

1. Pourquoi ne pas avoir envisagé la conservation de la villa existante ?

- Outre la conclusion des deux études historiques jointes à la demande de permis, les considérations suivantes nous ont amenés à considérer un projet neuf :
 - Le caractère obsolète du bâtiment dans son usage, incompatible avec les nouvelles compositions familiales et modes de vie d'aujourd'hui ;
 - L'obsolescence énergétique ;
 - La difficulté d'assurer la pérennité d'un tel site (parc et étang) avec une programmation reprenant le bâtiment existant (les coûts d'entretien doivent être assurés par le plus grand nombre pour diviser la prise en charge un maximum) ;
 - L'intégration dans un quartier d'une densité et d'une typologie proche du projet ;
 - Le maintien et la mise en valeur du parc renforcés et pérennisés par le projet ;
 - L'incompatibilité de la conservation de la villa existante avec un projet contemporain et adapté aux besoins et enjeux d'aujourd'hui ;
 - La corrélation avec le PRDD qui prône :
 - Une densification raisonnée dans des quartiers qui répondent à des conditions de proximité des transports en communs, des centres commerciaux, des axes urbains, etc ;
 - Le développement de cadre de vie attractif et durable ;
 - Favoriser le déplacement multimodal

2. La villa existante n'est-elle pas un témoignage important de l'architecture entre-deux guerres ? Quelles sont les études patrimoniales réalisées ?

- La première étude, réalisée par le bureau Johan Grootaers Expertise Patrimoniale (avec la collaboration de Walter Sevenants) est datée du 04/09/2018 et nommée « projet Rue de la Rive – Etude archéologique du bâtiment ». Elle conclut que :
 - La villa est réalisée en style paquebot Art Déco sobre, caractéristique de l'entre-deux-guerres. C'est plus précisément dans les années 1930 que ce style fait fureur dans notre pays.
 - L'extérieur de la villa présente des qualités architecturales. On ne peut toutefois évoquer une architecture exceptionnelle.
 - Autant l'extérieur de la villa est intéressant, autant l'organisation et la finition de l'intérieur sont décevantes du point de vue des matériaux, de l'organisation.
On peut en conclure que la villa ne peut pas prétendre être le fruit d'un concept global, mûrement réfléchi, d'un architecte ou d'un concept moderniste.
- La seconde est une étude historique qui complète la demande de permis et a été réalisée par M. Bertrand Dierckx, DGArchitects, dont l'expertise en patrimoine est avérée. Elle examine le bâtiment suivant ses éléments constitutifs afin de déterminer la valeur et l'intérêt de ceux-ci. Elle cite : « Le caractère remarquable d'un bien immobilier est établi sur base de divers critères, comme sa qualité, son authenticité, son caractère historique, sa rareté, son exemplarité ou son irremplaçabilité. ».
Cette étude établit que :
 - A propos du critère d'authenticité : *les matériaux d'époque ont été conservés.*

- A propos du critère d'intégrité : *les écrits sur les architectes ne sont pas assez nombreux pour corroborer l'importance des concepteurs et l'importance du projet parmi leurs œuvres ne peut donc être jugé. Certains éléments sont différents des dessins initiaux de l'architecte.*
- A propos du critère de représentativité : *la villa est constituée de divers styles mais l'articulation de l'ensemble des éléments n'est pas travaillée. L'intégration du volume d'entrée par rapport au reste est contestable. La manque de cohérence entre les recherches esthétiques extérieures et la pauvreté de l'aménagement intérieur amène un résultat hétérogène. La villa est une compilation d'intentions architecturales mais elle ne reflète pas une conception globale et la recherche d'un concept. Le bâtiment n'est donc pas une référence cohérente et ne peut être repris comme modèle pour le futur.*
- A propos du critère de rareté : *les matériaux utilisés sont moins onéreux que les standards de l'époque. Certaines mises en œuvre, comme l'appareillage des briques de parement ne sont pas audacieuses. Certaines mises en œuvre sont simplifiées comme l'exécution des garde-corps par des plats métalliques en lieu et place de tube.*

Cette étude conclut que :

« Considérant que cette construction pourrait être qualifiée de conception bon marché suivant les canons de noblesse ;

Considérant que des bâtiments bruxellois plus remarquables de même époque et style ont été l'objet de mesure de protection.

Considérant que le bâtiment ne présente donc pas un caractère de rareté et n'est pas un témoignage unique.

Au regard de ces considérations, le besoin de préserver la villa ne semble pas justifié. Il ne paraît pas opportun de préserver quelques éléments significatifs mais non représentatifs de la totalité d'un style ou d'une époque. »



3. Outre la villa, d'autres bâtiments existent sur le terrain. Ne sont-ils pas des vestiges intéressants du passé ? Quel est leur sort ?

- Les serres en fond de parcelle ne sont pas des vestiges de l'ancien château Kieffelt et n'ont aucun intérêt patrimonial ou architectural. Elles sont en ruine et ont été bâties partiellement à l'aide de blocs de béton.



Figure 9 – Serre et abri dans le fond du jardin arrière.



Figure 10 – La serre est envahie par la végétation.

A l'inverse, le pavillon de jardin est bien un vestige de la propriété du château Kieffelt et sera restauré, seules ses annexes disgracieuses contemporaines seront démolies. Le bâtiment retrouvera son lustre passé et restera une annexe du jardin de la propriété, lui aussi, retravaillé selon les tracés anciens retrouvés ou présumés et largement mis en valeur.

4. Le gabarit est-il adapté et intégré au bâti environnant ? N'est il pas démesuré ?



Vue aérienne du site

- Le gabarit du projet s'accorde aux bâtiments voisins et est similaire à plusieurs bâtiments rencontrés dans la rue. Voir en annexe le reportage photographique .

En fonction des gabarits des constructions environnantes, les immeubles projetés sont composés d'un rez-de-chaussée, surmonté de 2 à 3 étages - dont le dernier en retrait.

La hauteur des acrotères, mesurée à partir du niveau du trottoir pris à l'axe du terrain, oscille entre 13,11 et 14,05 mètres pour le bâtiment A et entre 6,89 et 13,96 mètres pour le bâtiment B.

Pour comparaison, le numéro 55 (voisin de gauche) s'élève à 62.46 tandis que le bâtiment A du projet s'élève à 59.75. La façade du projet est située à une distance de 7,34m au minimum du pignon du dit voisin. Le dernier niveau du projet étant à une distance de 10,03m.

Le numéro 81 (voisin de droite) s'élève à 57.33. Le bâtiment B du projet s'élève à 53.56 à une distance de 8,37m du dit voisin, à 56.56 à une distance de 10,58m et au point le plus haut de 59.65 à une distance de 16,22m.

L'immeuble situé au 68 rue de la Rive, en face du bâtiment A, s'élève à 62,68 contre 59,75 pour le bâtiment A.

L'immeuble situé au 70-72 rue de la Rive, en face du bâtiment B, s'élève à 62,68 contre 59,65 pour le bâtiment B.

Le gabarit des immeubles projetés (R+2 à R+3) est similaire, voire inférieur à celui des immeubles voisins dans la rue, notamment celui face au projet (Rive 70-72 et Rive 68) et celui à sa gauche (Rive 55).

Notons aussi qu'un volume de transition plus petit est prévu sur le bâtiment B afin de minimiser les incidences sur la propriété voisine (n°81). Ce volume a un gabarit R+1 soit moins haut que le gabarit de la maison voisine et à une plus grande distance de l'axe mitoyen que celle de cette maison voisine.

A propos de la densité et du programme...

- Le P/S du projet est un élément factuel de la densité. Il s'élève pour le projet à 0.41. L'environnement du projet est urbain. La rue de la Rive comporte des maisons unifamiliales et de nombreux immeubles à appartements. Le numéro 55 à gauche du projet est un immeuble à appartements. Les immeubles situés au droit du projet de l'autre côté de la rue de la Rive sont également des immeubles à appartements.

Le projet comporte un programme essentiellement familial. Il a été modifié en diminuant le nombre d'appartements pour répondre à une demande d'accueil de familles, comprenant des appartements confortables et lumineux. Ce qui amène une diminution du nombre d'automobiles.

La granulométrie prévoit :

-	1	studio	3%
-	3	1chambre	10%
-	13	2chambres	45%
-	11	3chambres	38%
-	1	4chambres	3%

Le rapport P/S de 0,41 témoigne d'une densité très faible au regard de l'étendue du terrain faisant l'objet de la demande de permis. Les 29 logements demandés permettront de pérenniser le parc et son aménagement paysager et d'assurer son entretien, lourd à porter pour une habitation unifamiliale ou quelques appartements.

**5. Le projet est proche d'une zone d'aléa d'inondation faible à fort.
L'imperméabilisation du site n'est-elle pas aggravante ?**

- Le taux d'imperméabilisation doit se calculer sur l'ensemble des parcelles concernées par la demande de permis d'urbanisme. Ce sont les règles en vigueur.

Pour les surfaces imperméables et perméables :

- La surface totale du terrain est de 8069,3 m².
- *En situation existante* : la surface imperméable est de 408,7 m² soit 5% de la surface totale ou 887,8 m² avec le terrain de tennis soit 11% de la surface totale.
- *En situation projetée* : la surface imperméable totale est de 1594 m² (19,7 % de la surface totale) ou 1742,6 m² (21,5 % de la surface totale) en tenant compte de la surface verte sur sous-sol de 148,5 m².

Pour rappel et à titre d'ordre de grandeur, le guide des bâtiments durables bruxellois mentionne :

Coefficient d'imperméabilisation des parcelles

Pour un projet performant, on visera un coefficient d'imperméabilisation de la parcelle inférieur à 30%.

Coefficient d'imperméabilisation

Base	entre 40% et 80%
Performant	entre 20% et 40%
Très performant	inférieur à 20%

Nous pouvons donc considérer que le taux d'imperméabilisation projeté reste d'une excellente performance.

Les eaux de ruissellement des toitures seront rejetées vers le jardin après passage dans une citerne de réutilisation (10m³). le conduit existant sera remplacé par des noues naturelles. L'étang servira de tampon avant rejet vers la Woluwe. Les solutions ont été accordées par Bruxelles Environnement lors des réunions (sur site e.a.).

A contrario de la situation existante, toutes les eaux usées seront rejetées dans l'égout rue de la Rive.

Le solde des eaux de ruissellement sera repris via trois citernes tampon de 10.000 litres chacune. Une part des eaux de la toiture verdurisée sera infiltrée. Le projet prévoit que toutes les eaux soient tamponnées (en bassin d'orage ou dans l'étang) alors qu'en situation existante seule une partie l'était. La situation est donc améliorée.

L'aménagement du jardin en tient compte comme un élément du patrimoine naturel ; les espèces sont choisies en fonction.

En ce qui concerne d'éventuelles inondations venant par le haut du site, des caniveaux sont prévus dans la rampe du parking. Vis-à-vis de l'aval, le projet prévoit donc des bassins d'orage correctement dimensionnés ainsi que le recours à l'étang qui contribueront à réduire le risque d'inondation en aval.

6. Le terrain se situe en bordure de la Vallée de la Woluwe et proche d'une zone natura 2000. Le projet tient-il compte de la zone verte et cet environnement délicat ?

- Le terrain possède une large partie en zone verte qui est bien entendu intégralement respectée. Rappelons à ce sujet la définition du PRAS : « ...Les zones vertes sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique. ».

La situation existante de la zone verte et du site laissé à l'abandon depuis de nombreuses années est la suivante :

- La partie sud du terrain est occupée par une prairie, au pied de laquelle prend place une dalle en béton correspondant à un ancien court de tennis aujourd'hui recolonisé par une végétation rudérale ;
- Le jardin situé à l'arrière du terrain comporte un étang, autour duquel se développe une végétation arborée et arbustive spontanée. L'étang comprend un îlot artificiel accessible par une passerelle en mauvais état.
- Le manque d'entretien de l'étang (accumulation de feuilles mortes) entraîne une évacuation du trop-plein directement dans la Woluwe sans réel aménagement entraînant l'érosion de la berge. Notons qu'il existe un moine et une canalisation qui semble actuellement hors d'usage.
- Une reconnaissance de l'état du sol (RES) ainsi qu'une étude détaillée ont été réalisées à l'initiative du demandeur (n° de dossier 00249/2017) suite à la découverte d'une pollution due à une citerne à mazout de chauffage enfouie dans le jardin. La pollution touche tant le sol que l'eau souterraine.
- Une partie des eaux (ruissellement et eaux grises) de la villa sont dirigées vers le jardin et probablement vers l'étang ; en effet, les plans du permis de bâtir de 1936 indiquent un conduit partant de la villa vers le jardin où se trouve une citerne en maçonnerie.

Cette analyse démontre l'absence de gestion de cette zone et la détérioration du milieu naturel. Le projet a pour volonté de traiter ce site pour y recréer un espace naturel riche et varié et d'y régénérer de la biodiversité.

- Par ailleurs, nous rappelons également qu'une pollution historique du sol (ea. aux hydrocarbures) a été découverte. Une reconnaissance d'état du sol ainsi qu'une étude détaillée ont été réalisées quiconcluent à une pollution qui touche tant le sol que les eaux souterraines. L'étude de risque a été déclarée conforme le 24/10/2019 par Bruxelles-Environnement. La réalisation du projet permettra d'assainir complètement le site et d'éviter ainsi une contamination et une dilution de cette pollution souterraine.

A propos de l'étude paysagère par Anne-Marie Sauvât du bureau d'étude Eole...

- Le programme paysager est largement décrit dans la note paysagère jointe au permis. Il est difficile et ingrat de la résumer en quelques lignes. Cette large étude est réalisée par le bureau paysagiste Eole, spécialiste en la matière. Nous invitons, à ce sujet, la lecture complète de cette note, détaillée, justifiée et illustrée qui représente un travail de qualité et considérable. De manière non exhaustive, on peut reprendre les éléments suivants :
 - En rappel de l'ancien potager existant, un verger de pommiers et poiriers issus d'une sélection de variétés anciennes sera mis en place. La surface du verger est gérée en prairie naturelle.

- La serre et les abris en mauvais état et envahi par la végétation dans le fond de la parcelle seront démolis. Le projet propose d'évoquer le tracé de ceux-ci par un espace de culture et de petits fruits (framboisiers, muriers, groseilliers...).
 - La zone de débordement naturelle de l'étang sera débroussaillée par la suppression des rejets d'arbres pour éviter que le milieu ne se referme. Le produit du débroussaillage sera stocké sur place en tas ou fagots pour servir d'abri et de nourriture aux mammifères, insectes, oiseaux et champignons.
 - L'écoulement en surverse naturelle vers la Woluwe sera maintenu conformément à la demande de Bruxelles Environnement.
 - L'étang plus entretenu depuis de nombreuses années, sera curé. Lors de ces travaux, les berges seront stabilisées avec des boudins en coco qui apportent une protection immédiate et naturelle. Des plantations héliophytes insérées dans les boudins permettront d'accroître la biodiversité de la parcelle et participeront à la filtration de l'étang. Le trop-plein de l'étang dégradé sera réparé.
 - La passerelle menant à l'île sera démontée et non remplacée pour créer une zone inaccessible propice à la nidification des oiseaux.
 - La plateforme de l'ancien tennis, aujourd'hui recouverte de dalle en béton 30x30cm, est transformée en une pelouse appropriable par les résidents.
 - Au total, 1 sorbus aucuparia, 7 arbres fruitiers et 30 arbres de faible force disposés dans les nouvelles lisières seront nouvellement plantés. Des noues paysagères sont aménagées.
 - Le coefficient de biotope, quant à lui, passe de 0.89 à 0.82, ce qui reste un excellent coefficient.
- Egalement, nous avons mené différentes réunions (yc sur site) avec les spécialistes de Bruxelles-environnement. Leurs recommandations ont été suivies et le projet a emporté leur adhésion.

7. Le chantier ne risque-t-il pas de d'impacter fortement la zone verte ?

- Les impacts du chantier seront limités à la zone constructible, sauf pour les aménagements même de la zone verte. Toutes les précautions environnementales pour cette phase seront respectées. Les permis d'environnement pour ce faire seront dûment respectés.

8. Des arbres remarquables se trouvent sur le terrain. Sont-ils amenés à disparaître ?

- Le projet prévoit le maintien de trois arbres remarquables : 3 catalpas à feuille d'or repris à l'inventaire scientifique. A ce sujet aussi, une étude a été menée et des recommandations ont été obtenues auprès d'un arboriste. La note paysagère d'Eole précise également en page 8 les mesures de préservation de ces arbres. La procédure sera respectée par l'entreprise. Ces efforts visent à maintenir des arbres âgés et en mauvais état. Deux d'entre eux à front de voirie comportent des cavités dans leur tronc. Ils sont tous deux haubannés et/ou maintenus par des moyens artificiels. Notre volonté reste de mettre en œuvre non seulement les moyens de les maintenir mais également de prolonger leur vie.



9. La circulation de la rue de la Rive est déjà problématique en heure de pointe, notamment dû à la présence de l'école Singelijn. L'ajout d'appartements ne va-t-il pas dégrader la situation ?

- Une étude de mobilité a été réalisée par Monsieur O. Chenu dans le cadre du rapport d'incidences, ainsi qu'une campagne de comptages le jeudi 12/10/2017. Le projet prévoit 35 emplacements pour voitures. Le quartier bénéficie également d'une bonne desserte en transport en commun. L'offre en emplacements de parking est suffisante. Les flux automobiles ont été estimés. On note un pic le matin de 8 véhicules/heure à la sortie. En après-midi, 6 véhicules/heure à l'entrée. Comme en situation existante, les flux restent très faibles. Le projet aura très peu d'impact sur la rue de la Rive. Ces conclusions sont le résultat d'hypothèses et de calculs établis par un professionnel sur une base de type scientifique. Elles sont probantes et objectives.

10. L'immeuble A du projet est en dérogation par rapport au plan d'alignement. N'est-ce pas déraisonnable ?

- La zone de recul est de 5m sur la rue de la Rive. Le dépassement concerne l'angle gauche du bâtiment A et une surface de 4m² au sol. Ce débordement est, entre autres, dû au virage que prend la voirie à cet endroit. Notons également que la zone de recul des bâtiments du projet s'étend à **11.92m** à l'autre extrême du projet, de telle sorte que la surface de la zone de recul est globalement bien plus importante que prescrit par le règlement. Cette demande de dérogation est dûment justifiée dans la note explicative.

A propos de l'implantation des deux immeubles du projet...

- Afin de maintenir des échappées visuelles vers les rives de la Woluwe, le projet est divisé en deux immeubles, distants entre eux de 10m, qui maintiennent des zones non bâties de 4,77 à 5 m du côté droit et de 4,94 à 5,56 m du côté gauche (hors balcons) ; soit des zones de retrait plus larges que celles des propriétés directement voisines.

L'implantation est décalée en profondeur par rapport aux bâtiments voisins de manière à minimiser les vis-à-vis entre bâtiments, conformément aux exigences de l'article 7 du titre I du RRU.

Ce n'est pas la seule raison justifiant l'implantation des bâtiments : en effet, la présence d'arbres remarquables à conserver dicte aussi la profondeur de la zone de recul qui sera plus importante pour le bâtiment nord (9,4 mètres) que pour le bâtiment sud (de +/-3,60 à +/-7,00 mètres hors balcons), ce bâtiment se trouvant dans la courbe formée par la rue de la Rive à cet endroit.

Dans la partie droite de la rue de la Rive, le recul moyen est plus grand que 5m. Le site étant situé dans un tournant de la rue de la Rive, il n'y a pas ou peu de lisibilité d'un front de bâtisse à cet endroit.

Nous renvoyons à la note explicative pour l'exhaustivité des spécificités du projet.