Commune de Forest

Secrétariat de la Commission de concertation

Service Urbanisme

112 chaussée de Bruxelles

1190 Forest

commissiondeconcertation@forest.brussels

Forest, le 1er Novembre 2019

*Concerne :*

*Enquête publique relative à la demande de permis d’urbanisme PU 27299 introduite par la société JCX IMMO (Madame Sophie Le Clercq), dont l’objet est de restaurer le bâtiment classé « Métropole » (avenue Van Volxem 376 à 1190 Forest), construire une extension à l’arrière du bâtiment classé et changer l’affectation en commerces et bureaux*

Madame, monsieur,

Nous saluons le projet de rénovation du bâtiment Métropole mais pas le projet d'extension du bâtiment tel que projeté ni la disparition du Marais Wiels que le projet semble impliquer.

Nous déplorons l'absence de mise à jour de la note explicative qui se trouve sans correspondance avec les plans indicés. Cette lacune rend impossible la compréhension du projet et entraîne des confusions de taille.

Nous regrettons enfin que les restrictions et remarques émises par la commission de concertation du 25-07-2018 (projet Van Volxem) n'aient pas été prises en compte lors de la mise à jour de ce dossier.

Du saucissonnage du dossier :

Considérer ce projet sans prendre en compte la totalité du site n’a aucun sens.

Ce saucissonnage et ce morcellement des demandes hypothèquent un projet global de qualité et n'offrent aucune garantie d'interactions spatiales et fonctionnelles de qualité.

Nous rappelons l'avis de la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites) sur la demande de permis du 22/6/2016 dans lequel la CRMS “recommande également d'inclure le bâtiment classé situé au milieu du site dans le projet global de réaménagement du site et d'appliquer, à l'ensemble, la procédure de permis unique conformément au prescrit du CoBat ».

* Ainsi, la question des abords et accès des bâtiments Métropole et extension n'est pas reprise dans l'objet de la demande.
* ce projet est-il basé sur l'hypothèse de l'obtention du permis Van Volxem comme l'indique à nombreuses reprises la note explicative du 20/5/2009?
* le projet d'extension du Métropole repose-t-il sur le toit de la dalle de parking du projet van Volxem ( comme indiqué en page 21 de la note du 20/5/2019) ou repose-t-il sur une cave à créer ( comme le laisse supposer le plan projeté sous sol -1 indicé) ?
* l'extension du Métropole se situe sur une partie de parcelle étrangement aussi incluse dans la demande de permis d'urbanisme du projet Van Volxem (parcelle A16 Z6) sur laquelle la Région n'a pas encore statué.
* le passage des pompiers et la zone de déchargement ne font pas l'objet de la demande et sont situés sur la parcelle voisine (faisant partie du projet Van Volxem)
* timing : la note explicative indique que le projet vient “à terme du projet Van Volxem”, qu'en est-il actuellement ? Quel est l'ordre chronologique des projets et le timing escompté?

De l'existant :

Nous signalons qu'«au moment où elle statue, l'autorité doit tenir compte de la situation de fait et de droit existante, en application du principe «tempus regit actum».

* Le plan axonométrique ne prend pas en compte l'avis de la commission de concertation du 24/7/2018. Il ne donne dès lors pas une vision réaliste de ce que pourrait être le dialogue des volumes entre eux.
* Le plan d'implantation suppose l'existence des bâtiments et tourettes du projet Van Volxem (n'ayant pas reçu de permis d'urbanisme).

Or, l’article 16 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme stipule que “le plan d'implantation doit faire apparaître clairement la situation existante et la situation projetée ainsi que les différents endroits de prise de vue des photos …”

Par ailleurs, force est de constater que la version 2018 du projet Van Volxem ne pourra obtenir de permis sans tenir compte de l'avis défavorable à la majorité de la Commission de Concertation (avis PU26375) et subir donc des adaptations importantes.

* Le biotope (faune et flore) et le plan d'eau (Marais Wiels) pourtant existants, ne sont nulle part mentionnés !

De l’absence d’un rapport d’incidence:

Nous signalons que le point 11 de l'annexe B du Cobat stipule que « tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique” nécessitent un rapport d'incidence.

Nous constatons l'absence d'un tel rapport.

Pourtant, ce plan d'eau ne peut être considéré comme une inondation vu la présence de poissons et le fait qu'une inondation se définit par son caractère temporaire. Cela fait plus de 10 ans que cette eau de surface existe, elle n'a donc rien de temporaire.

Très intéressé par ce plan d’eau (cf chapitre Du Contrat de Rénovation Urbaine), Bruxelles Environnement le nomme “Marais Wiels”.

Il n'est nulle part fait mention de la riche biodiversité présente sur cette parcelle et les parcelles voisines. Le Marais lui-même abrite une flore et une faune d’un intérêt avéré pour la biodiversité. Pour vous éviter la lecture de la très longue liste d'observations recensées sur le site du projet, nous vous renvoyons vers le site Observations de Natagora

https://observations.be/gebied/view/251576 (page spéciale Marais Wiels).

Nichent notamment sur le site, le Grèbe castagneux la Gallinule poule-d’eau, la Rousserole effarvatte, la Fauvette à tête noire, la Bergeronnette des ruisseaux et l’Hirondelle de fenêtre. Amphibiens et insectes sont présents. Parmi les libellules, citons l’Aeschne mixte et le Sympétrum strié comme espèces courantes. Bon nombre de chauve-souris fréquentent également le Marais (rappelons que tous les chiroptères sont repris à l’annexe IV de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, à titre des espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection stricte).

Dans les observations remarquables, relevons, parmi les oiseaux, le Milan royal, la Pie-grièche grise et le Hibou des Marais (ce dernier observé au Marais tout récemment, le 15 octobre 2019), ainsi que le Sympétrum à nervures rouges parmi les libellules.

La construction de l'extension du Métropole telle que projetée dans ce dossier entraîne, nous le supposons, la disparition du Marais et condamne définitivement cette faune et cette flore.

Rappelons l'urgence climatique: même un assèchement temporaire aurait des conséquences fatales pour l'îlot de fraîcheur qu'est le Marais et pour la biodiversité (faune et flore).

Citons Erik Etienne, ornithologue et chargé de formation en ornithologie et éthologie chez Natagora: “Nous pouvons affirmer et sans contestations possibles que toute la faune du Marais Wiels sera irrémédiablement détruite, tritons, grenouilles, larves de libellules et encore beaucoup d'autres insectes et animaux (liste d'observations sur Obs.be). Le fait de vider le Marais reviendrait à provoquer un génocide animalier, les oiseaux qui en vivent, les verdiers, les moineaux seront chassés et devront chercher un autre milieu de vie, où ? Les espèces migratrices estivantes seront face à un vide à leur retour de migration. Le déclin d'espèce dans nos villes est directement lié à la disparition de milieux de vie.”

Nous rappelons également le point 0.6 du PRAS (Plan Régional d'Aménagement du Sol): « 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». Vu le saucissonnage dont il est question supra, nous sommes en droit de mettre en avant ce point qui concerne les intérieurs d'îlots.

De l'absence de demande de dérogations:

Est-il normal qu'il n'y ait aucune demande de dérogations dans cette demande de PU?

* imperméabilisation complète (100%) de la zone faisant l'objet de la demande.
* construction en intérieur d'îlot

De la gestion de l'eau:

Le Métropole avec extension requiert 100% d'imperméabilisation de la parcelle en opposition aux prescrits du RCU et RRU.

Le Métropole se situe en zone de risque d'inondation maximal. Les quartiers voisins (en amont et en aval) subissent des inondations importantes et récurrentes dont fait état entre autre l'étude hydrologique réalisée dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine 4.

Il est illusoire de penser que le projet ne va pas causer de déséquilibre dans le sous-sol engendrant ainsi des perturbations et dégâts comme c'est le cas dans beaucoup d'autres chantiers dans le bas de Forest.

La conservation du Marais, capable d'absorber et de retenir l'eau de la parcelle, n'est pas envisagée.

A la place, le demandeur place une citerne et un bassin d'orage relié aux égouts!

Aujourd'hui, le Marais Wiels a un intérêt hydrologique. Il constitue une zone de rétention et est un exutoire.

Demain, il est possible qu’il ait un potentiel de rétention naturelle de 11000 m3.(cf étude hydrologique Witteveen+Bos Brusseau Bruxelles Environnement)

Le Marais Wiels, sur une période de plus de dix ans, n’a jamais débordé. Les eaux recueillies sont absorbées par la végétation, le volume de l’étang (qui a encore de la marge) et l’évaporation. Ce n’est pas, techniquement parlant, un bassin d’orage, puisqu’il n’y a pas de liaison pour déverser un éventuel trop-plein, mais le Marais a prouvé, sur une période longue, qu’il en remplissait parfaitement les fonctions, et même mieux, puisqu’il s’auto-régule.

Son seul défaut est qu’il est gratuit et ne nécessite aucun entretien.

Son éradication, au profit d’une zone imperméabilisée, laisserait les eaux pluviales et de ruissellement inonder la zone et finir à l’égout.

De plus, l’éradication du Marais Wiels suppose nécessairement de pomper, de manière permanente, l’eau de la nappe phréatique qui le constitue, pour, au final, également l’envoyer à l’égout.

Ceci nous semble non seulement en contradiction avec la politique de l'eau de la Commune et de la Région mais aussi aberrant vu la solution que le Marais pourrait représenter s'il était envisagé comme bassin d'orage.

Dans le projet, il n'est nulle part fait mention de la manière dont sera effectué le rabattage de nappe ou le pompage de l'eau du Marais en vue d'effectuer des travaux. Ces travaux pourraient donc se faire sans toucher au Marais?

Nous rappelons aussi que la prescription générale 0.4 du Pras s'applique ici: « il est interdit de réduire les surface ou plan d'eau de plus de 100m² pour toutes les affectations ».

Du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU 4 “avenue du Roi” et de son étude hydrologique et des recommandations de la Commission de Concertation:

Le demandeur utilise l'argument du CRU pour diminuer les charges d'urbanisme mais n'attend pas les résultats de l'étude hydrologique de celui-ci pour les utiliser à bon escient.

Le demandeur ne considère donc nullement l'opportunité que l'étude du CRU met en avant: l'utilisation du Marais pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement des quartiers voisins et son potentiel de rétention naturelle.

Par ailleurs, si un CRU a été mis en place dans ce quartier, on est en droit de se demander si ce n'est pas aussi, en partie, parce que cette zone a été laissée à l'abandon pendant des décennies.

De même, le demandeur n'intègre pas les recommandations et avis de la Commission de Concertation du 24/7/2018 concernant la gestion des eaux pluviales sur le site. Ils donnent pourtant d'intéressantes pistes de solutions qui ne sont pas envisagées par le demandeur.

Du patrimoine:

L'extension écrase le bâtiment classé Métropole alors que la hauteur de l'extension d'origine était nettement plus basse (mi-hauteur du 1er étage).

La façade latérale classée et l'extension massive seront visibles de la voie publique.

Il nous semble que tout le projet van Volxem et l'extension du Métropole écrasent complètement les 3 édifices patrimoniaux présents sur le site.

Qu'en est-il des risques que l'assèchement des caves lors des travaux feraient courir au bâtiment classé Métropole?

De la mobilité et des places de parking

Il n'y a pas d'analyse sur la situation en soirée alors que c'est en ce moment-là que la situation est saturée. En nocturne, actuellement déjà, la pression de la voiture dans et hors voirie est maximale. Cf une bonne centaine de voitures lors d'événements et vernissages du WIELS dans le parking du WIELS et sur le jardin du Brass par exemple.

Il est, dès lors, assez surprenant qu'aucune place de parking ne soit prévue pour la brasserie. Quid pour les personnes à mobilité réduite ?

La raison invoquée pour l'absence de parking voiture est l'étroitesse de la parcelle (p 62 de la note explicative du 20/5/2019), nous signalons toutefois que les parcelles voisines appartiennent au même propriétaire...

Parking vélo (5+5+8): très peu, trop peu nombreux au vu du nombre de postes de coworking (150) et du nombre de places dans la brasserie (170). Alors que le projet mentionne une prise en compte de la mobilité alternative, il ne tient pas compte du RER vélo tout proche qui donc devrait aussi attirer de nombreux cyclistes....

Conclusion

En conclusion, nous référant à tous les points sus-mentionnés, nous demandons un avis défavorable à la présente demande.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et souhaite être entendu.e lors de la commission de concertation du 26/11/2019.

Merci de m'indiquer le lieu et l'heure de la réunion de la commission de concertation par retour de mail.

“Nom” “Prénom”

“adresse”

“adresse mail”