

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

Commission de concertation

séance du 22/10/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28743

Avenue Van Volxem 400 - 402

**Transformer un site existant (composé d'un ancien entrepôt, d'une maison de maître et d'une annexe) et de sa cour actuellement entièrement bitumée en "Cité de la Petite Enfance" et son jardin planté au cœur de l'îlot.
Changer d'affectation les bâtiments de logement et bureau vers équipement d'intérêt public ou de service public sans modifications de volume, modifier**

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest

Etaient absents excusés

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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/09/2024 au 09/10/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 ;

Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional (ZIR n°7) et le long d'un espace structurant (Avenue Van Volxem) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu l'intérêt historique, esthétique et urbanistique, le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier bruxellois. Il est également repris à l'Inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles-Forest (AAM, Bruxelles, 1980-1982, fiche 43).

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis favorable sous condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 23/07/2024 (réf. 2024070015) ;
- la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment "entrepôt" (excepté le sous-sol) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/08/2024 (réf. T.2001.1806/9) ;
- l'avis Access & Go du 05/08/2024 estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU :
- Les portes d'entrée n'ont pas une largeur de libre passage de 95 cm ;
- Les portes intérieures n'ont pas une largeur de libre passage de 85 cm ;
- Il n'y a pas au moins une toilette PMR conforme et il n'y a pas au moins un emplacement PMR dans la salle polyvalente avec gradin. De plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- 0.6. : actes et travaux qui portent à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- 18.al.3 : actes et travaux dans une ZIR en l'absence du PPAS ;
- application de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- actes et travaux dans un bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural bruxellois ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2024 au 09/10/2024, qui a suscité une réclamation :

Considérant que la réclamation formulée porte principalement sur les aspects suivants :

- L'impacts des forages (90 mètres) : demande d'accès aux études d'impact environnemental, notamment en ce qui concerne les risques potentiels pour la qualité des nappes phréatiques ;
- La végétalisation du jardin public : proposition d'intensifier la végétalisation du jardin, en augmentant la couverture végétale au sol afin de renforcer l'aspect naturel et écologique de l'espace.
- La capacité des réservoirs d'eau : les volumes prévus pour la citerne d'eau de pluie (20 m³) et le bassin d'orage (7 m³) sont jugés insuffisants au regard des normes communales en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Les matériaux et accès : clarification demandée sur le type de matériaux utilisés pour la séparation entre le site Chassart et la piste cyclopiétonne ;
- Le suivi de l'exécution des projets : la vérification des engagements pris par le contrôle régulier de la bonne exécution des éléments projetés, tels que l'installation des nichoirs et la mise en service des citernes de rétention d'eau.

Situation du site et description du projet :

Considérant que le projet se développera sur la parcelle 17C9, d'une superficie de 1000 m², située sur la commune de Forest, bordée au sud-est par l'avenue Van Volxem et au nord-ouest par les voies ferrées ;

Considérant que le site est situé le long d'une importante artère régionale, abritant des bâtiments emblématiques protégés, tels que le centre d'art contemporain WIELS et le centre culturel BRASS ;

Considérant que le projet porte sur la transformation du site industriel « CHASSART » en une « Cité de la Petite Enfance » dans le cadre du contrat de rénovation urbaine (CRU 4, avenue du Roi à Forest) ;

Considérant que le projet vise à modifier l'affectation des bâtiments existants, actuellement utilisés comme logements et bureaux, en les convertissant en équipements d'intérêt public. Ce projet inclut la réorganisation des espaces intérieurs, la transformation des façades côté rue et côté cour, ainsi que la démolition des annexes situées à l'arrière ; que La cour sera désimperméabilisée pour permettre la création d'un jardin paysager, et un auvent reliera les différents bâtiments ;

Considérant que la demande concerne spécifiquement la rénovation et la transformation d'un ensemble immobilier existant en centre culturel, composé de plusieurs volumes, notamment un ancien dépôt industriel de type R+1 avec sous-sol, une maison de maître de type R+4 avec sous-sol, ainsi que diverses annexes.

Considérant que les travaux prévus incluent :

- La rénovation et la réaffectation de l'ancien dépôt en locaux pour la Cité de la Petite Enfance (un équipement qui pourra accueillir les jeunes enfants (0-6ans) pour des activités et spectacles de type extra-scolaire ainsi des locaux pour l'antenne de l'ONE ;
- La rénovation et la réaffectation de la maison de maître en bureaux dédiés à l'équipement, ainsi que la démolition des annexes situées en fond de parcelle ;
- L'aménagement d'un logement en duplex au niveau des combles et mezzanine dans la maison ;
- L'aménagement des abords par la création d'un jardin et d'une cour.

Programme :

Considérant qu'en matière de programme le projet inclut les équipements suivants :

- L'antenne de consultation ONE, déjà présente sur le site ;
- La Guimbarde, un théâtre destiné au jeune public ;
- L'ASBL Pierre de Lune, chargée de la gestion et de la coordination générale du site en collaboration avec la commune de Forest ;
- Le service de la petite enfance de la commune de Forest ;

Considérant également que le projet prévoit la création d'un jardin public à la place de l'actuelle cour intérieure asphaltée et des constructions annexes situées au fond de la parcelle ; que ce jardin sera librement accessible en journée pendant les heures d'ouverture des équipements ; et que cette initiative apportera une réelle plus-value au site ainsi qu'au quartier ;

Considérant que les documents graphiques (plans des 3^{ème} et 4^{ème} étages) indiquent la création d'un logement en duplex dans la maison de maître ; que la note explicative n'y fait aucune mention ; qu'il convient de fournir des informations détaillées sur ce logement prévu dans le cadre du projet, en précisant sa typologie, sa surface, ainsi que le public visé (familles, étudiants, etc.).

Considérant qu'un logement est existant et maintenu au dernier niveau de la maison de maître ; Que le demandeur explique en séance que ce logement est destiné à un logement d'artiste ;

Que l'aménagement du sous-sol est modifié depuis les projet ; Que le minimum d'installation y prennent place suite à la découverte d'une inondation possible des sous-sols ;

Que l'accès en façade arrière projetée pour amener des décors est non nécessaire et abandonné ;

Qu'il y a lieu de fournir les documents liés à ces modifications d'aménagement intérieur ;

Esthétique et patrimoine :

Considérant qu'en terme d'esthétique et de patrimoine, les bâtiments présents sur le site présentent un réel intérêt historique, artistique et urbanistique ; que cet ensemble, anciens entrepôts des entreprises Chassart, fondées par G. Dumont, est constitué de la maison de maître et des bâtiments industriels de style néo-Renaissance flamande, construits entre 1890 (atelier conçu par l'entrepreneur Gustave Lechien) et le début du XXe siècle ; que la façade avant de l'atelier, côté rue, a été ajoutée en 1949 par l'architecte C. Campenart ;

Considérant que l'ensemble se compose de la manière suivante :

- Deux bâtiments allongés menant aux chemins de fer, reliés à l'arrière par un hangar, avec au centre une cour clôturée, fermée côté rue par une grille sur un soubassement en pierre bleue ;
- Un atelier d'un étage, doté d'un pignon à rampants droits et gradins côté rue ; que la façade est en briques brun-rouge, ornée d'éléments en pierre bleue et de baies surbaissées ; que la façade principale est marquée par trois lésènes, celle du centre étant plus large, et que la façade latérale est rythmée par des pilastres, avec deux lucarnes passantes dotées d'amortissements à gradins ;
- Une maison à trois façades sous un toit en pavillon, avec une façade latérale comportant un pignon à rampants droits au niveau de la première travée, couronné d'acrotères avec la façade en briques rouges, enrichie de nombreux éléments en pierre bleue, notamment des bandeaux ; que les baies sont rectangulaires aux 2 premiers niveaux et surbaissées au 3^{ème} ; que la façade côté rue est embellie, au 1^{er} étage, par un balcon sur de hautes consoles avec garde-corps en ferronnerie ; que sur la travée principale, on retrouve les armoiries de la famille Dumont de Chassart, ornant le fronton de l'entrée principale, et une lucarne passante est également présente, et une corniche d'origine conservée ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation majeure de l'entrepôt et de l'annexe arrière de la maison principale, ainsi qu'une rénovation plus légère du corps de logis de cette même maison ; que les nouvelles toitures seront réalisées en ardoise, respectant ainsi le matériau d'origine ; et que, pour les menuiseries extérieures, trois configurations sont envisagées :

- Maintien des châssis en PVC blanc existants ;
- Installation de nouveaux châssis en bois blanc, similaires aux châssis d'origine en termes de caractéristiques ;
- Ajout de nouvelles portes métalliques thermolaquées de couleur rosée pour l'auvent créé ;

Considérant que les châssis en PVC situés en façade avant de l'hôtel de maître ne respectent ni les critères de durabilité ni les caractéristiques architecturales du bâtiment (allège pleine de la porte-fenêtre manquante), que ceux-ci ne seront pas régularisés dans le présent avis ; qu'il convient donc de rétablir la situation d'origine ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée de l'hôtel de maître est simplifié en situation projetée, que les demandeurs confirment en séance leur intention de conserver la porte d'entrée d'origine, qu'il y a dès lors lieu de préciser le dessin de la porte d'entrée préservée dans les plans ;

Considérant que le projet inclut la démolition d'annexes peu qualitatives présentes sur la parcelle, ce qui permettra d'améliorer l'aménagement intérieur de l'îlot en favorisant la création d'espaces végétalisés et de surfaces en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit de relier les deux ailes des bâtiments existants par un grand auvent/passerelle au-dessus du jardin, offrant ainsi aux enfants un espace extérieur sécurisé tout en couvrant partiellement le jardin ; il s'agit de la seule construction neuve ajoutée aux bâtiments existants.

Considérant que la salle polyvalente n°4 doit disposer d'une seconde voie d'évacuation ;

Couvert végétal :

Considérant qu'en matière de couvert végétal le projet prévoit la création d'un jardin accessible au public, avec pour objectif la déminéralisation complète de la cour ; que cette démarche concerne 500 m² de sols actuellement asphaltés et imperméables, comprenant des bâtiments en fond de parcelle ;

Considérant que, pour les plantations, le projet propose une riche collection d'arbres et de plantes, incluant également des strates inférieures composées d'espèces indigènes :

- Arbres à hautes tiges : 15 à 20 arbres, tous différents, avec des hauteurs variant de 250-300 cm pour les plus petits et jusqu'à 800-1000 cm pour les plus grands ; que certains arbres ont été sélectionnés pour leur résistance et leur adaptation au changement climatique ;
- Strates inférieures : une variété d'espèces indigènes, en veillant à respecter un ratio maximal de 30 à 40 % de graminées ;

Considérant que Bruxelles Environnement a été consulté dans le cadre de l'aménagement végétal du jardin ; Que certaines recommandations de gestion et de mise en œuvre ont été faites et figurent dans le rapport d'incidences du projet ; Qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Considérant également que l'installation d'une vingtaine de nichoirs est prévue dans la maçonnerie des bâtiments existants ;

Considérant que des travaux de modification de la topographie du site et du futur jardin sont prévus afin de rendre l'espace accessible aux personnes à mobilité réduite, avec des pentes adaptées par des opérations de déblais et de remblais ;

Considérant que le projet prévoit de retravailler le relief du site afin d'en assurer l'accessibilité à tous (PMR, poussettes, ...), que cette intervention permet également de connecter les différents bâtiments et leurs niveaux existants aux espaces extérieurs, que ce travail de déblais/remblais modifiera légèrement la hauteur du soubassement en pierre bleue de l'atelier tout en le préservant sur toute la longueur et supprimera les fenêtres de caves ; que celles-ci ne sont cependant plus nécessaires selon l'évolution du projet qui prévoit des caves techniques minimales ne demandant ni ventilation ni éclairage ; qu'au vu de ces éléments, la modification de la déclivité du terrain est acceptable ; Considérant par ailleurs qu'une pollution en métaux lourds a été détectée lors de l'étude de sol exploratoire ; qu'elle a fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol et d'une étude détaillée conformes au prescrit de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du 05 mars 2009 ;

Considérant qu'une étude de risque et des mesures de gestion du risque devront être réalisées ; que conformément à l'article 101§5 du Cobat, ces obligations devront être remplies avant le début des travaux ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet prévoit une amélioration significative en augmentant la perméabilité des abords ; que cela se fera notamment par la création d'un jardin à la place de l'actuelle cour, ainsi que par la démolition des annexes situées en fond de parcelle ;

Considérant qu'actuellement, le site est entièrement imperméabilisé ; que le projet prévoit de rendre perméable une surface de 513 m², soit environ 57 % de la superficie totale (la présence d'un auvent de 75 m² équivaut à 7,2%) ;

Considérant en outre, que le projet inclut la mise en place d'un bassin d'orage d'une capacité de 7 m³, ainsi que des noues de 30 m², destinées à recueillir une partie du surplus des eaux pluviales.

Considérant toutefois qu'au vu des surfaces récoltées, ces volumes ne permettent pas de gérer entièrement une pluie centennale d'une durée de 4h ; que par ailleurs il y a lieu de favoriser l'infiltration in situ à la temporisation dans un ouvrage enterré ;

Considérant qu'au vu des surfaces disponibles, des dispositifs complémentaires, de type massif drainant, pourraient être prévus en remplacement et en complément du bassin d'orage ;

Considérant enfin que la compatibilité de la pollution du sol identifiée au droit du site avec un dispositif d'infiltration devra être confirmée lors de l'étude de risque à réaliser ;

Mobilité :

Considérant qu'en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le site s'implante le long de l'Avenue Van Volxem, dans une zone d'accessibilité de catégorie B selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ce qui garantit une bonne desserte par les transports en commun ;

Considérant que le site n'est pas accessible aux voitures, à l'exception des livraisons, qui auront lieu uniquement en matinée qui seront effectuées à l'entrée du site en dehors des horaires d'ouverture au public, garantissant ainsi une fluidité dans l'organisation des activités ;

Considérant que l'objectif principal du projet est de promouvoir une mobilité douce, favorisant l'accès au site à pied, à vélo ou via les transports en commun ; qu'en complément, l'utilisation du parking de Basic Fit, ainsi que des places de stationnement disponibles le long de l'avenue Van Volxem, est envisagée par le maître de l'ouvrage ;

Considérant que le maître d'ouvrage a engagé des discussions avec le voisin (Basic Fit) pour mutualiser l'usage de son parking lors de grandes livraisons ou pour les événements nécessitant des espaces de stationnement supplémentaires ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de 11 nouveaux emplacements pour vélos dans la cour ;

Considérant qu'un accès est prévu au niveau de la clôture située à l'arrière de la parcelle (côté nord-ouest), créant ainsi un passage vers la future cyclostrade longeant les chemins de fer ;

Bruit :

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores excessifs tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC, avec un niveau sonore de 70dB(A) sur la carte des bruits multi exposition ;

Considérant qu'une partie des fonctions prévues au projet sont sensibles au bruit ;

Considérant que la note acoustique se concentre principalement sur les moyens de limiter les bruits internes au projet (isolement entre locaux) ; que si des objectifs d'isolation au bruit extérieur sont présentés, les moyens techniques à mettre en œuvre pour les atteindre ne sont pas décrits ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que des études acoustiques complémentaires avaient été réalisées, qu'il y a lieu de fournir ces études ;

Considérant par ailleurs le recours à des pompes à chaleur comme système de production de chaleur ; que si le système retenu nécessite une unité extérieure (PAC air/air ou air/eau), il y aura lieu de prêter une attention particulière à l'isolation acoustique et vibratoire de ces unités extérieures ;

Energie :

Considérant que le projet envisage le recours à une installation géothermique ainsi que d'autres installations classées ; que ces installations est soumise à permis d'environnement et qu'il est donc nécessaire d'obtenir ce permis avant de démarrer la mise en œuvre de ces installations ;

En conclusion :

Considérant que le projet concerne l'aménagement d'un site stratégique, intégrant un équipement d'intérêt collectif, et que son implantation est compatible en zone d'intérêt régional (ZIR) ;

Considérant le respect des caractéristiques urbanistiques et de l'environnement, avec la préservation de l'architecture existante du bâtiment et le réaménagement des abords et du paysage ;

Considérant qu'il est nécessaire de se conformer aux avis émis au cours de l'instruction de la présente demande ;

Considérant ce qui précède, et sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessous, le projet répondra davantage au principe du bon aménagement des lieux ;

Fréquentation max : 450 personnes. Cela semble très peu, même si accord basic fit, non ?

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Fournir des informations détaillées sur le logement prévu dans le cadre du projet, en précisant la nature du logement (typologie, taille, etc.) et leur public cible (familles, étudiants, etc.) ;
- Indiquer précisément sur les plans l'emplacement des différentes unités de l'équipement (l'antenne ONE, l'ASBL Pierre de Lune, le service de la petite enfance, etc.) ;
- Fournir les documents liés aux modifications d'aménagement intérieur (logement d'artiste, accès arrière)
- Prévoir des châssis en bois respectant les caractéristiques architecturales d'origine (imposte, cintrage, allège pleine pour la porte-fenêtre, divisions, etc.) pour la façade à rue de la maison de maître ; Pour l'hôtel de maître, en situation projetée, préciser le dessin de la porte d'entrée préservée ;
- Fournir l'accord avec « Basic-Fit » pour la mutualisation et l'utilisation de leur parking, que ce soit pour le stationnement des voitures et vélos, ou pour les besoins de livraison et déchargement ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU du 01/08/2024 et prévoir une seconde voie d'évacuation pour la salle polyvalente n°4 ;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo du 05/08/2024
- Fournir les études acoustiques complémentaires réalisées et mettre en œuvre les mesures permettant de garantir un niveau de bruit intérieur compatible avec les fonctions prévues ;
- Etudier l'augmentation de la capacité de gestion des eaux pluviales afin de pouvoir gérer une pluie centennale de 4 heures au droit du site, préférentiellement via des dispositifs végétalisés en plein air et des massifs drainants superficiels ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

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.