

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE FOREST  
rue du Curé 2  
1190 BRUXELLES

# Commission de concertation

## séance du 26/11/2019

### Urbanisme Environnement

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

## **AVIS : PU 27299**

Madame Sophie LE CLERCQ JCX IMMO S.A.  
Avenue Van Volxem 376

---

### Etaient présents

Commune de Forest  
Commune de Forest

Administration régionale en charge de l'urbanisme  
Administration régionale en charge des monuments et sites  
Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 22/10/2019 au 06/11/2019 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 192 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;

Considérant que la demande est située en zone d'intérêt régional (ZIR n°7), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande est aujourd'hui également sise dans le périmètre du projet de contrat de quartier « Wiels-sur-Senne » et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Avenue du ROI »

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 1993 classant comme monument les façades à rue et latérales, la toiture ainsi que la salle de réception au rez-de-chaussée y compris le mobilier immeuble par destination, de l'ancien immeuble de bureaux de la brasserie Wielemans, sis avenue Van Volxem n°366-368 à Forest;

#### Objet de la demande

Considérant que la demande vise à :

Modifier l'affectation de bureaux et activités productives en commerces et bureaux ;

Restaurer les façades du bâtiment classé;

Restaurer et transformer l'intérieur du bâtiment ;

Construire une extension à l'arrière du bâtiment classé ;

#### Instruction de la demande :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

Prescription générale 0.8 : Changement d'affectation dans un immeuble classé ;

Prescription particulière 18.al3 : Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

Prescription particulière 21 du PRAS : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Article 207 §1 du CoBAT : Bien classé

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/10/2019 au 06/11/2019, enquête pendant laquelle 192 réactions ont été reçues ;

Vu l'avis de Vivaqua du 11/10/2019 ;

Vu l'avis favorable sans condition de Bruxelles-Mobilité du 18/10/2019 ;

Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 15/10/2019 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/05/2018 comportant des remarques ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 16/10/2019 ;

## Enquête publique :

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants ;

- Le contexte existant visible sur l'axonométrie et les plans est incorrecte. Elle fait apparaître les immeubles de logements dont le permis n'est pas délivré ;
- Le marais ne figure pas sur les plans. Il n'est pas pris en considération et devrait l'être du fait de sa haute valeur en matière de biodiversité ;
- Le marais joue un rôle de rétention et est un exutoire. Il doit être maintenu car il solutionne en partie la problématique de l'écoulement de l'eau de pluie et des risques d'inondations dans le bas de Forest ;
- Le projet suppose la suppression du marais, ce qui est inadmissible du fait de ses qualités en matière de biodiversité et d'hydrologie ;
- La solution proposée par le demandeur d'installer un bassin d'orage reliés aux égouts est très insuffisante ;
- La suppression du marais impose de pomper de manière permanente l'eau puis qu'il s'agit de la nappe phréatique et que celle-ci s'auto régule ;
- La prescription 0.4 du PRAS qui interdit de réduire les plans d'eau de plus de 100m<sup>2</sup> n'est pas respectée ;
- Un rapport d'incidence doit être demandé étant donné qu'il y a modification de plus de 100m<sup>2</sup> de la surface du réseau hydrographique ;
- Le demandeur utilise le contrat de rénovation urbaine n°4 applicable sur le site afin de diminuer ses charges d'urbanisme et ne tient cependant pas compte de l'étude hydrologique développée dans ce contrat ;
- La fonction bureau vu la présence de bureaux vide dans les environs et la fonction Horeca n'est pas non plus absolument nécessaire étant donné que le Wiels propose déjà ce type de fonction ;
- L'espace devrait être mis à profit pour la collectivité (crèche, école, lieu de culture, de rencontre)
- La restauration de l'Hôtel Métropole est une bonne chose ;
- Il y a une incohérence entre la note explicative et les plans en ce qui concerne le sous-sol, il est une fois question de parking et une autre fois de caves ;
- Ce projet ne devrait pas être considéré sans prendre en compte la totalité du site ;
- La situation existante de fait est celle qui doit être prise en considération et pas une situation futur hypothétique ;
- Dans la définition des abords, il n'est non seulement pas tenu compte de la situation existante, mais pas non plus des remarques formulées dans l'avis de commission de concertation du 24/07/2018 ;
- Le projet et plus précisément le saucissonnage des demandes sur cette parcelle ne permet pas de juger de l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot (référence aux exigences de la prescription 0.6 du PRAS) ;
- La question des abords et accès des bâtiments n'est pas claire dans la demande ;
- Le passage des pompiers et la zone de déchargement ne font pas partie de l'objet de la demande et sont situés sur la parcelle voisine ;
- Des dérogations à la réglementation existent du fait que le projet occupe 100% de la parcelle. Elles n'ont pas été demandée ;
- Il convient d'apporter des solutions à la suppression des possibilités de nidifications de plusieurs espèces d'oiseaux et qui profite du marais pour se nourrir et s'abreuver ;
- L'extension est trop grande et écrase le bâtiment Métropole ;
- Aucun emplacement de parking n'est prévu, alors que la zone est saturée ;
- Les emplacements vélos sont beaucoup trop peu nombreux ;

### Situation existante

Considérant que le terrain sur lequel le projet s'implante est constitué de 2 parcelles cadastrales ;

Que plus largement, le projet s'insère dans le développement du site des anciennes Brasseries Wielemans-Ceuppens ;

Qu'une demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours et vise en la construction de 176 logements, du commerce, des bureaux répartis en plusieurs immeubles comprenant un parking commun de 175 emplacements en sous-sol ;

Considérant que le site concerné par la demande était à l'origine occupé par les anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens dont trois bâtiments protégés majeurs subsistent : le « Wiels », le « BRASS » et « Le Métropole » ;

Considérant qu'il est longé par une artère importante régionale, l'avenue Van Volxem, et est limité à l'ouest par la zone de chemin de fer établie en haut d'un talus ;

Considérant que selon le dossier joint à la demande, le plan d'eau existant sur le site résulterait du percement de la nappe aquifère, lors des travaux préliminaires à la réalisation des permis d'urbanisme précédemment délivrés ;

### Analyse de la demande

Considérant que la nouvelle affectation du bâtiment Métropole est déclinée comme suit :

le rez-de-chaussée et les deux niveaux de sous-sols seront réaffectés à l'usage de brasserie-restaurant) avec terrasse;

le premier étage et la nouvelle extension seront occupés par des bureaux de type 'espaces partagés' (coworking).

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux de restauration et de reconstitutions des décors intérieurs, les solutions prévues respectent globalement leurs caractéristiques patrimoniales (cf avis de la CRMS);

Que l'affectation en Horeca sur la totalité du rez-de-chaussée permet de ne limiter les cloisonnements;

Que le sas prévu à l'entrée est totalement indépendant de la structure du bâtiment et ne porte pas atteinte au volume et aux décors intérieurs;

Considérant que les façades classées Sud et Est seront restaurées à l'identique avec amélioration des performances énergétiques au niveau des châssis;

Que les façades Ouest et Nord, ayant été des murs 'intérieurs' sont recomposées dans un esprit contemporain, elles sont enduites pour unifier leur apparence et leur châssis seront identiques aux châssis placés dans la nouvelle extension arrière;

Considérant que toutes les mesures nécessaires d'un point de vue structurel sont prévues afin d'assurer l'intégrité et la pérennité de l'ensemble du bâtiment, des façades classées et non classées et des volumes intérieurs;

Considérant qu'en ce qui concerne l'extension arrière, celle-ci est d'aspect résolument contemporaine, la conception s'inspire des bâtiments industriels qui étaient présents sur le site;

Que ce nouveau volume est légèrement moins long et en léger décalage avec le 'Métropole';

Que le gabarit de l'extension est similaire à celui de l'immeuble existant;

Qu'il est surmonté d'une toiture à versants asymétriques équipés de panneaux photovoltaïques;

Que l'extension est composée d'un rez-de-chaussée largement ouvert et est l'extension du commerce Horeca;

Que ce rez-de-chaussée est surmonté de trois niveaux affectés en bureaux;

Que l'extension s'intègre aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble classé;

Que tous les équipements techniques lourds (dans le volume de la toiture) et les circulations (noyau central avec un ascenseur et un escalier) sont prévus dans ce nouveau volume afin d'alléger les interventions dans le 'Métropole' classé.

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les deux niveaux de sous-sol de l'extension;

Qu'en effet certains documents attribue à ces sous-sol l'affectation de parking lié au projet de développement immobilier faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dont l'instruction est toujours en cours;

Que cette affectation de parking ne peut dès lors pas être prise en considération;

Que de même, les axonométries et plans d'implantation renseigne un contexte issu de cette demande en cours d'instruction;

Que la présente demande de permis d'urbanisme ne tient pas correctement compte du contexte existant;

Qu'il y a lieu de revoir le projet en tenant compte de ce contexte;

Que la superficie du terrain renseignée au cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme est erronée;

Que malgré que le percement de la nappe aquifère soit le résultat de la mise en œuvre d'un permis délivré et dont le chantier a été arrêté; il convient d'apporter les renseignements nécessaires quant aux solutions techniques nécessaires à la réalisation du projet compte tenu des caractéristiques de la parcelle;

Qu'il a également lieu de documenter davantage la demande en ce qui concerne la prise en compte des caractéristique hydrologique de la parcelle et plus largement de la zone dans laquelle s'implante le projet;

Qu'en effet, le site concerné par la demande est situé dans le bassin versant de la senne, dans le lit majeur du cour d'eau;

Que du fait de cette localisation et de la proximité de la nappe, la capacité d'infiltration du sol sur cette parcelle est très faible; en témoigne la remontée de cette nappe suite au percement de celle-ci et l'importante zone inondée qui en a résulté;

Considérant l'étude hydrologique menée dans le cadre du CRU4 « Avenue du Roi » (Forest/Saint-Gilles) réalisée sur l'ensemble du bassin versant de la Senne ;

Considérant qu'il a été acté dans le programme du CRU4 que tous les partenaires publics devaient s'appuyer sur les constats de cette étude hydrologique ;

Considérant que les principales conclusions qui ressortent du rapport intermédiaire de cette étude sont les suivantes :

Éviter toute nouvelle imperméabilisation du fond de vallée et si possible désimperméabilisé pour pallier au pourcentage particulièrement élevé des taux d'imperméabilisation dans le quartier (plus de 85%)

La topographie du quartier est particulièrement défavorable (différence de niveau de plus de 20 m entre les hauteurs de Forest et le périmètre du CRU4) ce qui entraîne un ruissèlement fort et la difficulté d'amélioration du réseau d'égouttage ;

Prévoir des mesures à l'amont, sur les parcelles privées et public pour atteindre un objectif de 0 inondation ;

Considérant que le site comporte un potentiel important et bénéfique en matière de stockage (temporisation) des eaux pluviales en Fond de Vallée ;

Considérant que c'est l'alternative la plus réaliste pour gérer les eaux pluviales du bassin versant de la Senne ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public et taux de verdurisation 0 à 30% de la carte de Bruxelles Environnement, mise à jour 13/08/2019 ;

Considérant que conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 il faut apporter une grande importance au développement du biotope de ces zone ;

Considérant que cette zone doit être au maximum désimperméabilisée conformément à l'étude hydrologique intermédiaire ;

Considérant que les accès piétons en parties latérales sont irréalisables sans prise en compte du contexte existant et qu'il y a lieu de mettre en adéquation ces accès et les aménagements extérieurs;

Considérant qu'un espace extérieur comprenant un escalier d'évacuation accouplé à un monte-charges est réalisé en façade Nord. Cet espace est habillé du même bois que l'extension mais ajouré.

Considérant qu'il y a lieu de reculer au maximum l'escalier d'évacuation vers l'arrière du mur pignon afin de respecter au maximum la volumétrie et la lisibilité de l'immeuble classé;

Considérant qu'en matière de gabarit, l'extension projetée est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, aux articles 7 et 8 relatifs aux immeubles isolés;

Considérant que les affectations proposées, 1845 m<sup>2</sup> de bureaux et 633 m<sup>2</sup> (accessible au public) de commerce HORECA sont conformes au PRAS dans la zone concernée (ZIR n° 7 - Van Volxem);

Considérant toutefois que le projet s'implante dans un contexte qu'il convient de mettre en valeur et qui au-delà de son potentiel environnemental est caractérisé par la présence d'immeubles à vocations culturelles; Le site s'apparentant globalement à un pôle culturel;

Que dans ce cadre, il serait préférable de proposer d'avantage de mixité de fonction et de prévoir par exemple des équipements en plus des bureaux et du commerce Horeca. Cela dans un souci de mise en adéquation du programme aux caractéristiques du site;

Considérant qu'en matière de mobilité, le projet est situé en zone d'accessibilité « B », c'est-à-dire bien desservie en transport en commun; et qu'aucun parking n'est prévu;

Que le projet déroge de ce fait à l'article 11 du Titre VIII du RRU dans lequel il est précisé qu'un emplacement de parking doit être prévu par 100 m<sup>3</sup> de superficie de plancher de bureau; Que 1845 m<sup>2</sup> de bureau sont prévus dans le projet; que le déficit est donc de 19 emplacements;

Considérant qu'il est inconcevable de placer une entrée de parking dans le bâtiment avant pour des raisons patrimoniales et que l'accès aux véhicules à travers la parcelle est préjudiciable pour les qualités environnementales et la quiétude du site;

Que de ce fait et vu la bonne accessibilité du site, la dérogation susmentionnée est autorisable;

Que cependant, le projet ne prévoit aucun emplacement pour le rangement des vélos au sein de l'immeuble et qu'il est impératif d'en prévoir;

**Avis favorable majoritaire (IBGE – DU - DPC) à condition de :**

- intégrer le projet aux caractéristiques de la parcelle en situation existante et modifier les plans et le programme en conséquence ;
- clarifier les parcelles cadastrales et les réelles proportions de surfaces imperméabilisées ;
- apporter les renseignements quant aux solutions techniques nécessaires à la réalisation du projet compte tenu des caractéristiques de la parcelle, modifier le système de fondation proposé, supprimer les niveaux en sous-sol ;
- modifier les abords, et notamment les accès latéraux (accès piétons et livraison) pour que les nouveaux accès ne compromettent pas le développement du site ;
- limiter au maximum l'imperméabilisation du site conformément à l'étude hydrologique intermédiaire ;
- tenir globalement compte des caractéristiques hydrologiques et du biotope de la zone ;
- prévoir une plus grande mixité de fonction en privilégiant l'aménagement d'un équipement en plus des bureaux et du commerce ;

- aménager un local vélo au sein de l'immeuble dans la nouvelle annexe, facile d'accès et de capacité importante ;
- reculer au maximum l'escalier d'évacuation vers l'arrière du mur pignon afin de respecter au maximum la volumétrie et la lisibilité de l'immeuble classé ;
- respecter les conditions émises par la CRMS ;
- Bruxelles Environnement souhaite que la profondeur de l'annexe soit revue pour limiter fortement l'imperméabilisation du site ;

### **Avis défavorable minoritaire de la Commune de Forest**

Considérant qu'il est important de préserver le Métropole ;

Considérant que le projet de rénovation du bâtiment classé est qualitatif ;

Considérant cependant que l'extension prévoit une superficie d'imperméabilisation trop importante ;

Considérant que le volume de l'extension est trop important et ne met pas en valeur le bâtiment classé ;

Considérant que les activités proposées permettraient d'activer le site ;

Considérant qu'en terme de programme il est regrettable de ne prévoir aucun équipement ;

Considérant les incohérences et incertitudes en terme de prise en compte de parcelle et d'accès au site ;

Considérant la non prise en compte du contexte existant ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte l'existence du plan d'eau et la faune et la flore du bâtiment existant et de les préserver ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte l'étude hydrologique du Contrat de Rénovation Urbaine 4 ;

*La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.*