

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

**Développement Urbain**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/07/2018**

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

**AVIS :** PU26375

Madame Sophie LE CLERCQ JCX Immo S.A.  
Avenue Van Volxem de 366A à 386

Etaient présents

Bruxelles-Environnement •  
Commune de Forest •  
Commune de Forest •  
Commune de Forest •

Abstention

BUP - Direction de l'Urbanisme •  
BUP - Direction des Monuments & Sites •

Etaient absents excusés

• -NEANT-

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 10/05/2018 au 24/05/2018 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 160 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 le site est considéré comme un pôle stratégique et fait partie du pôle de développement prioritaire « Midi » ;

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 »

Considérant que la demande initialement déposée visait à construire un ensemble de dix immeubles à appartements (229 logements) comportant du commerce, du bureau et un équipement ainsi qu'un parking commun de 178 emplacements en sous-sol ; que cette demande a été amendée en janvier 2018 et déclarée complète le 29 mars 2018 par le fonctionnaire-délégué ; que cette demande amendée 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 ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2016 (réf : A.2002.0895) et du 11/12/2017 (réf : A.2002.0895/25/B2/dd);

Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet par l'administration régionale ;

Vu les recommandations émises par l'I.B.G.E sur l'étude de faisabilité intégrée ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 22/06/2016 demandant de poursuivre l'étude de l'implantation et des gabarits des immeubles projetés en évaluant l'impact au niveau de la qualité des espaces publics projetés et des logements dans le cadre d'une demande de permis unique ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 06/04/2018 sur le projet amendé ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
  - Prescription particulière 18.a13 : Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT: Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 Toiture (hauteur) ;
  - Art. 7 Implantation d'une construction isolée ;
  - Art. 8 Hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 124 du CoBAT: MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 147, §1er du COBAT Demande soumise à rapport d'incidences :
  - article 142 – Annexe B – points :
    - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;
    - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription particulière 21 : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Considérant les nombreuses lettres de réclamations et/ou d'observation parvenues lors de l'enquête publique (160 réactions) et ayant trait aux aspects suivants :

L'environnement du projet

- Doit s'inscrire dans le CRU ROI et dans le cadre du Contrat de quartier Wiels –sur – Senne

- Comment sont traités les éléments séparatifs entre domaines public et privé à l'arrière du site
- Manque de garantie quant à la pérennisation de l'espace public

#### L'eau

- Fait disparaître un espace redevenu vert, comportant le marais Wiels à bonne valeur biologique et attirant une faune spécifique
- Imperméabilisation trop importante du sol
- Étonnement de voir prévu un bassin ou une aire de jeux d'eau, donc d'imperméabiliser le sol, à l'endroit du maximum de pleine terre
- L'étude géologique et hydrologique doit être approfondie

#### La qualité du projet

- Trop de dérogations
- L'image de façade de la rue est un immense écran de plus de 200 mètres
- Densité trop élevée - Densité : 176 logements pour 0,994 hectares alors que dans le memento quartier durable on estime un maximum de 100 logements par hectare
- Hauteur de la façade avant basée uniquement sur la hauteur du Brass et non sur les hauteurs de façades de la rue et/ou de l'îlot ;
- Côté "bunker" fermé de ce lot d'immeubles
- Hauteur trop importante (le Wiels et d'autres rares bâtiments ont une hauteur exceptionnelle et ne peuvent servir de référence) les bâtiments publics doivent rester les immeubles les plus importants
- Imperméabilisation trop importante (61,87% - ou 71,87% selon les réclamations- des zones de cours et jardin), si dérogation il faut réduire le nombre de logement pour réduire le besoin en stationnement et donc la zone imperméabilisée
- Problèmes d'ensoleillement
- Ecrasement des trois bâtiments anciennement Brasserie Wielemans-Ceuppens (Wiels, Brass, Métropole)
- Dénaturation du paysage
- L'étude de mobilité et de stationnement doit être menée dans un large rayon (2km) autour du site
- Protection de la faune
- Manque d'une vraie étude biologique et faunistique
- Demande d'un vrai coup de frein à la rage d'abattage. Il faut réduire au strict minimum l'abattage d'arbres et remplacer les arbres à abattre par des espèces d'une hauteur similaire
- Pas assez de diversité dans le choix des affectations pour un projet situé en ZIR, manque d'activités productives
- Statut des espaces accessibles au publics peu clair et peu sur dans le temps
- Pas d'information quant au phasage des travaux

#### Le dossier

- Demande d'une étude d'incidence plutôt que d'un rapport d'incidence
- Métropole exclu du projet
- Projet n'est pas suffisamment abouti dans sa version actuelle et de nombreuses questions restent à clarifier

- Non-respect suffisant des remarques de la Commission de concertation dans sur le dossier initial
- « Pas de démarche participatives »
- Procédure d'enquête publique : réalisée dans des conditions non optimales et manque la copie de l'avis défavorable de février 2017.
- La clarté doit être faite sur les charges d'urbanisme

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, et est limité à l'ouest par la zone de chemin de fer établie en haut d'un talus ;

Considérant que de l'autre côté du chemin de fer s'implante « DIVERCITY », équipement majeur du contrat de quartier durable « Pont de Luttre / Primeurs »;

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 ;

Considérant qu'en matière de charges d'urbanisme :

- que différents permis d'urbanisme ont été délivrés de 2003 à 2006 pour la construction de trois immeubles de bureaux et 183 emplacements de parking en sous-sol, permis aujourd'hui périmés ;
- que ces projets ont fait l'objet de charges d'urbanisme pour un montant total de 1.716.460,00 €, soit pour un total de 1.144.306,67 EUR affectés à la rénovation du Blomme et 572.153,33 EUR affectés à la rénovation de la salle des machines du site Wielemans ;
- que ces charges ont déjà été mises en œuvre ; que les permis d'urbanismes y relatif ont été délivrés par le Collège le 9 mai 2006 et notifiés le 14 juin 2006 ;
- qu'il convient, pour l'autorité délivrante, de vérifier si ces charges sont toujours valablement attachées à ce projet ; qu'en cas de non validité et d'imposition de nouvelles charges il conviendrait de les affecter à l'aménagement de l'école prévue sur le site de Divercity soit à l'aménagement du parc prévu à proximité immédiate du projet et à sa liaison avec le parc de Divercity ;

Considérant qu'en matière d'implantation, de gabarit et de densité :

- le projet amendé se développe sous forme de cinq immeubles à appartements :
  - 2 immeubles (D et E) implantés le long de l'avenue Van Volxem et entourant l'immeuble classé dit « Le Métropole » ;
  - 3 « tourettes » de gabarit rez+8 et rez+6 étages implantés en arrière-plan ;
- que les 2 premiers immeubles ont pour vocation de restructurer le site, développent des gabarits à l'échelle de cette voirie régionale ;
- que les 3 « tourettes » implantées en arrière-plan (A, B, C) se répartissent en intérieur d'îlot en tenant compte de la création d'un nouvel espace à l'arrière du bâtiment dit « Le Métropole » qui constitue l'élément central du nouvel aménagement ;

- que la disposition en quinconce initiale a été abandonnée au profit d'une position perpendiculaire à la voirie des bâtiments ;
- que l'emprise des constructions a été réduite par rapport au projet initialement déposé et passe de 3186 m<sup>2</sup> à 2.919,6 m<sup>2</sup> ; que l'imperméabilisation du site est passé d'un taux de 0.85 à 0,75 ; que la superficie faisant l'objet du projet a également été revue à la baisse en passant de 10.579m<sup>2</sup> à 9.940 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces différents éléments démontrent qu'il y a toujours un bâtiment en trop ; qu'afin de répondre de manière plus adéquate à la prescription 0.6, il convient de dédensifier l'intérieur d'îlot ;

Considérant que si le site, implanté à un endroit stratégique, permet une certaine densification, celle-ci ne peut se faire au détriment de l'intérieur d'îlot (partie située entre le front bâti et le chemin de fer) et du patrimoine ;

Considérant qu'en matière de programme le projet comporte :

- un ensemble de 176 appartements (au lieu des 229 initialement prévus) répartis comme suit :
  - 7 studios ;
  - 41 appartements 1 chambre ;
  - 90 appartements 2 chambres ;
  - 38 appartements 3 chambres ;
  - 0 appartement 4 chambres ;
- Du commerce (Bâtiment D : 215,6m<sup>2</sup>), du bureau (Bâtiments E : 128,3m<sup>2</sup>)

Considérant que l'équipement prévu initialement dans le bâtiment D (344m<sup>2</sup>) a été supprimé ;

Considérant que le projet prévoit une certaine variété de type de logements et comporte toujours un nombre important d'appartements familiaux (2 chambres et plus) mais qu'il n'y a plus d'appartement de 4 chambres ;

Considérant que la plupart disposent de deux façades et certains d'un espace extérieur (terrasse) ;

Considérant que le projet initial qui comportait un ensemble d'activités implantées principalement à front de rue, garantissant une certaine mixité (quoique relativement accessoire) et permettant une certaine ouverture vers le quartier ; que le projet modifié prévoit en façade à rue principalement les espaces nuit des appartements mais agrmente les façades d'accès vers les intérieurs d'îlots, d'espace vélos et d'un espace commercial à proximité du Métropole ;

Considérant qu'en matière de dérogations :

- Les gabarits des immeubles présentent toujours d'importantes dérogations, tant en ce qui concerne les immeubles prévus en arrière-plan (les 3 « tourettes ») qu'en ce qui concerne la hauteur des immeubles prévus à front de rue ;
- Les dérogations concernant ces immeubles (Titre I, art : 5, 6, 7 et 8) ne sont pas de nature à contribuer au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la hauteur des bâtiments à rue, surtout dans leurs parties proches des bâtiments classés ne permettent pas au projet de mettre en valeur ces monuments mais entre plutôt en concurrence avec ceux-ci ;

Considérant que s'il est possible de construire entre le Brass et le Métropole, comme c'était le cas par le passé, il convient de proposer un gabarit plus respectueux de l'architecture de ces immeubles et se présentant de manière moins abrupte par rapport à ceux-ci :

- Ecart, ou recul plus important à prévoir dans la partie supérieure du nouveau bâtiment à proximité du Brass et suppression des terrasses donnant sur celui-ci e(en façade latérale) ;

- Ecart des niveaux en recul marqué par rapport aux deux façades latérales du Métropole ; il ne peut y avoir de construction de 6 niveaux de haut dans les passages latéraux maintenus de part et d'autre de ce bâtiment ;

Considérant de plus qu'un tel retrait permettrait d'éviter d'éventuelles plaintes pour bruit de voisinage dû à la proximité de nouveaux logements proches du centre culturel installé dans un immeuble classé où le respect strict des normes de bruit est complexe ;

Considérant qu'en matière de couvert végétal :

- Le projet comporte un plan d'aménagement paysager proposant un espace central accessible aux piétons (comportant espaces collectifs et cheminements piétons) et deux espaces végétalisés, mais principalement sur dalles entre les bâtiments A et B et à l'arrière du bâtiment C ;
- Les espaces verts bien que plus importants pour 2 d'entre eux demeurent résiduels notamment ceux à l'arrière des 2 « tourettes » extérieures et entre ces « tourettes » et les bâtiments prévus à front de rue ;
- Le principe d'aménagement d'un grand parking souterrain traversant le site du nord au sud (et particulièrement son emprise bien que déjà réduite par rapport au projet initialement déposé) limite toutefois toujours fortement la possibilité de développer une zone de cours et jardins qualitative de pleine terre en intérieur d'îlot ; que le Contrat de Renovation Urbaine initié par la région prévoit le réaménagement du terrain situé entre le Brass et le Wiels (terrain s'étendant à l'arrière du Wiels jusqu'à la limite du terrain faisant l'objet de la présente demande) en un parc public qui sera relié physiquement au parc de Divercity ;
- .que l'augmentation de cette surface en zone paysagère permettrait de maintenir a minima une connexion écologique entre les différents espaces publics en cours de réalisation ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux :

- Le projet vise à intégrer le cheminement des eaux de pluie dans la conception paysagère du site sous forme de noues, reléguées en contre-bas du talus du chemin de fer ;
- Les toitures vertes des immeubles permettent de ralentir la vitesse d'acheminement de l'eau ;
- Des citernes et bassins d'orage sont prévus conformément au RRU et RCU mais ne compensent qu'en partie l'imperméabilisation trop importante du site ;

Considérant que dans la demande initialement déposée, la nature de la résurgence de l'eau sur le site n'était pas suffisamment expliquée dans le cadre des analyses jointes à la demande ; que le phénomène a été expliqué par le demandeur dans le cadre du dossier adapté ;

Considérant de plus qu'il convient de maintenir sur le site un plan d'eau plus conséquent qu'un miroir d'eau ; que ce plan d'eau apparent pourrait accueillir les eaux pluviales récoltées sur le site avant de les renvoyer, au travers d'un système de filtration naturel, vers le système d'évacuation des eaux pluviales actuellement étudié par la commune dans le cadre du CRU ROI ; que dans l'attente de la mise en service de ce système d'évacuation, une solution temporaire devra être mise en place pouvant être adaptée par la commune sans nécessiter d'accord des futurs copropriétaires du site ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone de carence en espaces verts accessibles au public (carte O1\_1 du Plan Nature : Améliorer l'accès des Bruxellois à la nature - Zones de carence en espaces verts accessibles au public)
- longeant une zone de développement et à proximité directe de zones de liaison du Réseau écologique bruxellois (carte O2\_1 du Plan Nature : Consolider le maillage vert régional - Réseau écologique bruxellois)



- dans le périmètre de verdoisement et création d'espaces verts du PRD - carte 4 cadre de vie (et du projet de PRDD – zone de verdoisement : augmentation des espaces publics et verts dans les quartiers denses) et longeant une continuité verte du Maillage vert (PRD/PRDD, voir carte en annexe).
- dans le périmètre du CRU ROI et du futur contrat de quartier Wiels-sur-Senne ;

Considérant l'intérêt avéré d'un plan d'eau même réduit et de la végétation marécageuse pour la biodiversité, notamment les oiseaux d'eau (cf. chapitre faune-flore du rapport d'incidences) et les amphibiens, ainsi que les prescriptions générales du PRAS parmi lesquelles :

0.4. (...) L'aménagement et la gestion des plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau favorisent la flore et la faune indigènes et/ou sauvages.

0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Considérant la présence sur le site d'espèces protégées, en période de nidification : rousserolle effarvate, gallinule poule-d'eau, foulque macroule, fauvette grisette, bergeronnette des ruisseaux, hirondelle de fenêtre ;

Considérant qu'en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le site se situe en zone B du RRU en matière d'accessibilité et est ainsi bien desservi par les transports en commun (lignes de tram et de bus) ;
- Le projet modifié prévoit un emplacement de parking par logement ;
- Qu'aucune place de stationnement n'est prévue pour les autres activités prévues sur le site (bureau et accessoirement commerce) ;
- Les réclamations des riverains ont signalé notamment la saturation du quartier en matière d'emplacements de stationnement disponibles en voirie ;
- Les entrées et sorties des parkings sur l'avenue Van Volxem sont justifiées sur une voirie régionale mais aux heures de pointe du matin, la sortie du parking sud débouchera sur les remontées de file du carrefour Van Volxem-Wielemans Ceuppens-Pont de Luttre et cela engendra donc des conflits entre les véhicules sortants et les piétons et cyclistes circulant sur l'avenue Van Volxem. Il est, dès lors, nécessaire d'unifier les 2 parkings et de ne maintenir que l'entrée/sortie nord, qui est la plus éloignée du carrefour ;

Considérant que la suppression d'un immeuble en intérieur d'îlot ainsi qu'un travail au niveau des volumétries en façades à rue, permettraient de réduire le nombre de logements et donc l'emprise du parking prévu en sous-sol ; que cette réduction permettrait également de réduire l'impact en matière de mobilité du projet sur l'avenue et le carrefour Wielemans ;

Considérant qu'en matière d'esthétique et de patrimoine :

- Le projet tente d'intégrer le bâtiment dit « Le Métropole » dans la perspective de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- L'exclusion de l'immeuble « Métropole » dans la demande ne peut toutefois permettre de ne pas traiter le rapport entre immeubles, en particulier en partie arrière du site, ou l'implantation, même modifiée, des tours en ordre ouvert ne permet toujours pas de percevoir la mise en valeur de l'immeuble protégé ; que tout agrandissement de sa volumétrie entrerait en conflit direct avec la volumétrie et surtout l'architecture des 2 « tourettes » prévues sur la place intérieure ;

- Le langage architectural projeté ne tient toutefois pas encore suffisamment compte de celui des bâtiments classés (en matière de matériaux, rythmes ouvertures et liaisons aux gabarits existants) ;

Considérant que sur cette placette l'architecture du bâtiment A remplacerait avantageusement l'architecture du bâtiment B qui présente une architecture trop typée « immeuble de bureau » ;

Considérant qu'en conclusion ce projet d'aménagement d'un site stratégique vers un programme orienté essentiellement vers le logement peut s'implanter dans la ZIR, pour autant que la densification soit encore revue à la baisse, permettant ainsi de réduire d'autant l'ampleur des dérogations demandées (en matière de gabarit), que le patrimoine soit mieux pris en compte (« bâtiment « Le Métropole ») dans le traitement de l'architecture de la façade à rue et la liaison entre les nouveaux bâtiments et les immeubles existants classés, et que la présence de l'eau soit encore plus mise en évidence dans le projet en maintenant une véritable pièce d'eau sur le site ;



Considérant qu'en l'état il n'est toujours pas possible pour la Commission d'être favorable à ce projet ;

Considérant que les modifications à apporter au projet sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191 du CoBAT (modifications mineures et accessoires) ;

**AVIS : défavorable à la majorité**

*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.*

