



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

25/06/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine

Dossier 17523 – Demande de la S.P.R.L. BVL ESTATE pour démolir la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d’îlot et reconstruire deux immeubles, chaussée de Tervuren 125 à 131.

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **démolir la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d’îlot et reconstruire deux immeubles de 17 et 7 logements**
- ENQUETE :** **du 20/02/2020 au 05/03/2020.** 44 réactions écrites dont 1 pétition comportant 17 signatures nous sont parvenues. Elles concernent principalement :
- la destruction d’un bâtiment repris à l’inventaire de sauvegarde de la Région
 - la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
 - la taille et le gabarit des constructions projetées surdimensionnés (R+3) au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d’un maximum R+2, avec jardins)
 - la création d’un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
 - le projet qui va à l’encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
 - la hauteur du bâtiment existant actuel, n°129, ne pouvant suffire pour justifier la hauteur du bâtiment projeté (car bâtiment construit avant la réglementation actuelle)

- la densification excessive créée par le projet
- la construction de logements peu qualitatifs (forte prédominance de logements à deux chambres présentant de faibles superficies)
- l'absence d'un accès carrossable au bâtiment prévu en intérieur d'îlot
- la faible distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot
- l'incohérence concernant les superficies totales projetées hors sol de logements (dans la demande de PU 2371,25 m² et dans la note explicative 2412,45 m²)
- l'absence de coupe adéquate illustrant l'impact visuel du projet
- les vues plongeantes entraînées par les terrasses du 1^{er} étage de l'immeuble situé en intérieur d'îlot sur les jardins et l'intérieur des maisons de l'avenue Walckiers ainsi que les vues directes engendrées sur les n°133, 121 et 56 de la chaussée de Tervuren (perte d'intimité)
- la perte de lumière pour les maisons situées en contrebas du projet
- l'absence d'étude d'ensoleillement
- les nuisances sonores qui seront engendrées par les activités en intérieur d'îlot par la présence de 22 terrasses et de 10 jardins
- le non-respect de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- l'augmentation du trafic sur la chaussée et dans les rues avoisinantes
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- l'absence d'étude de l'impact du projet en matière de mobilité et sur sa compatibilité avec le PAD
- l'absence d'avis de la STIB
- le risque d'inondations lié à l'absence de bassin d'orage
- l'imperméabilisation excessive de la parcelle (la quasi-totalité de la surface étant artificialisée)
- l'absence d'étude réalisée afin de déterminer si le réseau d'égouts est susceptible d'absorber les eaux du futur projet
- l'absence d'étude sur l'impact environnemental immédiat (Zone Natura 2000)
- l'enclavement de la rue de la Piété et des maisons qui s'y trouvent
- la limitation en hauteur de l'accès à la rue de la Piété de par la construction d'un logement au-dessus de cette rue
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant
- l'absence d'intégration paysagère du projet
- l'atteinte à la stabilité et à l'intégrité des sols des constructions voisines (excavation, terrassement, vibrations dues au chantier...)

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture – lucarnes et éléments techniques) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur LETIER, représentant le demandeur, Messieurs MAISIN et PLANCQUEEL, les architectes, Madame Gennotte, Madame LEGRAND, Monsieur ALGHISI et Madame DAVREUX, Monsieur CARIAT, Monsieur DE LE COURT, Monsieur FRERE, Monsieur KATRAKIS et son conseil, Monsieur PATERNOSTRE, Monsieur MEURICE, Monsieur VERBELEN, Monsieur VERMOTE, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de démolir la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d'îlot et reconstruire deux immeubles de 17 et 7 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de trois bâtiments existants comprenant une salle paroissiale, une salle de fête et une buvette situés à front de rue et des locaux de réunions situés en fond de parcelle
- la construction d'un bâtiment à rue comprenant 17 logements
- la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot comprenant 7 logements
- la construction d'un parking en sous-sol

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20/02/2020 au 05/03/2020 et que 47 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la destruction d'un bâtiment repris à l'inventaire de sauvegarde de la Région
- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
- la taille et le gabarit des constructions projetées surdimensionnés (R+3) au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
- la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
- le projet qui va à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
- la hauteur du bâtiment existant actuel, n°129, ne pouvant suffire pour justifier la hauteur du bâtiment projeté (car bâtiment construit avant la réglementation actuelle)
- la densification excessive créée par le projet
- la construction de logements peu qualitatifs (forte prédominance de logements à deux chambres présentant de faibles superficies)
- l'absence d'un accès carrossable au bâtiment prévu en intérieur d'îlot
- la faible distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot
- l'incohérence concernant les superficies totales projetées hors sol de logements (dans la demande de PU 2371,25 m² et dans la note explicative 2412,45 m²)
- l'absence de coupe adéquate illustrant l'impact visuel du projet
- les vues plongeantes entraînées par les terrasses du 1^{er} étage de l'immeuble situé en intérieur d'îlot sur les jardins et l'intérieur des maisons de l'avenue Walckiers ainsi que les

vues directes engendrées sur les n°133, 121 et 56 de la chaussée de Tervuren (perte d'intimité)

- la perte de lumière pour les maisons situées en contrebas du projet
- l'absence d'étude d'ensoleillement
- les nuisances sonores qui seront engendrées par les activités en intérieur d'îlot par la présence de 22 terrasses et de 10 jardins
- le non-respect de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- l'augmentation du trafic sur la chaussée et dans les rues avoisinantes
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- l'absence d'étude de l'impact du projet en matière de mobilité et sur sa compatibilité avec le PAD
- l'absence d'avis de la STIB
- le risque d'inondations lié à l'absence de bassin d'orage
- l'imperméabilisation excessive de la parcelle (la quasi-totalité de la surface étant artificialisée)
- l'absence d'étude réalisée afin de déterminer si le réseau d'égouts est susceptible d'absorber les eaux du futur projet
- l'absence d'étude sur l'impact environnemental immédiat (Zone Natura 2000)
- l'enclavement de la rue de la Piété et des maisons qui s'y trouvent
- la limitation en hauteur de l'accès à la rue de la Piété de par la construction d'un logement au-dessus de cette rue
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant
- l'absence d'intégration paysagère du projet
- l'atteinte à la stabilité et à l'intégrité des sols des constructions voisines (excavation, terrassement, vibrations dues au chantier...)

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que le terrain a une superficie de 1.495m² et est composé de deux parcelles cadastrales : les parcelles 59H8 et 59M8 (pour partie) ;

Considérant que ce terrain est occupé actuellement par 3 bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain ;

Considérant la démolition des deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale, une salle de fête de gabarit R+2+T ainsi qu'une buvette de gabarit R ;

Considérant également la démolition du bâtiment existant en intérieur d'îlot, de gabarit R+T, servant aujourd'hui de salles de réunion ;

Considérant que le terrain accueille également aujourd'hui une cour à front de rue servant d'emplacements de stationnement (environ une vingtaine d'emplacements non couverts) ;

Considérant que la parcelle 59M8 a été divisée en deux en vue de la vente des terrains ; que le bâtiment dédié aux mouvements de jeunesse situé à front de l'avenue Walckiers est, quant à lui, conservé et non modifié ;

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

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le bâtiment existant de la chaussée de Tervuren 129 est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et fait partie d'un complexe religieux ;

Considérant que cet inventaire a une valeur de référence mais que les motivations de cette inscription ne sont pas publiques;

Considérant que cet inventaire n'a pas valeur réglementaire et n'a pas été entériné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de valoriser dans la mesure du possible les éléments patrimoniaux existants;

Considérant que le demandeur justifie succinctement cette destruction dans la note explicative;

Considérant qu'une visite des lieux le 25 juin 2020 n'a mis en évidence que la façade caractéristique d'un établissement scolaire ancien et quelques moulurations simples et plus récentes au plafond de la salle de fête désaffectée;

Considérant que l'affectation de cette parcelle est prévue en logement dans le PRAS et qu'il ne semble pas possible de réaffecter ce bâtiment en logement au regard de l'expression actuelle de cette façade et vu la répartition des niveaux et baies;

Considérant que ce bâtiment présente un intérêt historique et qu'il convient d'assurer la conservation de certains éléments marquant son histoire (notamment deux pierres - y compris de possibles documents qu'elles contiendraient ou cacheraient - portant des mentions datant de la construction et une statue en façade);

Considérant que ces témoins peuvent être avantageusement conservés par exemple par le Cercle d'Histoire d'Auderghem et/ou la Fabrique d'église de la Paroisse Sainte-Anne;

Considérant que le projet prévoit la construction de 24 logements : un bâtiment situé à front de chaussée (bâtiment A composé de 17 logements), s'alignant avec les maisons mitoyennes de manière à créer un bâti continu à front de rue et un bâtiment implanté en intérieur d'îlot (bâtiment B composé de 7 logements) ;

Considérant que le bâtiment A varie d'un gabarit de $R+2+T$ (du côté du mitoyen n°133) à un gabarit de $R+1+T$ (du côté du mitoyen n°121) ;

Considérant que ce bâtiment est implanté à côté de la rue de la Piété ; qu'une partie du bâtiment surplombe ce passage en maintenant une hauteur de passage d'environ 3 m ;

Considérant que ce bâtiment A comprend des appartements de 1 à 3 chambres ;

Considérant que le bâtiment B est de gabarit $R+2+T$; qu'il comprend des appartements de 2 à 3 chambres ;

Considérant que la démolition totale ne permet pas de reconstruire dans l'emprise des bâtiments existants dès lors qu'elle se cumule à la construction à l'alignement ;

Considérant que les gabarits de $R+2+T$ à front de voirie peuvent s'intégrer dans le contexte environnant ;

Considérant que la composition de la façade principale veille à rythmer celle-ci mais que le choix de teintes et de matériaux (brique grise et crépi blanc) mériterait une recherche plus nuancée ;

Considérant également que l'importance des 2 oriels tend à renforcer la perception d'une large façade ;

Considérant que dans l'hypothèse de la destruction des bâtiments existants, le projet prévoit l'implantation de l'immeuble principal (bâtiment A) et de l'immeuble secondaire (bâtiment B) parallèle à 11m de distance ;

Considérant que cette inter-distance est insuffisante, crée des vis-à-vis et porte une atteinte excessive à l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que l'immeuble arrière projeté (bâtiment B) est établi trop proche de la limite mitoyenne de droite ; qu'il est implanté en totale dérogation ;

Considérant que ce bâtiment dépasse en longueur le bâtiment existant de 1,70 m vers le mitoyen n°133 ;

Considérant que le programme (24 appartements) est probablement trop ambitieux pour la parcelle, qu'il implique une densification excessive ;
Considérant que seule une densification raisonnable pourrait s'envisager ;
Considérant que le projet prévoit également la construction d'un parking souterrain de 24 places pour répondre au besoin de stationnement de 24 logements ;
Considérant que le projet prévoit 36 emplacements vélo (21 emplacements couverts, 15 emplacements non-couverts) ; que les normes de Bruxelles Environnement tendent à 1 emplacement vélo par chambre et 2m²/vélo ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que le sous-sol s'étend au-delà de la façade arrière du bâtiment A et que s'y ajoute la construction secondaire (bâtiment B), ce qui réduit considérablement la zone perméable et la partie de pleine terre (moins de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins est plantée en pleine terre) ;
Considérant que la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle doit, en outre, être précisée ;
Considérant que l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales (toitures intensives ; noues...) est à privilégier ;
Considérant que la dalle supérieure du sous-sol est recouverte d'une épaisseur de 60 cm de terre arable ; que la gestion des eaux qui s'y infiltrent doit être intégrée à la gestion globale des eaux sur le terrain ;
Considérant que le projet prévoit des toitures vertes extensives sur les toitures plates ;
Considérant que des toitures intensives permettraient, outre la temporisation des eaux de pluies, d'augmenter la qualité des espaces verts sur le site ;
Considérant que la volumétrie des dispositifs de temporisation et de récupération de l'eau pluviale doivent être revues ;
Considérant que les dispositifs et les usages de réutilisation de l'eau pluviale des citernes ne sont pas précisés ;
Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale – facilitateur.eau@environnement.brussels ;
Considérant que le projet s'implante également non loin de zones Natura 2000 et qu'il y a lieu de participer à l'amélioration du maillage vert en ville dans le cadre d'une nouvelle construction de logements ;
Considérant que pour ce faire, il y a lieu de s'assurer de la qualité environnementale du projet en terme de la valorisation de l'espace vital pour la faune et la flore ;
Considérant que la superficie du parking prévu et la nécessité de prévoir un emplacement par logement implique de recouvrir la majeure partie de l'intérieur d'ilot d'une toiture intensive, réduisant la possibilité de maintenir une zone de pleine terre plus importante dans la zone de cours et jardins ;
Considérant que le maintien d'une zone de pleine terre plus conséquente permettrait d'augmenter la qualité des espaces verts en intérieur d'ilot, notamment par l'implantation d'arbres ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'améliorer significativement la perméabilité de la parcelle ;
Considérant que le projet implique des dérogations trop importantes que pour pouvoir faire application de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable
