

Collège des Bourgmestres et Échevins  
Administration Communale de Forest  
Secrétariat de la commission de concertation  
Chaussée de Bruxelles 112  
1190 Forest

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles,

Objet: Restaurer le bâtiment classé « Métropole », situé **Avenue Van Volxem, 376** à 1190 Forest. Construire une extension à l'arrière du bâtiment classé et changer l'affectation en commerces et bureaux.

### **Introduction**

Dans le PRAS, le site est sis en zone d'intérêt Régional et comme zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou embellissement (ZICHEE). Il fait également partie de la ZIR n°7 - van Volxem, affectée aux logements, commerces et équipements et de services publics.

Le projet vise à rénover le bâtiment classé Métropole, témoin des activités des anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens, en y installant un espace commercial de type restaurant/brasserie et en y joignant une extension dédiée à des espaces de bureaux de type co-working.

La présente demande est corrélée au projet de « parc habité » dit « Van Volxem », dont l'issue est toujours inconnue. Les présents documents soumis à enquête publique y font de nombreuses références, semblant considérer que le projet Van Volxem est d'ores et déjà une situation de fait.

### **Enquête publique**

Les documents soumis à enquête publique ont été majoritairement réalisés il y a un an, à l'époque de l'enquête publique pour le projet voisin de construction d'un quartier résidentiel. À de nombreuses reprises, nous constatons que ces documents considèrent le projet de quartier résidentiel comme complémentaire, alors même que celui-ci est toujours en cours d'instruction au niveau régional.

Nous nous questionnons sur l'implantation des affiches rouges, toutes disposées sur le même trottoir, lequel n'est pas aussi fréquenté que celui qui lui fait face. Il aurait été plus approprié que ces affiches soient disposées dans des lieux fréquentés par la majorité des passants du quartier.

Si nous saluons la précision des informations relatives à la rénovation du bâtiment classé, les informations disponibles concernant l'extension, à l'exception des plans, sont lacunaires. Il n'est à aucun moment question du « Marais Wiels », le plan d'eau qui borde le bâtiment Métropole. Le dossier ne permet pas de déterminer la nature des chantiers à venir pour réaliser cette extension ni l'impact du projet sur le marais.

### **Extension**

La note explicative renseigne que l'extension sera construite sur une dalle au-dessus du parking du projet Van Volxem. Au regard des plans pourtant, l'extension devrait prendre place sur une cave.

Selon le principe « *tempus regit actum* », la présente demande devrait se baser sur la situation existante de fait. Nous constatons pourtant que la note explicative, la vue axonométrique ainsi que le plan d'implantation se basent sur le projet Van Volxem encore inexistant.

### **Mobilité**

Le quartier est bien desservi en transports en communs, ce qui explique qu'aucune place de parking ne soit prévue au sein du projet. Ce dernier doit pourtant accueillir au moins 150 espaces de co-working et une centaine de couverts dans l'établissement Horeca. Nous estimons également que contrairement à ce qui est avancé dans les documents, rien n'assure que le public du commerce sera effectivement fréquenté par un public local. Dès lors, nous craignons que les visiteurs et usagers se déplaçant en voiture contribuent à une augmentation de la pression sur les parkings publics en voirie. Nous ne préconisons pas pour autant la construction d'un parking souterrain, qui serait difficilement réalisable, mais bien d'envisager d'autres affectations au projet qui brasseraient un public plus restreint.

Par ailleurs, étant donné l'incertitude qui pèse sur le devenir du projet Van Volxem, et que la voirie d'accès aux pompier pour le Métropole repose sur ce premier projet, la sécurité du présent projet n'est pas assurée.

### **Eau et marais**

Le niveau 2 du bâtiment métropole est sous eaux. Selon les documents, cette eau sera pompée et un cuvelage sera réalisé au niveau de ce sous sol. Cependant, aucune information ne permet de connaître la destination de l'eau qui sera pompée. Nous craignons que celle-ci soit rejetée directement à l'égout. La nature du cuvelage à réaliser n'est pas non plus précisée : par l'intérieur des caves, ou par l'extérieur ?

Selon le point 11 de l'annexe B du CoBAT « *Tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique* » nécessitent un rapport d'incidence. Ce rapport est absent de la présente demande.

Nous regrettons également que le dossier ne mentionne pas le marais ni son biotope pourtant foisonnant.

## Conclusion

Bien que favorables à la rénovation du bâtiment classé Métropole, nous estimons que le projet n'a pas été actualisé au regard des récentes déclarations de Pascal Smet, annonçant que le promoteur JCX souhaite revendre le terrain qui accueille le marais du Wiels.

Selon nous, les documents mis à enquête publique n'ont pas été mis à jour et sont dès lors non pertinent et incomplets. Ces éléments nuisent à la bonne compréhension de la présente demande par le public. Ils mentionnent et se basent, pour de nombreux éléments (dalle sous l'extension, aménagement des abords, accès pompier, ...) le projet Val Volxem, dont l'issue est encore incertaine.

Considérant que le projet envisage de construire son annexe en lieu et place de l'actuel marais, que le destin de ce marais n'est toujours pas connu et qu'il représente une zone humide de très haute valeur biologique, le projet nous semble prématuré.

Étant apparent que le projet de rénovation du métropole et son annexe sont essentiellement pensés pour répondre au projet Van Volxem, nous pensons qu'il n'est pas pertinent que la présente demande intervienne séparément et préalablement à ce dernier.

Nous estimons que ce projet n'est pas suffisamment mûrit pour recevoir un permis d'urbanisme et d'environnement.

Nous recommandons au collège de rendre un **avis défavorable** à la demande de permis pour le projet situé **Avenue Van Volxem, 376** à 1190 Forest.

En espérant que nos remarques et recommandations vous parviendront, que nous serons entendus à l'occasion de la commission de concertation,

Veillez croire monsieur le Bourgmestre, mesdames et messieurs les Échevins à l'expression de nos sentiments distingués.

Gautier Briade  
Inter-Environnement Bruxelles