitants et aux personnes qui y travaillent et recevraient une carte riverain gratuite ; nuisances sonores du rapport d'incidences également optimiste eu égard au bruit des déplacements des véhicules des nouveaux habitants à ajouter aux nuisances actuelles et des pavés qui subsistent sur la place ; production de 190 sacs poubelles par semaine ; contacts à mettre en place entre entrepreneur et riverains associés au projet ; référence au courrier de la commune concernant état des lieux et entreposage des matériaux de chantier côté Delleur ;
 - parking : l'accès situé en partie inférieure du site augmentera la circulation dans la partie la plus résidentielle du quartier, celui-ci devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte ; devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte et constituerait un accès moins long et plus facile aux appartements ; le parking devrait compter 100 emplacements sous la place devant l'église ce qui permettrait de réaménager celle-ci et serait moins néfaste pour les riverains tout en rapprochant ou connectant les parkings souterrains à la nouvelle tour ; parking trop loin des logements ce qui n'est pas qualitatif et impliquera des chargements et déchargements « sauvages » entravant la circulation en surface et augmentant l'insécurité pour les enfants aux abords des écoles ; il faut créer une connexion directe entre le parking et l'église et placer celui-ci devant l'église ce qui permettrait aussi de rénover cet espace qui en a besoin ; le parking devant l'église aurait l'avantage d'assurer la

- quiétude du quartier en empêchant la percolation de 45 véhicules dans les rues résidentielles, maintiendrait le cèdre, conserverait un espace de pleine-terre indispensable en cas de fortes pluies, faciliterait le stationnement et l'accessibilité pour les PMR aux appartements ;
- trafic : engendré par la population estimée de 130 personnes sera important au regard du quartier et n'est pas étudié clairement ;
 - mobilité : pas d'étude établissant l'impact du projet dans un quartier envahi en semaine et en journée par des automobilistes fuyants les zones bleues, le samedi soir par la clientèle des restaurants, des clients du marché le dimanche ; il faudrait aussi estimer l'impact de l'accès au parking souterrain (rayons de braquage) en terme de perte de stationnement en surface
 - actuellement, les véhicules qui quittent le site de l'église en direction du ring via le pont de Groenendael, doivent passer par la rue Middelbourg ayant pour conséquence que la rue Middelbourg est embouteillée matin et soir ; le rapport d'incidences indique que le charroi du chantier ne passera pas par le quartier Duc-Coppens ce qui veut dire qu'il remontera vers Delleur et puis descendra vers Middelbourg en quittant le chantier ce qui était le cas avec le chantier RER et nous ne voulons pas revivre cela ; il y a lieu d'imposer dans le cahier des charges des entrepreneurs et fournisseurs l'interdiction d'emprunter la rue Middelbourg et suivre un itinéraire par Souverain et Herrmann Debroux vers le carrefour Léonard ; modifier le carrefour Delleur/Solvay afin de permettre au trafic de rouler sur l'avenue Solvay en direction de Foresterie ;
 - équipements : pas de précision sur les équipements et leur future utilisation et programmation, de leur statut or, certaines utilisations ont des répercussions plus importantes sur le quartier et sont plus bruyantes que d'autres et il y a lieu de préserver la tranquillité du voisinage et de situer les plus impactantes côté Delleur ; espace « culturel » à préciser et exploitation privée ou publique ?
 - protection des faucons doit être assurée ;
 - matériaux : nouveaux éléments architecturaux contemporains trop présents et ne sont pas une plus-value pour l'église ; confusion entre styles ancien et nouveau alors que l'église se suffit à elle-même ; que fera-t-on des matériaux démontés ; simulations sur performance d'isolation de l'édifice ont-elles été faites ;
 - abords : faible intégration aux abords dont la proposition n'est pas aboutie et de faible qualité surtout en ce qui concerne le rapport à l'affectation en équipement du rez-de-chaussée ; aménagement proposé ne compense pas l'abattage des arbres ; les sorties du parking ne sont pas traitées qualitativement et nuisent au bon aménagement des lieux
 - inquiétudes sur la stabilité de l'édifice, risque pendant et après chantier ;
 - esthétique : le site du projet bénéficie d'une double protection esthétique, il faudrait tout au moins la prévoir du côté de l'avenue Delleur et pas du côté du Jagersveld qui est une rue étroite avec circulation scolaire, elle serait également mieux orientée pour ne pas générer d'ombres, serait moins visible depuis le quartier du Duc-Pinson-Brise, ne réduirait pas espace public entre église et école ;
 - non-respect de l'environnement : les divers documents signalent que le projet est peu ou pas nuisible à l'environnement, il y a lieu de corriger cette présentation car la zone verte avec le cèdre existant est une vraie zone perméable indispensable par forte pluie, cette zone pourrait être mieux aménagée pour les habitants et pour les cérémonies religieuses ;
 - propositions et demande : refaire une enquête publique pour le projet modifié ; précision claire de l'usage des zones d'équipements avec plan de gestion et engagement du promoteur ; réduction de la densité et du nombre de logements ; déplacement tour côté Delleur ; déplacement du parking souterrain près de la tour existante et sous l'espace de la place actuelle facilitant l'usage pour tous les habitants ; démolir et reconstruire un immeuble contemporain comme celui à l'angle Souverain-Fauconnerie ;

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 au PRAS (AG 03/05/2001) ;

Vu le projet de PRAS démographique visant essentiellement à répondre au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face et au double constat d'une pénurie de logements et d'un besoin urgent en infrastructures scolaires ;

Vu le PCD Plan Communal de Développement (A.G. du 03/05/2001) ;

Vu le projet de PRDD ;

Vu le plan Logement communal ;

Vu l'avis émis par le SIAMU en date du 5/2/2018 ; que le projet déposé tient compte des remarques émises dans le premier rapport du 6/10/2017 ;

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 « transept-chœur » ;

Vu l'avis émis par la CRMS en sa séance du 9 mai 2018 ;

Vu la situation de la demande dans la zone de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSC1 « 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 portant sur l'impact du projet sur les chiroptères et les lucanes cerf-volant ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences, que celui-ci a été déclaré complet en date du 29/05/2018 ;

Vu les problèmes structurels de tenue des parements de la tour et du clocher ainsi que d'humidité à l'intérieur de l'église ;

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 ;

Considérant que la charge financière nécessaire, évaluée en 2012 à 5 millions d'euros, afin d'assurer l'entretien, la restauration et l'éventuelle réaffectation du site, ne peut être supporté par les finances communales ;

Considérant que l'édifice a été vendu en 2016 à la Société Bell Tower, demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme qui souhaite y installer un lieu de culte de 665m², 3 espaces d'intérêt collectif 526m², 41 logements 6650m² et 45 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet et programme soumis permettent de respecter les enjeux définis pour le projet avant sa mise à l'étude à savoir :

- Respecter les conditions émises par l'archevêché, c'est-à-dire veiller à ce qu'une partie du site soit encore dédiée à la pratique du culte religieux, s'assurer que le reste du projet qui sera dédié à un usage profane ne soit en rien « inconvenant » ;
- Conserver l'image emblématique de l'ouvrage (patrimoine, symbole, séquences paysagères ...) ;
- Rester en accord avec le programme de développement de la commune, surtout en matière de logement et de collectivité ;
- Générer des retombées financières bénéfiques pour l'ensemble des acteurs participants.

Vu les dispositions du projet de Plan Régional de Développement Durable recommandant la valorisation de l'occupation de bâtiments existants et le renforcement des équipements ;

Vu 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 ;

Vu la situation de l'édifice en pôle de développement au Plan Communal de Logement ;

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 ;

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 ;

Considérant que l'église est reprise en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ; que les dispositions relatives à l'aménagement de ces zones permettent d'affecter ces zones au logement moyennant des mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet architectural visant à adapter l'édifice à l'usage de logements et d'équipements, entre autre par la construction d'une tour agrafée à la tour principale de l'église et l'aménagement de balcons, modifie les caractéristiques urbanistiques impliquant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions de l'art 8.3 du PRAS ;

Considérant que les installations et constructions projetées s'accordent et ne modifient pas le cadre urbain environnant puisque l'église est existante et que les écoles sont déjà présentes sur le site, la demande portant sur l'adaptation des locaux communs des établissements aux besoins actuels de l'Institut de l'Assomption et de Sint-Jozef School ;

Vu la superficie plancher de 526m² dédiée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que les équipements sont répartis en 3 locaux distincts comportant chacun une entrée privative ;

Vu les besoins en espace communs de ces écoles en salle de gymnastique ou encore de réfectoire ;

Vu les déclarations émises en séance par le représentant du Pouvoir Organisateur de l'Institut de l'Assomption concernant les contraintes et financières et de programmation liées à la reprise à l'occupation de ces locaux par les écoles ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de clarifier les utilisations et conditions envisagées ;

Vu le besoin de créer de nouvelles places d'accueil dans les écoles de la Région bruxelloise afin de répondre à la hausse démographique ;

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 quelques 130 nouveaux habitants ;

Considérant que l'art 8.3 indique que les abords des constructions doivent contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant cependant que la qualité des documents graphiques est sommaire pour juger de l'intégration de la rampe au parking situé sous le terre-plein ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir des documents graphiques (coupes, perspectives,...) précis afin de permettre l'appréciation de la qualité paysagère de l'intégration de la rampe et du nouvel espace verdurisé aménagé sur la dalle ;

Considérant que la qualité environnementale et végétale du terre-plein existant à l'arrière de l'église a été analysée dans le cadre des rapports Natura 2000 et d'incidences ; que la qualité est jugée comme peu intéressante ;

Vu la note portant sur l'aménagement du square de l'église dressée par Art & Landscape proposant un aménagement de la dalle après construction du parking ;

Considérant que la dalle est recouverte de 60cm de terre et que la pointe est en pleine terre permettant l'aménagement verdurisé de la zone et la plantation d'arbres à haute tige ;

Considérant que l'aménagement propose un espace convivial pour les habitants du quartier propice à la rencontre et au repos ;

Vu l'examen de l'état sanitaire des arbres situés sur le terre-plein et dressé en date du 24/08/2017 par un ingénieur des Eaux et Forêts annexé au dossier ; qu'il y est également étudié la possibilité de transplanter ces arbres ;

Considérant que les arbres, cèdre et saule pleureur, sont tous 2 sains et non transplantables vu leur taille ;

Considérant que leur maintien est inenvisageable en ce qu'ils se situent sur la nouvelle rampe d'accès au parking souterrain ;

Considérant que l'emplacement de la rampe a été établi en fonction du dénivelé du terrain le point haut étant situé à 4m du point bas, que cette localisation permet de maintenir l'aspect paysagé des lieux ;

Considérant qu'il est proposé de replanter un arbre haute tige dont l'essence remplit un rôle esthétique et écologique équivalent voire meilleur et qui présente un intérêt patrimonial pour le site ;

Considérant que le terre-plein est laissé en gestion différenciée (prairie de fauche), la diversité floristique y étant de ce fait limitée à des graminées ;

Considérant que l'édifice est également repris en ZICHEE au PRAS ;

Considérant que le site bénéficie de la portée d'éléments paysagers de qualité tel que le parc du Jagersveld ou l'aménagement du boulevard arboré qui le longe, et que le site en lui-même est caractérisé par la présence de l'église et d'espace ouverts à l'avant et à l'arrière de l'église qui la rendent visible aux alentours ;

Considérant que l'esthétique du projet ne porte pas atteinte aux qualités paysagères et architecturales du quartier au sein duquel il s'implante ;

Considérant que des travaux structurels doivent être entrepris afin de stabiliser l'édifice ; que la structure existante est maintenue mais dédoublée afin de ne pas surcharger les façades et fondations ;

Considérant que les décors tels que les chapiteaux des colonnes, les moulures, etc..., restent visibles et déterminent les niveaux intérieurs, les logements présentant au minimum 2m70 et jusqu'à 4m sous plafond ;

Considérant que les interventions extérieures sur le bâti sont visibles mais restent discrètes et sont effectuées intérieurement aux contreforts ;

Considérant que les interventions sur le bâti consistent en des réinterprétations contemporaines de certains éléments comme notamment, le traitement des balcons rappelant les remplages démontés devant les baies ;

Considérant que les baies existantes sont maintenues, les châssis sont remplacés et les vitraux remplacés par du vitrage clair afin de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface éclairante ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont de qualité et visent à renforcer les caractéristiques contemporaines des éléments modifiés tout en se démarquant par l'utilisation d'un matériau contemporain dont la teinte tranche mais s'accorde avec la pierre existante ;

Considérant que le projet tend par sa qualité architecturale à renforcer la qualité paysagère du site et à maintenir l'effet « signal » de la tour ;

Considérant que la nouvelle tour est destinée à installer des circulations vers les appartements situés dans la tour existante à partir du 3^{ème} étage ;

Considérant que la tour présente une expression organique reliée au reste de l'édifice par des passages légers et discrets ;

Considérant que le bardage métallique habillant la nouvelle tour est composé de lamelles en acier, ce matériau étant identique à celui utilisé pour les modifications de l'église et formant un nouvel ensemble esthétique et architectural cohérent ;

Considérant que la pose des lamelles avec interstices, est propice à l'aménagement de nichoirs ;

Considérant que la nouvelle tour renforce la séquence paysagère de l'avenue Delleur, propose un dialogue avec l'église existante et ne perturbe en rien la perception du signal que constitue l'église ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle tour côté gauche ne porte pas atteinte aux perspectives sur ou depuis le parc classé ;

Considérant que l'implantation du parking en sous-sol devant l'église porterait atteinte aux perspectives paysagères vers et depuis le Parc Jagersveld, sur la qualité des aménagements autour de l'église et des aménagements paysagers futurs du parvis de l'église ;

Considérant qu'il y a lieu de 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...) ;

Vu la superficie plancher de 665m² conservée pour le lieu de culte ;

Considérant que le lieu de culte est aménagé dans la partie « transept – chœur » que le sous-sol est réservé aux annexes paroissiales, salles polyvalentes et sanitaires pour une superficie totale de 1.100m² ;

Vu le souhait de l'Archevêché de bénéficier d'un nouveau lieu de culte après le réaménagement et que celui soit fonctionnel ;

Considérant que le maintien d'un lieu de culte doit cependant être pris en considération dans la recherche d'un nouvel équilibre de composition des façades et plus précisément, en ce qui concerne en façade arrière du chœur de l'église, où sera installé le lieu de culte ;

Considérant qu'il y a lieu de composer la façade du chœur en tenant compte de l'identité « sacrée » du lieu ;

Considérant que dans cet esprit, il y a lieu 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 ;

Considérant que dans le cadre de cette recomposition, la hauteur actuelle sous plafond du chœur devrait être augmentée 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 permet d'adapter la spatialité du lieu, de maintenir les plafonds voûtés et des vitraux intéressants de l'église ;

Vu l'avis émis par la CRMS en sa séance du 9 mai 2018 résumé comme suit :

- la réussite du développement du projet doit respecter les caractéristiques et qualités intrinsèques de l'édifice
- les interventions dues au programme et sur l'édifice ne permettent pas d'atteindre un équilibre et manquent de réflexion quant à la compréhension des caractéristiques et fondamentaux de l'édifice ; la maximalisation des nouvelles surfaces se fait au détriment des caractéristiques spatiales, architecturales, techniques et stylistiques des spécificités d'un édifice religieux et de l'église Saint Hubert en particulier ;
- le remplissage de l'église proposé implique un cloisonnement important des volumes dont il résulte la disparition de la lecture de la spatialité et des éléments spécifiques de l'église (structure, pilastre, colonnes, voûtes, éclairage etc...)
- la partie de l'église maintenue en lieu de culte présente une hauteur fonctionnelle qui ne tire pas profit de la situation existante pour créer un espace qui caractérise une église et sa sacralité ;
- l'accès au lieu de culte se fait directement depuis la rue ; il n'y a pas d'espace de dégagement prévu, ni d'aménagement spécifique ;
- la suppression des remplages des baies, le remplacement des châssis, la création de terrasses et balcons sont effectués sans tenir compte des axes de symétrie et de composition de l'édifice ce qui implique une banalisation visuelle du volume ; les terrasses en creux aux étages sont en contradiction avec la typologie fermée et pleine de l'édifice ;
- l'aménagement des logements n'exploite pas le parti lié à la spécificité du lieu, de transformer une église en logements ;
- la nouvelle tour ne s'accompagne pas d'un parti clair quant à l'aménagement et la gestion des circulations en général dans le projet ;
- la tour sera visible de partout et il y a lieu d'effectuer une étude d'impact ;
- l'accès au parking et l'aménagement paysager en couverture de celui-ci devrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie afin de ne pas dénaturer le caractère urbanistique, patrimonial et paysager du lieu ;
- la rampe d'accès au parking et l'accès piétons fragmentent et dévalorisent l'espace vert et mettent en péril la préservation des arbres ;
- la CRMS ne s'oppose pas au principe de réaménagement de l'église mais est défavorable à la manière dont le projet ambitionne cette transformation : le programme est trop dense, faible prise en compte des spécificités de l'édifice, de son architecture et sa spatialité. Il y a lieu de tenir compte de la morphologie particulière du lieu et de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. La CRMS demande également de développer plus en profondeur la question des traitements paysagers et de repenser l'aménagement du parking dans ce contexte.

Considérant que la reconversion envisagée permet, d'un point de vue patrimonial, de maintenir un immeuble symbole à l'échelle du quartier et au-delà ;

Considérant que le programme a tenu compte des caractéristiques intérieures de l'édifice dans la répartition des niveaux et dans la localisation de l'espace de circulation verticale ;

Vu la répartition et le type de logements répartis comme suit : 5 studios, 4 appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres, 15 appartements 3 chambres, 3 appartements 4 chambres ;

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

Vu la superficie plancher projetée de 6.644 m² pour l'aménagement de 41 logements ;

Vu l'erreur relevée dans le formulaire statistique, faute de frappe, concernant la surface totale du bâtiment qui est non pas de 9130,9m² à la place de 6130,9m² ;

Considérant que les dimensions des appartements sont de l'ordre de 145m² de moyenne ; que la diminution de la densité par l'agrandissement des appartements n'est dès lors pas justifiée ni justifiable ;

Considérant que le rapport P/S est de 2 ; que le volume principal reste inchangé et la proportion bâti/non bâti n'est pas modifiée ;

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 que les dimensions des percements (étudiés sous forme d'une fente horizontale en façade Sud et de petites fentes verticales côté Nord) effectués dans la toiture principale de l'église 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 ;

Vu la dérogation au Titre 1^{er} art 8 du RRU, en matière de construction isolée en ce qu'une circulation fermée de 50m de haut est prévue en liaison avec la tour du clocher existante et de permettre la création d'un escalier imposé par les services de secours pour les occupants des logements dans cette tour ; que dès lors, cet escalier est indispensable à la réalisation du projet afin d'assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la tour est supérieure à la hauteur moyenne des constructions environnantes mais correspond également à la hauteur de la tour de l'église permettant une meilleure intégration du nouveau volume dans le paysage environnant ainsi qu'à l'ensemble architectural suivant l'échelle existante ;

Considérant que la tour est aménagée sur la façade côté gauche de l'église pour les motifs suivants :

- permet "d'orienter" les vues des logements du côté de l'avenue Delleur plutôt que du côté des habitations existantes. Bien que ces vues soient de manière générale très éloignées, cette solution est plus favorable pour les riverains des maisons plus proches ;
- les bâtiments hauts doivent bénéficier de 2 sorties de secours afin de se conformer aux normes de protection incendie: l'escalier existant côté avenue Delleur est utilisé comme sortie de secours, l'autre escalier de secours étant placé dans la nouvelle tour ; les escaliers de secours ne peuvent être aménagés du même côté afin de ne pas regrouper les sorties de secours et de garantir la sécurité des habitants ;
- du point de vue architectural, cette solution a été choisie pour des questions d'équilibre général : entrée de l'église d'un côté, circulation appartement en face ;
- limiter la modification des perspectives dans la zone de protection du parc ;
- l'implantation est favorable en matière d'ombres portées et d'ensoleillement tel que vérifié dans le rapport d'incidences ;

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

Considérant que l'aménagement de l'église en logement implique des modifications en façade de l'édifice afin de répondre aux conditions d'habitabilité et de confort des logements :

- suppression des remplages par des encadrements contemporains
- le remplacement des châssis
- aménagement de terrasses dans l'enveloppe et en toiture
- construction d'un nouveau volume de tour contemporain sur le côté gauche pour l'accès aux appartements situés à partir du 3^{ème} étage

Vu la dérogation au Chapitre 3 art 10 du RRU en matière d'éclairage naturel des locaux ;

Considérant que cette dérogation est liée aux dimensions des baies de l'église qui doivent bien entendu être maintenues ;

Considérant que l'éclairage des locaux est cependant suffisant afin de garantir une habitabilité correcte des logements et séjour des appartements A3, A5, A6, A7, A8, A10, A11, et bureau A17 ;

Considérant que les ordures ménagères sont gérées de façon distincte suivant la zone d'occupation, à savoir :

- pour la partie « logements », prise en charge de façon collective, local poubelles y compris pour le tri sélectif, géré par le syndic ;
- pour les « zones d'intérêt collectif » et le lieu de culte gestion individuelle sans zone de stockage collective ;

Vu le calcul présenté dans le rapport d'incidences relatif à la production des déchets et à l'entreposage, ramassage de ceux-ci ;

Considérant que ce calcul tend à démontrer que les locaux poubelles proposés sont suffisants pour garantir le bon fonctionnement et la gestion du tri des déchets « tout venant » mais que le calcul repris au rapport d'incidence ne permet pas de confirmer que la production des déchets recyclables est comprise ou non ;

Vu la situation de l'église le long de l'avenue Delleur, axe routier bruyant (niveau sonore Lden de 60 à 70 dBA au niveau du projet selon le cadastre du bruit des transports de Bruxelles Environnement) ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les mesures d'atténuations acoustiques qui seront mises en œuvres afin de garantir le confort des habitants ;

Considérant que le terrain est actuellement constitué de zones vertes et qu'elles seront maintenues;

Considérant qu'il est projeté qu'il n'y aura aucun rejet dans les eaux de surface ou sur/dans le sol ;

Considérant qu'une récupération de l'ensemble des eaux de toiture du bâtiment existant ainsi que de la toiture du parking est prévue et qu'il n'est pas précisé si une réutilisation est planifiée;

Considérant que finalement les eaux de pluie du site se déversent entièrement dans le réseau d'égouts public ;

Considérant la proximité du réseau hydrographique ;

Considérant que le projet est en amont d'une zone inondable ;

Vu la note relative au calcul du bassin d'orage et des citernes en annexe à la demande de permis d'urbanisme et datée du 28/2/2018 ;

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 volume d'eau à récupérer est calculé sur base des surfaces formées par les toitures de l'église, du nouveau parking et de la rampe d'accès et implique l'obligation selon les calculs de l'IBGE, de placer 2 citernes d'eau de pluie de 24.500l et d'un bassin d'orage de 45.000l ;

Considérant que les citernes sont enterrées et situées de part et d'autre de l'église ;

Considérant que le bassin d'orage est situé sous la rampe de parking et raccordé au réseau d'égouttage existant et des citernes ;

Considérant que les zones perméables/imperméables n'étant pas modifiées, les eaux de ruissellement sont les même qu'en situation existante ; que la situation est équilibrée ;

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du parc du Jagersveld inscrit à l'inventaire légal des sites (AG 22/09/1995) et classé comme site (AG 24/04/1997) ;

Considérant que la carte du réseau écologique du PRN situe le site en dehors de ce réseau ;

Considérant que le rapport Natura 2000 rédigé par le bureau d'étude Ariès qualifie la végétation sise sur la parcelle de « limitée et banale » ;

Vu l'analyse concernant les chiroptères du rapport Natura 2000 :

Considérant que les abords du site présentent de nombreux gîtes d'été aux alentours du projet ainsi que de nombreuses connexions localisées en périphérie du projet dont une traversant le site ;

Vu les aménagements réalisés dans les portes des chiens-assis situés de part et d'autre de la toiture de la nef et du transept dans les combles de l'église visant à favoriser l'installation des chiroptères;

Considérant que suite à ces aménagements, des visites à intervalle régulier ont été effectuées et qu'aucune colonie de chiroptères n'a été constatée jusqu'à présent dans cette partie de l'édifice ;

Considérant que le réaménagement des combles et autres parties du bâtiment peut provoquer la mortalité de ces espèces et plus particulièrement des chauves-souris (Pipistrelle commune) les utilisant comme gîte d'été et causer la disparition de gîte d'été potentiels ;

Considérant qu'afin de réduire au maximum les risques de mortalité directe, il est recommandé 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,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum la dispersion horizontale de la lumière et limiter la lumière à la lumière utile, diriger l'éclairage extérieur vers le bas ;

Vu l'analyse concernant les faucons pèlerins du rapport Natura 2000 :

Considérant que la perturbation par le bruit/présence humaine pendant le chantier ou que les travaux réalisés à l'extérieur à une hauteur supérieure à la moitié de la hauteur du nid en période de nidification (soit la zone comprise au-dessus de la corniche de la nef aura un impact sonore à l'intérieur du bâtiment à hauteur du nid) ;

Considérant que la perturbation par le bruit/présence humaine due à l'exploitation du site générera différentes nuisances liées à la présence humaine à hauteur des sites de nidification actuels ; qu'il est probable que le faucon pèlerin ne viendra plus nicher à l'endroit actuel ;

Considérant que l'installation des faucons plus en hauteur dans la flèche de l'église permettrait de garantir la nidification fructueuse du couple de faucons pèlerins ;

Vu l'analyse concernant les lucanes Cerfs-volants du rapport Natura 2000 :

Considérant que le creusement du parking sous le terre-plein à l'arrière de l'église pourrait avoir un impact sur quelques individus (larves) ;

Considérant cependant que comme souligné par l'expert, Monsieur Vangeluwe, les contraintes au niveau du square ne seront cependant que très marginales par rapport à la population locale dont l'épicentre est situé dans l'enceinte de l'école et non sur le site de l'église Saint Hubert. Cela, entre autres, compte-tenu de la très faible mobilité de l'espèce et de la présence d'un seul arbre – donc d'une seule source de nourriture – sur le square ;

Considérant que le réaménagement en surface du square, après la réalisation du parking souterrain, pourrait proposer un biotope de substitution parfaitement adéquat. Il faudrait pour ce faire prévoir l'installation de rangs de billes de chemin de fer non traitées, enterrées verticalement sur minimum la moitié de leur hauteur ;

Considérant que sous la condition de mettre en œuvre l'ensemble des mesures d'atténuation émises reprisés au chapitre 4 du rapport Natura 2000, les incidences résiduelles peuvent être définies comme négligeables ;

Considérant que le projet d'aménagement de 41 logements dans l'église s'accompagne de la construction de 45 emplacements de parking couverts, 42 emplacements vélo au sous-sol et 29 emplacements aux abords de l'église ;

Considérant que le parking comporte 42 emplacements dont 3 doubles portant le nombre total d'emplacements à 45 ;

Considérant que le stationnement prévu en sous-sol propose 1 emplacement par logement ce qui répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;

Considérant que l'offre de stationnement en voirie est importante et se décompose actuellement comme suit :
- +/- 50 emplacements sur le parvis (à l'avant de l'église)

- +/- 30 emplacements dans les rues latérales (le long de l'église)
- +/- 10 emplacements à l'arrière de l'église dont 3 pour handicapés
- +/- 10 emplacements à l'arrière de la zone verte

Considérant que la réserve de stationnement qu'offre actuellement le site devrait pouvoir être déplacée sur le futur parking de la gare de Boitsfort ;

Considérant que le projet d'aménagement des équipements pour les écoles voisines n'engendre pas une augmentation du nombre d'élèves et que la situation en ce qui concerne les mouvements automobiles liés à la pose et dépose des enfants n'est pas modifiée ;

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 que la présente demande ne vise pas l'aménagement des voiries situées aux abords de l'église ;

Considérant que la création d'un parking sous le terrain de la zone située à l'avant de l'église impliquerait une perte d'emplacements de stationnement au préjudice des riverains (Jagersveld – Delleur – Willy Coppens – Duc) et des établissements scolaires (parents, professeurs) ;

Considérant que la création d'un parking à cet endroit contraindrait fortement la possibilité d'améliorer la qualité de l'aménagement des espaces publics (exemple : impossibilité de planter des arbres à haute tiges)

Considérant que la création de ce parking poserait des problèmes de sécurité pour les enfants de ces établissements scolaires

Considérant que l'aménagement du parking à l'avant de l'église impliquerait des difficultés de gestion des flux de circulation entre les usagers riverains et publics, riverains et utilisateurs des équipements, ; que le projet propose une lisibilité des flux générés par les différents usagers ;

Considérant par ailleurs que la zone située devant l'église est une zone publique non reprise dans le périmètre de la vente visée par la délibération du Conseil communal du 20/09/2016 et que cette zone n'est pas reprise dans le périmètre de la demande ;

Considérant que l'organisation de ces voiries a été revue en 2011 par la création d'un giratoire autour de l'église (alors qu'auparavant la partie du Jagersveld située devant les établissements scolaires était à double sens), par le marquage de zones de stationnement et par le hachurage et le placement de potelets sur les zones interdites au stationnement pour assurer les girations ainsi que par une mise en conformité de la signalisation avec la nouvelle organisation;

Considérant que les interventions de 2011 faisaient suite à une concertation organisée avec les deux établissements scolaires ainsi qu'avec les riverains concernés, que la Commune a, à l'époque, indiqué aux établissements scolaires et aux riverains que ces interventions avaient un caractère temporaire et que l'aménagement des voiries serait revu lorsque la destination future de l'église aura été définie ;

Considérant que si le projet de réaffectation de l'église tel que visé par la présente demande est mis en œuvre, l'intention de la Commune est de revoir l'aménagement des voiries situées aux abords de celle-ci avec comme objectifs de maintenir des emplacements de stationnement répondant aux besoins des riverains et des établissements scolaires, l'amélioration de la qualité des aménagements (revêtement, végétation,...) et l'amélioration des conditions de sécurité pour l'ensemble des modes de déplacement ;

Considérant que les heures d'occupation pour le stationnement sur le site sont différées en journée et en soirée par les affectations principales du site : équipement en journée et logement en soirée ;

Considérant que 29 arceaux vélos sont placés à côté des entrées des équipements afin d'en faciliter l'accessibilité en mode de déplacement doux ;

Vu les directives de Bruxelles environnement concernant le nombre d'emplacements vélos à prévoir lors d'aménagements immobiliers en ce qu'il y a lieu de prévoir 1 emplacement par « lit » ;

Vu le parking vélo souterrain de 42 emplacement sis sous la dalle du terre-plein dans un local sécurisé ;

Considérant cependant que l'accès à ce local n'est pas optimum en ce que l'entrée au local est situé au bout d'un couloir étroit et séparé par une porte non frontale qui rend les manœuvres difficiles ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager une rampe vélo distincte de la rampe pour les voitures et dont l'accès au local vélo s'effectue directement depuis la rampe ;

Considérant que dans ce cas il y a lieu de déplacer l'escalier d'accès au parking de l'autre côté de la rampe ;

Considérant que la taille du parking souterrain ne requiert pas nécessairement une ventilation mécanique et qu'une ventilation naturelle est préférable en ce qu'elle génère moins de nuisances ;

Considérant que l'impact du chantier sera atténué en ce qu'il n'est pas prévu de phase de démolition ;

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) ;

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
- 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 ;
- 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 ;
- 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.
- 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

COMMUNE

COMMUNE

COMMUNE



Monsieur ROBERTI



Monsieur WIARD



Monsieur CISEY

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme et de permis d'environnement classe 1B pour un projet mixte introduite par BELL TOWER s.p.r.l. Monsieur Carlos de MEEESTER, 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;

VOLET DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2018 au 11/06/2018 aux motifs suivants :

- 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 l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence, Annexe B §24 du COBAT (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) et Annexe B §26 du COBAT (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)
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 153§2 al. 2&3 du CoBAT : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- 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 45 emplacements de parking couverts (rubrique 40a et 68b)

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, nous sont parvenus :

- 1 pétition de 255 signatures (+62 messages de confirmation)
- 33 lettres
- 1 pétition de 68 signatures

Considérant que les remarques et observations de « un groupe de citoyens de la Commune, motivés par le souci de l'intérêt général parmi lesquels certains sont plus directement affectés par le projet » portent principalement sur :

- considérations urbanistiques sur l'insertion du projet dans le tissu urbain de la commune :
 - point de repère, grande visibilité du site, les constructions qui s'y trouvent sont le reflet de valeurs qu'inspirent la Commune et ses dirigeants ;
 - aménagement triste, tour transformée sans élégance et nouvelle tour utilitaire qui fait concurrence à la première ; perte de la dimension sacrée de l'édifice ; l'ensemble est perçu comme un entassement qui génère une impression d'encombrement et entraîne une perte de « qualité » du signal ;
 - projet de logement non-qualitatif sur le plan artistique qui manque de l'empreinte d'un architecte de renommée, abandon de toute intention esthétique sur le plan urbanistique et architectural ;
 - le site bénéficie d'une triple protection : ZICHEE du PRAS, Parc du Jagersveld, Natura 2000 ; aucune dérogation au RRU en hauteur ne devrait être accordée
 - les affectations par rapport au PRAS ne sont pas respectées qui impose des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Toutes les affectations autres y compris celle de parking sont en dérogation ;
 - pas d'aménagement qualitatif devant l'entrée du lieu de Culte déniait la notion de parvis ;
- considérations architecturales :
 - la densité des logements détruit la monumentalité de l'intérieur de l'édifice ; la densité est en contradiction avec la densité imposée par la Commune dans le projet Tenreuken ;
 - la nouvelle tour aurait pu être incorporée à la tour existante et à son clocher ; la nouvelle tour permet surtout de rentabiliser les surfaces aménageables en logement, cet argument n'étant pas suffisant pour compenser les défauts de la nouvelle tour, cet avis étant partagé par la CRMS ;
 - vues intrusives depuis les tours vers les habitations des riverains directs du Jagersveld et de la rue Willy Coppens ;

- la trémie d'entrée au parking occupe une très grande partie de l'espace vert et le coupe en deux petites entités, les accès piétons accentuant la fragmentation et l'encombrement de l'espace vert et induit une perte de qualité de cet espace vert comme souligné par le Bouwmeester ; la création du parking ne permet pas de maintenir les arbres ; le parking souterrain ne bénéficie pas d'un accès direct par le sous-sol pour les utilisateurs des logements qui devront parcourir 150m pour atteindre les ascenseurs ;
- considérations sur la mobilité :
 - situation actuelle du Jagersveld est saturée au quotidien des places devant et autour de l'église, ces places étant occupées par les riverains, le personnel des écoles, les entreprises, les clients des restaurants de la drève du Duc et de la rue Middelbourg, les visiteurs occasionnels et les employés des administrations communales ;
 - le projet implique un accroissement considérable des besoins en stationnement de l'ordre de 1,5 par nouveau logement soit 60 voitures ; le parking de 45 places implique le rejet en voirie des voitures ;
 - le projet ne se réfère à aucun plan mobilité, aucune estimation statistique quant au taux d'utilisation actuel ; les estimations du dossier sur le taux d'utilisation futur, basées sur les marquages au sol actuels, sont erronés ; les 20 équivalents-véhicules/heure considérés dans le RI sont une quantité sous-estimée qui s'ajoute au trafic déjà saturé engendré par les écoles ;
- considérations environnementales :
 - remplacement de la pelouse actuelle et suppression des arbres à l'arrière de l'église par un square banal pour permettre le nouvel aménagement du parking
 - les locaux pour les équipements ne seront pas mis à disposition mais vendus aux écoles
 - alimentation des chaudières pas précisé, probablement au gaz, mais doit être précisé
 - ventilation du parking par balayage naturel est insuffisant et ne traite pas la question du rejet d'air vicié concentré ;
 - accessibilité des véhicules d'urgence compromise vu la faible largeur des voiries périphériques, à sens unique et desservant les écoles, ce que le projet avec l'aménagement d'une voirie courbe dans laquelle aboutit une entrée/sortie de véhicules, ne vas pas améliorer ;
 - le chantier aura des répercussions car le projet ne maintien que la structure de l'église ;
 - il est faux de dire que le projet améliore l'esthétique générale ;
- considérations juridiques :
 - le montage immobilier facilitant le projet pose un problème de conflit d'intérêt en ce que le square public est privatisé afin d'être mis à disposition du promoteur privé ce qui lui permet de construire un parking souterrain indispensable au projet ; la Commune est juge et partie ;
 - absence d'appels à la concurrence, la procédure ne respecte pas les lois sur les marchés publics que ce soit pour le projet d'ensemble ou par la procédure partie prenante puisqu'elle a un intérêt financier or c'est elle qui délivre le permis ;
 - il y a lieu de faire remarquer à la Commune que le complément de prix qui pourrait être dégagé dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20%, nécessitera un contrôle de l'ensemble des charges du projet ;
- propositions et décision :
 - la demande aux membres de la Commission de concertation d'émettre un avis défavorable : le nombre de défauts du projet est trop important et le projet n'est de ce fait pas amendable ; ce n'est pas démocratique en ce que le nombre de doléances des citoyens concernés est trop important ;
 - si le projet devait être refusé, plusieurs citoyens sont disposés à participer à toute initiative visant à résoudre le « problème Saint-Hubert » ;
- Considérant que les remarques et observations de la pétition « Non au projet de l'église Saint-Hubert » portent essentiellement sur :
 - ne s'oppose pas au projet de réaffectation en lui-même mais bien :
 - au montage financier : la procédure consiste à privatiser un espace vert public pour le mettre à disposition d'un promoteur privé afin de lui permettre d'y construire un parking indispensable au projet; facilitant le projet pose un problème de conflit d'intérêt en ce que le square public est privatisé afin d'être mis à disposition du promoteur privé ;
 - densité de logements : au départ il était prévu une vingtaine de logements, le projet prévoit le double avec un lieu de culte et 3 équipements ; densité trop importante et cheminement d'accès complexe ; éclairage naturel des nouveaux logements insuffisant ; les dimensions de

certaines sont telles qu'ils pourraient être subdivisés par la suite et augmenter encore la densité ;

- protection esthétique et nouvelle tour : le site du projet bénéficie d'une double protection esthétique ; la tour a pour but de majorer les superficies exploitables dans les niveaux supérieurs de la tour de l'église ; si cette tour devait être confirmée, il faudrait tout au moins la prévoir du côté de l'avenue Delleur, large espace public verdurisé et pas du côté du Jagersveld qui est une rue étroite avec circulation scolaire ;
 - charges d'urbanisme : il est inacceptable que les charges d'urbanisme servent à entretenir la zone verte qui devient une zone bétonnée pour la conception du parking ; les charges d'urbanisme doivent servir à créer du logement et de l'équipement public et non servir le promoteur qui devra se charger de l'entretien de la zone verte ;
 - non-respect de l'environnement : les divers documents signalent que le projet est peu ou pas nuisible à l'environnement, il y a lieu de corriger cette présentation en ce que la zone de parking ne peut être envisagée comme une zone perméable, il s'agit d'une dalle de béton recouverte de 60cm de terre et de plantations à racines peu profondes ; la zone verte avec le cèdre existant est une vraie zone perméable indispensable par forte pluie et ne peut être remplacée par du béton afin d'éviter les risques réels et importants d'inondations des maisons en bas de cette zone ;
 - non-respect de la faune : la protection des faucons pèlerins reste floue et sujette à de réelles inquiétudes, l'argumentaire ne tient pas compte de la fragilité des oiseaux et du calme nécessaire ;
 - parking : l'accès situé en partie inférieure du site augmentera la circulation dans la partie la plus résidentielle du quartier, celui-ci devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte et constituerait un accès moins long et plus facile aux appartements ; le trafic engendré par la population estimée de 130 personnes sera important au regard du quartier et n'est pas étudié clairement ; les données de 100 emplacements reprises dans le rapport d'incidences sont surestimées ; l'impact des usages actuels et futurs suivant sont sous-estimés : parking école, stationnement enseignants, personnel de l'administration, marché, visiteurs aux nouveaux occupants, visiteurs du lieu de Culte, (messes, enterrements, mariages), utilisateurs des équipements, ventouse, garages et entrées des maisons, déplacements des parents d'écoles ; insécurité pour les enfants des écoles due au trafic ;
 - zones d'équipements : pas de précision sur les équipements et leur futur utilisation, de leur statut or, certaines utilisations sont plus bruyantes que d'autres et il y a lieu de préserver la tranquillité du voisinage et de situer les plus impactantes côté Delleur ;
 - demande pour le projet : réduction densité, déplacement parking devant l'église, remettre le dossier à l'enquête publique après modification du projet, affectation des charges d'urbanisme à un parking semi-public (ex : Keym) en plus du parking privé pour les nouveaux habitants, préciser l'utilisation des équipements avec plan de gestion et engagement du promoteur, indiquer dans le permis l'interdiction de diviser les logements ou de surfaces à caractère d'équipement , le déplacement de la nouvelle tour du côté de l'avenue Delleur, une proposition de Natagora ou autre spécialiste des faucons pour une protection réelle des oiseaux
 - demande pour mobilité : plan de mobilité avant permis reprenant les activités/stationnement réels dans le quartier,
 - demande pour le chantier : plan de gestion du chantier cohérent et en rapport avec l'environnement (habitation école marché etc...) repris dans le permis à respecter sous peine d'amendes sévères, zone de parking riverain le long des logements pour 2 voitures par logement et sans frais durant tout le chantier dans un périmètre de 2 rues autour de l'église, suppression de la zone riverain le long de Delleur pour permettre le stationnement des véhicules ventouses et camionnettes de chantier, gestion du charroi des véhicules de chantier ;
- Considérant que les remarques et observations des personnes ayant réagi à titre personnel portent sur :
 - projet de qualité, harmonieux au niveau des fonctions, parties réservées au culte et ses annexes correspondent à ce qui avait été convenu avec le promoteur, les nouvelles dimensions conviennent parfaitement aux besoins pastoraux actuels et à la liturgie contemporaine ; souhaite que les parties qui ne seront plus dévolues au culte perdent autant que possible leur caractère religieux ; en raison du respect qui leur est dû, le mobilier et les symboles religieux doivent être concentré dans l'espace cultuel ;

- lieu de Culte : nouveau lieu de Culte est adapté et répond aux besoins et soucis de la communauté ; cohabitation avec logements et équipements est une bonne chose ; élaboration concertée et en bonne entente ;
- projet permet de maintenir un point de repère sur l'axe routier important et dégagé et offre un exemple de réaffectation offrant à la fois des logements de typologie très variée et adaptée et des espaces collectifs ou culturels ; permet de préserver sans trop bouleverser l'esprit urbanistique de cette esplanade tout en la mettant à la page de manière équilibrée et esthétique ; accessibilité au site en transport en commun et mobilité douce ; qualité architecturale et répartition intérieure pertinentes compte tenu des contraintes techniques et spatiales ; il faut toutefois apporter un soin à l'aménagement vert des abords et être accordé aux aménagements et abords alentours ;
- logements : densité au départ il était prévu une vingtaine de logements, le projet prévoit le double; densité trop importante; éclairage naturel des nouveaux logements insuffisant ; quel sera le prix des appartements et permettra-t-il de créer une mixité pour une meilleure intégration sociale au voisinage dans l'esprit de Boitsfort ; taille des appartements implique une possibilité de division dans le futur qui augmentera encore la densité ; logements hauts de gamme or la commune a besoin de logements moyens pour éviter la dualisation de la population ;
- aménager 41 logements et 45 emplacements de stationnement après avoir laissé pourrir la situation pendant 10 ans et avoir défiguré le paysage avec un échafaudage n'est pas sérieux, le Jagersveld étant déjà encombré et que récemment le stationnement vient péniblement d'être réorganisé ; cette densification rendra la vie impossible aux habitants du quartier et le projet n'est donc pas d'intérêt collectif et ne tient pas compte des souhaits des habitants du quartier ;
- Jagersveld 3 : vues plongeantes dans jardin, perte d'intimité et dévalorisation du bien, Watermael-Boitsfort village ne sera plus vrai dans ce quartier qui passera de 2 ou 3 dizaines de riverains à 130 de plus ; nouvelle tour avec machinerie ascenseur pourrait être source de nuisances sonores ; tour placée vers Delleur respecterait l'intimité ; on ne parle pas de projets visant à embellir la place ; le nombre de places de stationnement n'est pas suffisant pour un immeuble de 41 logements de standing ; étude d'incidences très optimiste au regard de la situation vécue par les habitants, les personnes ayant rédigé l'études se sont-elles rendues sur place aux heures d'entrée et de sortie des écoles en particulier le mercredi ; il faut prévoir des emplacements réservés aux riverains du Jagersveld voire même en faire une place réservée à ses habitants et aux personnes qui y travaillent et recevraient une carte riverain gratuite ; nuisances sonores du rapport d'incidences également optimiste eu égard au bruit des déplacements des véhicules des nouveaux habitants à ajouter aux nuisances actuelles et des pavés qui subsistent sur la place ; production de 190 sacs poubelles par semaine ; contacts à mettre en place entre entrepreneur et riverains associés au projet ; référence au courrier de la commune concernant état des lieux et entreposage des matériaux de chantier côté Delleur ;
- parking : l'accès situé en partie inférieure du site augmentera la circulation dans la partie la plus résidentielle du quartier, celui-ci devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte ; devrait être déplacé devant l'église ce qui éviterait de plus de supprimer la zone verte et constituerait un accès moins long et plus facile aux appartements ; le parking devrait compter 100 emplacements sous la place devant l'église ce qui permettrait de réaménager celle-ci et serait moins néfaste pour les riverains tout en rapprochant ou connectant les parkings souterrains à la nouvelle tour ; parking trop loin des logements ce qui n'est pas qualitatif et impliquera des chargements et déchargements « sauvages » entravant la circulation en surface et augmentant l'insécurité pour les enfants aux abords des écoles ; il faut créer une connexion directe entre le parking et l'église et placer celui-ci devant l'église ce qui permettrait aussi de rénover cet espace qui en a besoin ; le parking devant l'église aurait l'avantage d'assurer la quiétude du quartier en empêchant la percolation de 45 véhicules dans les rues résidentielles, maintiendrait le cèdre, conserverait un espace de pleine-terre indispensable en cas de fortes pluies, faciliterait le stationnement et l'accessibilité pour les PMR aux appartements ;
- trafic : engendré par la population estimée de 130 personnes sera important au regard du quartier et n'est pas étudié clairement ;
- mobilité : pas d'étude établissant l'impact du projet dans un quartier envahi en semaine et en journée par des automobilistes fuyants les zones bleues, le samedi soir par la clientèle des restaurants, des clients du marché le dimanche ; il faudrait aussi estimer l'impact de l'accès au parking souterrain (rayons de braquage) en terme de perte de stationnement en surface
- actuellement, les véhicules qui quittent le site de l'église en direction du ring via le pont de Groenendael, doivent passer par la rue Middelbourg ayant pour conséquence que la rue Middelbourg est embouteillée matin et soir ; le rapport d'incidences indique que le charroi du chantier ne passera pas par le quartier Duc-Coppens ce qui veut dire qu'il remontera vers Delleur

- et puis descendra vers Middelbourg en quittant le chantier ce qui était le cas avec le chantier RER et nous ne voulons pas revivre cela ; il y a lieu d'imposer dans le cahier des charges des entrepreneurs et fournisseurs l'interdiction d'emprunter la rue Middelbourg et suivre un itinéraire par Souverain et Herrmann Debroux vers le carrefour Léonard ; modifier le carrefour Delleur/Solvay afin de permettre au trafic de rouler sur l'avenue Solvay en direction de Foresterie ;
- équipements : pas de précision sur les équipements et leur future utilisation et programmation, de leur statut or, certaines utilisations ont des répercussions plus importantes sur le quartier et sont plus bruyantes que d'autres et il y a lieu de préserver la tranquillité du voisinage et de situer les plus impactantes côté Delleur ; espace « culturel » à préciser et exploitation privée ou publique ? ;
 - protection des faucons doit être assurée ;
 - matériaux : nouveaux éléments architecturaux contemporains trop présents et ne sont pas une plus-value pour l'église ; confusion entre styles ancien et nouveau alors que l'église se suffit à elle-même ; que fera-t-on des matériaux démontés ; simulations sur performance d'isolation de l'édifice ont-elles été faites ;
 - abords : faible intégration aux abords dont la proposition n'est pas aboutie et de faible qualité surtout en ce qui concerne le rapport à l'affectation en équipement du rez-de-chaussée ; aménagement proposé ne compense pas l'abattage des arbres ; les sorties du parking ne sont pas traitées qualitativement et nuisent au bon aménagement des lieux
 - inquiétudes sur la stabilité de l'édifice, risque pendant et après chantier ;
 - esthétique : le site du projet bénéficie d'une double protection esthétique, il faudrait tout au moins la prévoir du côté de l'avenue Delleur et pas du côté du Jagersveld qui est une rue étroite avec circulation scolaire, elle serait également mieux orientée pour ne pas générer d'ombres, serait moins visible depuis le quartier du Duc-Pinson-Brise, ne réduirait pas espace public entre église et école ;
 - non-respect de l'environnement : les divers documents signalent que le projet est peu ou pas nuisible à l'environnement, il y a lieu de corriger cette présentation car la zone verte avec le cèdre existant est une vraie zone perméable indispensable par forte pluie, cette zone pourrait être mieux aménagée pour les habitants et pour les cérémonies religieuses ;
 - propositions et demande : refaire une enquête publique pour le projet modifié ; précision claire de l'usage des zones d'équipements avec plan de gestion et engagement du promoteur ; réduction de la densité et du nombre de logements ; déplacement tour côté Delleur ; déplacement du parking souterrain près de la tour existante et sous l'espace de la place actuelle facilitant l'usage pour tous les habitants ; démolir et reconstruire un immeuble contemporain comme celui à l'angle Souverain-Fauconnerie ;

SITUATION PLANOLOGIQUE

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 au PRAS (AG 03/05/2001) ;

;

Vu le PCD Plan Communal de Développement (A.G. du 03/05/2001) ;

Vu le projet de PRDD ;

Vu le plan Logement communal ;

Vu l'avis émis par le SIAMU en date du 5/2/2018 ; que le projet déposé tient compte des remarques émises dans le premier rapport du 6/10/2017 ;

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 « transept-chœur » ;

Vu l'avis émis par la CRMS en sa séance du 9 mai 2018 ;

Vu la situation de la demande dans la zone de 60m en pourtour du site Natura 2000 ZSC1 « 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 portant sur l'impact du projet sur les chiroptères et les lucanes cerf-volant ;

Vu l'ampleur du projet et son rayonnement au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que le précédent qu'il représente en tant réaffectation d'une église en logements, il eut été opportun de soumettre le projet à un concours d'architecture afin d'en dégager un projet ambitieux et exemplaire ;

L'église – affectations – dispositions PRAS

Vu les problèmes structurels de tenue des parements de la tour et du clocher ainsi que d'humidité à l'intérieur de l'église ;

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 ;

Considérant que l'édifice a été vendu en 2016 à la Société Bell Tower, demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme qui souhaite y installer un lieu de culte de 665m², 3 espaces d'intérêt collectif 526m², 41 logements 6650m² et 45 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet et programme soumis permettent de respecter les enjeux définis pour le projet avant sa mise à l'étude à savoir :

- Respecter les conditions émises par l'archevêché, c'est-à-dire veiller à ce qu'une partie du site soit encore dédiée à la pratique du culte religieux, s'assurer que le reste du projet qui sera dédié à un usage profane ne soit en rien « inconvenant » ;
- Conserver l'image emblématique de l'ouvrage (patrimoine, symbole, séquences paysagères ...) ;
- Rester en accord avec le programme de développement de la commune, surtout en matière de logement et de collectivité ;
- Générer des retombées financières bénéfiques pour l'ensemble des acteurs participants.
- Vu les dispositions du projet de Plan Régional de Développement Durable recommandant la valorisation de l'occupation de bâtiments existants et le renforcement des équipements ;

Vu 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 ;

Vu la situation de l'édifice en pôle de développement au Plan Communal de Logement ;

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 ;

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 ;

Considérant que l'église est reprise en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ; que les dispositions relatives à l'aménagement de ces zones permettent d'affecter ces zones au logement moyennant des mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet architectural visant à adapter l'édifice à l'usage de logements et d'équipements, entre autre par la construction d'une tour agrafée à la tour principale de l'église et l'aménagement de balcons, modifie les caractéristiques urbanistiques impliquant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions de l'art 8.3 du PRAS ;

Considérant que les installations et constructions projetées s'accordent et ne modifient pas le cadre urbain environnant puisque l'église est existante et que les écoles sont déjà présentes sur le site, la demande

portant sur l'adaptation des locaux communs des établissements aux besoins actuels de l'Institut de l'Assomption et de Sint-Jozef School ;

Vu la superficie plancher de 526m² dédiée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que les équipements sont répartis en 3 locaux distincts comportant chacun une entrée privative ;

Vu les besoins en espace communs de ces écoles en salle de gymnastique ou encore de réfectoire ;

Vu le besoin de créer de nouvelles places d'accueil dans les écoles de la Région bruxelloise afin de répondre à la hausse démographique ;

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 quelques 130 nouveaux habitants ;

Considérant que les affectations du rez-de-chaussée ne sont pas clairement définies et qu'il y aurait lieu de préciser un aménagement permettant une modulation des espaces ;

Considérant que l'art 8.3 indique que les abords des constructions doivent contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant que les arbres, cèdre et saule pleureur, sont tous 2 sains et non transplantables vu leur taille;

Considérant que leur maintien est inenvisageable en ce qu'ils se situent sur la nouvelle rampe d'accès au parking souterrain ; Considérant que le projet ne prévoit pas d'aménagement de rampe vélo distinct de la rampe pour voitures

Considérant qu'il est proposé de replanter un arbre haute tige dont l'essence remplit un rôle esthétique et écologique mais que cette proposition ne compense pas l'impact négatif du projet sur le paysage ;

Considérant que le parking demandé à l'arrière de l'église implique la suppression de l'espace paysager et l'abattage d'arbres (un saule et un cèdre) ;

Considérant que l'aménagement paysager de cette zone après construction du parking ne permet pas de garantir un projet qualitatif ;

Considérant que la trémie d'accès au parking est mal positionnée et ne s'intégrera pas au site et nuira aux qualités patrimoniales, paysagères et esthétiques du centre de Boitsfort ;

Considérant que les parking prévus à l'arrière ne sont pas fonctionnels en ce qu'ils ne disposent pas d'accès direct aux logements;

Considérant que le parvis de l'église est totalement imperméable et est actuellement dépourvu d'aménagement ;

Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir de parking sur la zone située à l'arrière de l'église et d'envisager des emplacements de parking pour les logements sur l'ancien parvis de l'église et de prévoir un aménagement qualitatif de cette zone à l'avant de l'église ;

Considérant que cette solution permettrait de résoudre le problème fonctionnel d'accessibilité et lier la zone parking aux logements ;

PRAS ZICHEE et esthétique

Considérant que l'édifice est également repris en ZICHEE au PRAS ;

Considérant que le site bénéficie de la portée d'éléments paysagers de qualité tel que le parc du Jagersveld ou l'aménagement du boulevard arboré qui le longe, et que le site en lui-même est caractérisé par la présence de l'église et d'espace ouverts à l'avant et à l'arrière de l'église qui la rendent visible aux alentours ;

;

Considérant que des travaux structurels doivent être entrepris afin de stabiliser l'édifice ; que la structure existante est maintenue mais dédoublée afin de ne pas surcharger les façades et fondations ;

Considérant que les décors tels que les chapiteaux des colonnes, les moulures, etc..., restent visibles et déterminent les niveaux intérieurs, les logements présentant au minimum 2m70 et jusqu'à 4m sous plafond ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'effectuer un reportage photographique complet avant transformation afin de garder la mémoire des lieux et solliciter à l'IRPA un inventaire des éléments liés au culte ;

Considérant que les interventions extérieures sur le bâti sont visibles et sont effectuées intérieurement aux contreforts ; cependant que ces éléments manquent de précisions ;

Considérant que les interventions sur le bâti consistent en des réinterprétations contemporaines de certains éléments comme notamment, le traitement des balcons rappelant les remplages démontés devant les baies ;

Considérant que les baies existantes sont maintenues, les châssis sont remplacés et les vitraux remplacés par du vitrage clair afin de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface éclairante ; à l'exception de l'ensemble de la façade du chœur pour laquelle il y a lieu de maintenir les remplages et les vitraux en place ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont de qualité et visent à renforcer les caractéristiques contemporaines des éléments modifiés tout en se démarquant par l'utilisation d'un matériau contemporain dont la teinte tranche mais s'accorde avec la pierre existante ;

X
Considérant que la nouvelle tour est destinée à installer des circulations vers les appartements situés dans la tour existante à partir du 3^{ème} étage ;

Considérant que la tour présente une expression organique reliée au reste de l'édifice par des passages légers et discrets ;

Considérant que le bardage métallique habillant la nouvelle tour est composé de lamelles en acier, ce matériau étant identique à celui utilisé pour les modifications de l'église et formant un nouvel ensemble esthétique et architectural cohérent ;

Considérant qu'il y a lieu de 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...) ;

Considérant que ce disposition pourrait être intégré à l'arrière de la tour principale et présenter une architecture sobre et légère permettant l'accès aux logements de la tour et une meilleure intégration à l'édifice et dans le paysage urbain.

Culte

Vu la superficie plancher de 665m² conservée pour le lieu de culte ;

Considérant que le lieu de culte est aménagé dans la partie « transept – chœur » que le sous-sol est réservé aux annexes paroissiales, salles polyvalentes et sanitaires pour une superficie totale de 1.100m² ;

Vu le souhait de l'Archevêché de bénéficier d'un nouveau lieu de culte après le réaménagement et que celui soit fonctionnel ;

Considérant que le maintien d'un lieu de culte doit cependant être pris en considération dans la recherche d'un nouvel équilibre de composition des façades et plus précisément, en ce qui concerne en façade arrière du chœur de l'église, où sera installé le lieu de culte ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver l'intégrité de la façade du chœur en ce compris les remplages et vitraux ;

Considérant que dans cet esprit, il y a lieu 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 ;

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 permet 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^{eme}, 3^{eme} et 4^{eme} 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 ;

Vu l'avis émis par la CRMS en sa séance du 9 mai 2018 résumé comme suit :

- la réussite du développement du projet doit respecter les caractéristiques et qualités intrinsèques de l'édifice
- les interventions dues au programme et sur l'édifice ne permettent pas d'atteindre un équilibre et manquent de réflexion quant à la compréhension des caractéristiques et fondamentaux de l'édifice ; la maximalisation des nouvelles surfaces se fait au détriment des caractéristiques spatiales, architecturales, techniques et stylistiques des spécificités d'un édifice religieux et de l'église Saint Hubert en particulier ;
- le remplissage de l'église proposé implique un cloisonnement important des volumes dont il résulte la disparition de la lecture de la spatialité et des éléments spécifiques de l'église (structure, pilastre, colonnes, voûtes, éclairage etc...)
- la partie de l'église maintenue en lieu de culte présente une hauteur fonctionnelle qui ne tire pas profit de la situation existante pour créer un espace qui caractérise une église et sa sacralité ;
- l'accès au lieu de culte se fait directement depuis la rue ; il n'y a pas d'espace de dégagement prévu, ni d'aménagement spécifique ;
- la suppression des remplages des baies, le remplacement des châssis, la création de terrasses et balcons sont effectués sans tenir compte des axes de symétrie et de composition de l'édifice ce qui implique une banalisation visuelle du volume ; les terrasses en creux aux étages sont en contradiction avec la typologie fermée et pleine de l'édifice ;
- l'aménagement des logements n'exploite pas le parti lié à la spécificité du lieu, de transformer une église en logements ;
- la nouvelle tour ne s'accompagne pas d'un parti clair quant à l'aménagement et la gestion des circulations en général dans le projet ;
- la tour sera visible de partout et il y a lieu d'effectuer une étude d'impact ;
- l'accès au parking et l'aménagement paysager en couverture de celui-ci devrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie afin de ne pas dénaturer le caractère urbanistique, patrimonial et paysager du lieu ;
- la rampe d'accès au parking et l'accès piétons fragmentent et dévalorisent l'espace vert et mettent en péril la préservation des arbres ;
- la CRMS ne s'oppose pas au principe de réaménagement de l'église mais est défavorable à la manière dont le projet ambitionne cette transformation : le programme est trop dense, faible prise en compte des spécificités de l'édifice, de son architecture et sa spatialité. Il y a lieu de tenir compte de la morphologie particulière du lieu et de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. La CRMS demande également de développer plus en profondeur la question des traitements paysagers et de repenser l'aménagement du parking dans ce contexte.

Considérant que la reconversion envisagée permet, d'un point de vue patrimonial, de maintenir un immeuble symbole à l'échelle du quartier et au-delà ;

Considérant que le programme a tenu compte des caractéristiques intérieures de l'édifice dans la répartition des niveaux et dans la localisation de l'espace de circulation verticale ;

Logements - RRU et habitabilité

Vu la répartition et le type de logements répartis comme suit : 5 studios, 4 appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres, 15 appartements 3 chambres, 3 appartements 4 chambres ;

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

Vu la superficie plancher projetée de 6.644 m² pour l'aménagement de 41 logements ;

Vu l'erreur relevée dans le formulaire statistique, faute de frappe, concernant la surface totale du bâtiment qui est non pas de 9130,9m² à la place de 6130,9m² ;

Considérant que les dimensions des appartements sont de l'ordre de 145m² de moyenne ; que la diminution de la densité par l'agrandissement des appartements n'est dès lors pas justifiée ni justifiable ;

Considérant que le rapport P/S est de 2 ; que le volume principal reste inchangé et la proportion bâti/non bâti n'est pas modifiée ;

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 que les terrasses en creux aux étages sont en contradiction avec la typologie fermée et pleine de l'édifice et être revues harmonieusement dans la composition de la façade ; Vu la dérogation au Titre 1^{er} art 8 du RRU, en matière de construction isolée en ce qu'une circulation fermée de 50m de haut est prévue en liaison avec la tour du clocher existante et de permettre la création d'un escalier imposé par les services de secours pour les occupants des logements dans cette tour ; que dès lors, cet escalier est indispensable à la réalisation du projet afin d'assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la tour est supérieure à la hauteur moyenne des constructions environnantes mais qu'elle présente un impact dans le paysage environnant et particulièrement vis-à-vis des habitations voisines

Considérant que la tour est aménagée sur la façade côté gauche de l'église pour les motifs suivants :

- permet "d'orienter" les vues des logements du côté de l'avenue Delleur plutôt que du côté des habitations existantes. Bien que ces vues soient de manière générale très éloignées, cette solution est plus favorable pour les riverains des maisons plus proches ;
- les bâtiments hauts doivent bénéficier de 2 sorties de secours afin de se conformer aux normes de protection incendie: l'escalier existant côté avenue Delleur est utilisé comme sortie de secours, l'autre escalier de secours étant placé dans la nouvelle tour ; les escaliers de secours ne peuvent être aménagés du même côté afin de ne pas regrouper les sorties de secours et de garantir la sécurité des habitants ;
- du point de vue architectural, cette solution a été choisie pour des questions d'équilibre général : entrée de l'église d'un côté, circulation appartement en face ;
- limiter la modification des perspectives dans la zone de protection du parc ;
- l'implantation est favorable en matière d'ombres portées et d'ensoleillement tel que vérifié dans le rapport d'incidences ;

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

Considérant, cependant, que cet élément de circulation pourrait être envisagé à l'arrière de la tour principale et que cette solution résoudrait les aspects négatifs liés à ce nouveau dispositif ;

Considérant que l'aménagement de l'église en logement implique des modifications en façade de l'édifice afin de répondre aux conditions d'habitabilité et de confort des logements :

- suppression des remplages par des encadrements contemporains ;
- le remplacement des châssis ; que la géométrie des châssis remplacés devraient respecter une composition symétrique afin de répondre à la composition globale des façades.
- aménagement de terrasses dans l'enveloppe et en toiture ; que les ouvertures en toitures devraient respecter la composition verticale de l'ensemble ;
- construction d'un nouveau volume de tour contemporain sur le côté gauche pour l'accès aux appartements situés à partir du 3^{ème} étage ; qu'il y a lieu d'étudier la faisabilité de l'intégrer à l'arrière de la tour, en émergence du toit à versant ;

Vu la dérogation au Chapitre 3 art 10 du RRU en matière d'éclairage naturel des locaux ;

Considérant que cette dérogation est liée aux dimensions des baies de l'église qui doivent bien entendu être maintenues ;

Considérant que l'éclairage des locaux est cependant suffisant afin de garantir une habitabilité correcte des logements et séjour des appartements A3, A5, A6, A7, A8, A10, A11, et bureau A17 ; Considérant que les ordures ménagères sont gérées de façon distincte suivant la zone d'occupation, à savoir :

- pour la partie « logements », prise en charge de façon collective, local poubelles y compris pour le tri sélectif, géré par le syndic ;
- pour les « zones d'intérêt collectif » et le lieu de culte gestion individuelle sans zone de stockage collective ;

Vu le calcul présenté dans le rapport d'incidences relatif à la production des déchets et à l'entreposage, ramassage de ceux-ci ;

Considérant que ce calcul tend à démontrer que les locaux poubelles proposés sont suffisants pour garantir le bon fonctionnement et la gestion du tri des déchets « tout venant » mais que le calcul repris au rapport d'incidence ne permet pas de confirmer que la production des déchets recyclables est comprise ou non ;

Considérant qu'il ya lieu de revoir la disposition du local poubelle et locaux compteurs, afin de l'intégrer de manière plus adéquate au sein de l'édifice ;

Vu la situation de l'église le long de l'avenue Delleur, axe routier bruyant (niveau sonore Lden de 60 à 70 dBA au niveau du projet selon le cadastre du bruit des transports de Bruxelles Environnement) ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les mesures d'atténuations acoustiques qui seront mises en œuvres afin de garantir le confort des habitants

Citerne récolte eaux

Considérant que le terrain est actuellement constitué de zones vertes et qu'elles seront maintenues;

Considérant qu'il est projeté qu'il n'y aura aucun rejet dans les eaux de surface ou sur/dans le sol ;

Considérant qu'une récupération de l'ensemble des eaux de toiture du bâtiment existant ainsi que de la toiture du parking est prévue et qu'il n'est pas précisé si une réutilisation est planifiée;

Considérant que finalement les eaux de pluie du site se déversent entièrement dans le réseau d'égouts public ;

Considérant la proximité du réseau hydrographique ;

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

Vu la note relative au calcul du bassin d'orage et des citernes en annexe à la demande de permis d'urbanisme et datée du 28/2/2018 ;

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 volume d'eau à récupérer est calculé sur base des surfaces formées par les toitures de l'église, du nouveau parking et de la rampe d'accès et implique l'obligation selon les calculs de l'IBGE, de placer 2 citernes d'eau de pluie de 24.500l et d'un bassin d'orage de 45.000l ;

Considérant que les citernes sont enterrées et situées de part et d'autre de l'église ;

Considérant que le bassin d'orage est situé sous la rampe de parking et raccordé au réseau d'égouttage existant et des citernes ; qu'il y a lieu de revoir son implantation dans le cas ou il ya relocalisation du parking à l'avant de l'église ;

Parc du Jagersveld et Natura 2000

Vu la situation de la demande dans la zone légale de protection du parc du Jagersveld inscrit à l'inventaire légal des sites (AG 22/09/1995) et classé comme site (AG 24/04/1997) ;

Considérant que la carte du réseau écologique du PRN situe le site en dehors de ce réseau ;

Considérant que le rapport Natura 2000 rédigé par le bureau d'étude Ariès qualifie la végétation sise sur la parcelle de « limitée et banale » ;

Vu l'analyse concernant les chiroptères du rapport Natura 2000 :

Considérant que les abords du site présentent de nombreux gîtes d'été aux alentours du projet ainsi que de nombreuses connexions localisées en périphérie du projet dont une traversant le site ;

Vu les aménagements réalisés dans les portes des chiens-assis situés de part et d'autre de la toiture de la nef et du transept dans les combles de l'église visant à favoriser l'installation des chiroptères;

Considérant que suite à ces aménagements, des visites à intervalle régulier ont été effectuées et qu'aucune colonie de chiroptères n'a été constatée jusqu'à présent dans cette partie de l'édifice ;

Considérant que le réaménagement des combles et autres parties du bâtiment peut provoquer la mortalité de ces espèces et plus particulièrement des chauves-souris (Pipistrelle commune) les utilisant comme gîte d'été et causer la disparition de gîte d'été potentiels ;

Considérant qu'afin de réduire au maximum les risques de mortalité directe, il est recommandé 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,...) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum la dispersion horizontale de la lumière et limiter la lumière à la lumière utile, diriger l'éclairage extérieur vers le bas ;

Vu l'analyse concernant les faucons pèlerins du rapport Natura 2000 :

Considérant que la perturbation par le bruit/présence humaine pendant le chantier ou que les travaux réalisés à l'extérieur à une hauteur supérieure à la moitié de la hauteur du nid en période de nidification (soit la zone comprise au-dessus de la corniche de la nef aura un impact sonore à l'intérieur du bâtiment à hauteur du nid) ;

Considérant que la perturbation par le bruit/présence humaine due à l'exploitation du site générera différentes nuisances liées à la présence humaine à hauteur des sites de nidification actuels ; qu'il est probable que le faucon pèlerin ne viendra plus nicher à l'endroit actuel ;

Considérant que l'installation des faucons plus en hauteur dans la flèche de l'église permettrait de garantir la nidification fructueuse du couple de faucons pèlerins ;

Vu l'analyse concernant les lucanes Cerfs-volants du rapport Natura 2000 :

Considérant que le creusement du parking sous le terre-plein à l'arrière de l'église pourrait avoir un impact sur quelques individus (larves) ;

Considérant cependant que comme souligné par l'expert, Monsieur Vangeluwe, les contraintes au niveau du square ne seront cependant que très marginales par rapport à la population locale dont l'épicentre est situé dans l'enceinte de l'école et non sur le site de l'église Saint Hubert. Cela, entre autres, compte-tenu de la très faible mobilité de l'espèce et de la présence d'un seul arbre – donc d'une seule source de nourriture – sur le square ;

Considérant que le réaménagement en surface du square, après la réalisation du parking souterrain, pourrait proposer un biotope de substitution parfaitement adéquat. Il faudrait pour ce faire prévoir l'installation de rangs de billes de chemin de fer non traitées, enterrées verticalement sur minimum la moitié de leur hauteur ;

Considérant que sous la condition de mettre en œuvre l'ensemble des mesures d'atténuation émises reprises au chapitre 4 du rapport Natura 2000, les incidences résiduelles peuvent être définies comme négligeables ;

Parkings et stationnement

Considérant que le projet d'aménagement de 41 logements dans l'église s'accompagne de la construction de 45 emplacements de parking couverts, 42 emplacements vélo au sous-sol et 29 emplacements aux abords de l'église ;

Considérant que le parking comporte 42 emplacements dont 3 doubles portant le nombre total d'emplacements à 45 ; que aucun emplacement PMR ni de dispositifs d'accessibilité prévus pour ceux-ci ;

Considérant que le stationnement prévu en sous-sol propose 1 emplacement par logement ce qui répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;

Considérant que l'offre de stationnement en voirie est importante et se décompose actuellement comme suit :

- +/- 50 emplacements sur le parvis (à l'avant de l'église)
- +/- 30 emplacements dans les rues latérales (le long de l'église)
- +/- 10 emplacements à l'arrière de l'église dont 3 pour handicapés
- +/- 10 emplacements à l'arrière de la zone verte

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 que la présente demande ne vise pas l'aménagement des voiries situées aux abords de l'église ;

Considérant que l'organisation de ces voiries a été revue en 2011 par la création d'un giratoire autour de l'église (alors qu'auparavant la partie du Jagersveld située devant les établissements scolaires était à double sens), par le marquage de zones de stationnement et par le hachurage et le placement de potelets sur les zones interdites au stationnement pour assurer les girations ainsi que par une mise en conformité de la signalisation avec la nouvelle organisation;

Considérant que les interventions de 2011 faisaient suite à une concertation organisée avec les deux établissements scolaires ainsi qu'avec les riverains concernés, que la Commune a, à l'époque, indiqué aux établissements scolaires et aux riverains que ces interventions avaient un caractère temporaire et que l'aménagement des voiries serait revu lorsque la destination future de l'église aura été définie ;

Considérant que si le projet de réaffectation de l'église tel que visé par la présente demande est mis en œuvre, la Commune a émis l'intention de revoir l'aménagement des voiries situées aux abords de celle-ci avec comme objectifs de maintenir des emplacements de stationnement répondant aux besoins des riverains et des établissements scolaires, l'amélioration de la qualité des aménagements (revêtement, végétation,...) et l'amélioration des conditions de sécurité pour l'ensemble des modes de déplacement ;

Considérant que les heures d'occupation pour le stationnement sur le site sont différées en journée et en soirée par les affectations principales du site : équipement en journée et logement en soirée ;

Considérant que 29 arceaux vélos sont placés à côté des entrées des équipements afin d'en faciliter l'accessibilité en mode de déplacement doux ; qu'il serait de prévoir une couverture au-dessus de ces emplacements ;

Vu les directives de Bruxelles environnement concernant le nombre d'emplacements vélos à prévoir lors d'aménagements immobiliers en ce qu'il y a lieu de prévoir 1 emplacement par « lit » ;

Vu le parking vélo souterrain de 42 emplacement sis sous la dalle du terre-plein dans un local sécurisé Considérant cependant que l'accès à ce local n'est pas optimum en ce que l'entrée au local est situé au bout d'un couloir étroit et séparé par une porte non frontale qui rend les manœuvres difficiles ;

Considérant que pour un parking souterrain il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager une rampe vélo distincte de la rampe pour les voitures et dont l'accès au local vélo s'effectue directement depuis la rampe ;

Considérant que si la taille du parking souterrain ne requiert pas nécessairement une ventilation mécanique et qu'une ventilation naturelle est préférable en ce qu'elle génère moins de nuisances ;

Considérant que l'impact du chantier sera atténué en ce qu'il n'est pas prévu de phase de démolition ;

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) ;

Emet un avis partagé favorable (DU-DMS-BE) sous réserves 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 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

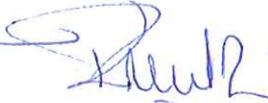
• réaliser un repérage photo x solliciter un entretien
à l'IBPA

BUP - DU



Monsieur LEMMENS

BUP - DMS



Madame KREUTZ

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

