

*Observations, réclamations et proposition
adressées le 11 juin 2018 aux autorités compétentes
de la Commune de Watermael-Boitsfort
et à l'attention de la Commission de Concertation*

en réponse à l'enquête publique concernant le projet de réaffectation de l'Eglise Saint-Hubert

**émises par 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.**

La présente note comporte deux parties:

I. Une série d'**observations factuelles** relatives au projet, regroupées en cinq thèmes :

(A) des considérations urbanistiques d'ensemble sur l'insertion du projet dans la Commune

(B) des considérations architecturales

(C) des considérations relatives à la mobilité, et au parking en particulier

(D) des considérations environnementales

(E) des considérations juridiques concernant le montage immobilier et la procédure

II. Une **proposition de décision**, à prendre par l'autorité communale compétente, d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la société Bell Tower, suivie de la **motivation** de cette proposition, et de la liste des **signataires**.

I. – Les observations factuelles

Thème A: Considérations urbanistiques

A.1 Avis des citoyens signataires

Impression d'ensemble sur le projet et son insertion dans le tissu urbain de la Commune.

- Le site jouit d'une très grande visibilité, pour des milliers de personnes y passant chaque jour, provenant tant du centre-ville que de l'extérieur. Ce que l'on y fera construire a dès lors une signification emblématique majeure des valeurs qui inspirent la Commune et ses dirigeants. Pour les habitants, c'est aussi un point de repère permanent dont la vision est quotidienne. Consciemment comme inconsciemment, son esthétique les influence.
- Or l'image que suscite l'aménagement proposé est celle d'une juxtaposition d'alvéoles de formes tristes, serrées les unes contre les autres, accompagnée de deux tours dont l'une, existante mais transformée, sans élégance, et dont la signification première ne s'impose plus en rien. L'autre vient la concurrencer sans autre raison qu'utilitaire. De l'avis exprimé sur ce point par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), cette ignorance de la dimension religieuse caractérise aussi le reste du corps du bâtiment et en particulier les mezzanines dans les toitures. Globalement, la masse de l'ensemble révèle

surtout un souci d'entassement et d'amoncellement, qui génère une impression d'encombrement. Comme "point de repère emblématique", vu de loin et de tous, peut-on se satisfaire de cette impression?

- Le logement que veut promouvoir la Commune sur son territoire, à juste titre d'ailleurs, ne pourrait-il recevoir une plus belle image, plus ambitieuse sur le plan artistique, dessinée par des architectes de talent? Elle s'inscrirait dans l'esprit et la tradition de réalisations Boistfortoises justement célèbres telles que les bâtiments de l'ex-Royale Belge (Stapels), de Glaverbel (Jacquemin et Mulpas), de ex-CBR (Brotsky) ou encore, à une échelle plus modeste mais non moins valable et importante dans la *réputation actuelle de la Commune*, les "Cités-Jardins" (Van der Swaelmen et Eggericx), les logements en habitat groupé de l'Abreuvoir (Wolff), ou la maison personnelle de l'architecte Volckrick au Jagersveld, ainsi que de nombreuses autres réalisations (telles que celles de Doyen, Libotte et Fontaine).

En résumé, ce qui est présenté est un véritable abandon de toute intention esthétique au plan urbanistique et architectural, humiliant pour les habitants signataires. Boitsfort se doit de faire beaucoup mieux sur ce point. Où se cache le nom de l'architecte auteur du projet ?

La protection du site

- Le site du projet bénéficie d'une triple protection, assurée d'une part par le PRAS (plan régional d'affectation du sol): zone "ZICHEE" (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), d'autre part en zone de protection du parc Jagersveld, et finalement à proximité d'un site Natura 2000. À ce titre, aucune dérogation de hauteur par rapport au RRU (Règlement général d'urbanisme) ne devrait être justifiée
- De plus, les affectations proposées ne sont pas conformes aux prescriptions du PRAS qui impose des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Aucune dérogation en cette matière ne devrait être justifiée. Hormis les affectations d'intérêt collectif et de service public, toutes les autres affectations, dont le parking souterrain, constituent de telles dérogations.
- Quant à l'accès au culte il n'a pas d'espace de dégagement extérieur et se fait directement sur la rue, en déniaient la notion de parvis.

Thème B - Considérations architecturales

Sur la densité des logements:

- Comme le signale la Commission royale, la densification des logements détruit la monumentalité de l'intérieur de l'édifice.
- La densité retenue met le projet en contradiction (du simple au double) avec les normes de densité imposées par la Commune elle-même dans le projet Tenreuken.

Sur la nouvelle tour-ascenseur

Avis professionnels :

- Mr Lambotte, architecte: Il s'agit d'une tour à circulation verticale qui peut aisément être incorporée à la tour existante et à son clocher. Mais cette nouvelle tour permet de majorer les superficies constructibles à concurrence de plus de 6 niveaux dans la tour existante [au Rez et sa mezzanine, aux niveaux 2, 4, 5 et sa mezzanine]. Placer un ascenseur en extérieur ne se justifie, dans ce cas particulier, que par cet argument de rentabilité.

Cet argument économique ne suffit pas, de l'avis des signataires, à compenser les défauts de la nouvelle tour relevés dans cette Note.

- La CRMS: dans son rapport la Commission Royale présente exactement le même argument.

Avis de citoyens directement concernés par les tours et le corps du bâtiment:

- Du haut des deux tours, un grand nombre de vues intrusives sont possibles dans les maisons, les appartements et les jardins qui donnent sur le Jagersveld et la rue Willy Coppens. Il en va de même pour les habitants de tous les appartements prévus dans la partie Nord de la nef de l'église.

Sur le parking (point de vue architecture)

Avis professionnels :

- Comme souligné par le Bouwmeester, à l'arrière, la trémie d'entrée du parking occupe une très grande partie de l'espace vert et le coupe en deux petites parties. Les accès piétons participent aussi à la fragmentation et à l'encombrement de l'espace vert, ce qui induit une perte de qualité importante.
- Selon la même source, la création du parking et de la trémie ne semble pas compatible avec la conservation des arbres existants.

Avis de citoyens directement concernés

- Le parking souterrain n'aura aucun accès direct avec l'immeuble de logements. Pour accéder à ceux-ci il faudra sortir à pied du parking pour pouvoir entrer dans l'immeuble et atteindre les ascenseurs (une distance de plus de 150 m).

Thème C: Considérations relatives au parking (aspect mobilité)

Avis de citoyens directement concernés par le parking

- De l'avis général, qui s'accompagne de nombreuses plaintes des habitants du Jagersveld, *il y a actuellement* saturation quotidienne des places de parking devant et tout autour de

l'église. Un grand nombre de places sont occupées non seulement par les riverains du Jagersveld et de la rue Willy Coppens, mais aussi par le personnel des écoles et des entreprises, les clients des restaurants et magasins situés drève du duc et même rue Middelbourg, sans parler des visiteurs occasionnels des administrations communales. Vu l'encombrement actuel, un accroissement considérable est **certain** suite à l'arrivée de 41 habitations supplémentaires sur le site. Comme sont prévus des appartements "haut de gamme", on doit compter sur au moins 1,5 voitures par famille. On est dans l'ordre de 60 nouvelles voitures sur le site. Le parking de 45 emplacements rejettera de nombreux véhicules en surface

- Le projet ne se réfère à aucun plan de mobilité, à aucune estimation statistique du taux d'utilisation actuel. Seules circulent des estimations erronées du taux d'utilisation futur, basées sur les marquages au sol actuels.
- Les 20 équivalents-véhicules/h considérés dans le rapport d'incidence constituent une quantité sous-estimée qui s'ajoute au trafic déjà saturé engendré par les deux écoles du Jagersveld

Thème D – Considérations environnementales

Avis professionnel :

Du rapport d'incidences Mr Lambotte relève les carences suivantes :

- Le saule et le cèdre sont sacrifiés pour permettre un parking souterrain, la pelouse actuelle pour jeux libres étant remplacée par un square banal avec plantations basses sur dalle.
- La mise à disposition de l'école [il existe deux écoles] est illusoire, le promoteur ayant déjà décidé que ces espaces seraient proposés à la vente à ces écoles.
- L'alimentation des chaudières individuelles n'est pas précisée. Il s'agira probablement de chaudières au gaz, mais les signataires ne peuvent se satisfaire de cette importante imprecision.
- La ventilation du parking par balayage naturel semble insuffisante et ne traite nullement la question du rejet d'air vicié « concentré ».
- L'accessibilité du bâtiment pour les services d'urgence est compromise par la disposition de voies périphériques étroites, à sens unique et desservant deux écoles, situation déjà critique à laquelle le projet ajoute une entrée-sortie de parking dans une voirie courbe
- Mener ce chantier sans démolition ni poussière est également illusoire puisque le projet ne prévoit que le maintien du gros-œuvre de l'église.

Prétendre, comme le fait le rapport d'incidence, que le projet améliore l'esthétique générale est une affirmation qui est contredite à la fois par la qualité exemplaire des témoins architecturaux évoqués ci-dessus (Thème A) et par le jugement négatif des experts indépendants consultés.

Thème E - Considérations juridiques concernant le montage immobilier et la procédure

Avis professionnels :

- Mr Lambotte, architecte

- Le montage immobilier facilitant le projet pose le problème suivant. La procédure consiste à privatiser (probablement à la demande du promoteur) un square public pour le mettre à disposition de ce promoteur privé et lui permettre ainsi de construire un parking souterrain indispensable au projet. De plus, la commune est partie prenante dans ce projet immobilier puisqu'elle y a un intérêt financier direct (voir contrat de vente). Or la commune délivre le permis d'urbanisme ! Elle est donc à la fois juge et partie. N'y a-t-il pas un conflit d'intérêts?
- Absence d'appels à la concurrence: la procédure en cours ne respecte pas les lois sur les marchés publics, tant pour le projet d'ensemble (choix promoteur) que dans la suite du déroulement de la procédure (dont choix de l'architecte).

- Mr Pol Amrom, ingénieur en constructions civiles.

- Sans préjuger des détails du contrat de vente, il nous apparaît important de faire remarquer à l'autorité communale que le complément de prix qui pourrait être dégagé dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20% nécessitera non seulement un contrôle strict de l'ensemble des charges du projet.

II. - Proposition de décision

La proposition:

Les signataires demandent à la Commission de Concertation d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la société Bell Tower.

Motivation:

- D'une part, le nombre de défauts étant tellement important, et certains d'entre eux rédhibitoires parce que globaux, *le projet n'est pas amendable.*
- D'autre part, le nombre et l'ampleur des doléances des citoyens directement concernés sont tels qu'imposer ce projet aux habitants de la commune devient *impensable d'un point de vue démocratique.*

Ces deux catégories de raisons justifient que le projet soit rejeté, sans propositions d'amendements.

Signataires

- Les signataires de la présente Note enverront celle-ci individuellement à la Commission de Concertation, au plus tard le 11 juin 2018, par un email comportant leurs nom, prénom, adresses postale et email. Dans cet envoi ils précisent que celui-ci tient lieu de signature de leur part.
- Les signataires demandent à être entendus à la réunion de la Commission, prévue pour le 29 juin prochain.

Remarque finale : Si la décision proposée est prise par l'autorité compétente, plusieurs signataires sont disposés à participer, s'ils sont sollicités, à toute initiative alternative visant à résoudre le "problème St Hubert", qui s'inspirerait tant des considérations d'intérêt général que de celles d'intérêts privés légitimes développées dans cette Note.