

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

Commission de concertation

séance du 13/10/2020

Urbanisme Environnement

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

AVIS : PU 27398

Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Forest

Place Saint-Denis 9 - et 6-7-8 Rue des Abbesses 15 Chaussée de Bruxelles 18-20-22-24 rue des Abbesses

réhabiliter le site de l'abbaye de Forest, réaffecter la rue des Abbesses en zone de parc, démolir une maison place Saint-Denis n° 6-7 et 2 maisons chaussée de Bruxelles 18-24, transformer le bâtiment sis rue des Abbesses n°15, construire 3 bâtiments, abattre 169 arbres et en replanter 558

Etaient présents

Administration régionale en charge de l'urbanisme
Administration régionale en charge des monuments et sites

Abstention

Commune de Forest
Commune de Forest

Etaient absents excusés

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 Bourgmestre et Echevins du 31/08/2020 au 29/09/2020 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 58 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 ;

~~Vu l'arrêté n°2020/038 du 10 juin 2020, Article 9, la commission de concertation peut se tenir en vidéo conférence ;~~

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone de parc, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu qu'une partie du bien (rue des Abbesses) se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 12 « anciens étangs », approuvé par arrêté du 13/04/1989 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994, qui classe comme monument l'ensemble des bâtiments de l'abbaye de Forest, y compris les éléments d'architecture disséminés dans le site ; et comme site, les bâtiments de l'abbaye et leurs abords ;

Considérant le haut potentiel archéologique du bien remontant au 11^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 4 – Forest, sites 4-5- www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Objet de la demande

Attendu que la demande vise à réhabiliter le site de l'abbaye de Forest, réaffecter la rue des Abbesses en zone de parc, démolir une maison place Saint-Denis n° 6-7 et 2 maisons chaussée de Bruxelles 18-24, transformer le bâtiment sis rue des Abbesses n°15, construire 3 bâtiments, abattre 169 arbres et en replanter 558

Instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 142 du CoBAT, et du point 26) de son annexe B : 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
- L'article 142 du CoBAT, annexe B, rubriques :
 - o 19) tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle de régime de circulation du tronçon et /ou du réseau environnant, et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes ;
 - o 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
 - o 24) équipements d'intérêt collectif ou de service dont la superficie de plancher dépasse 1.000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupant plus de 5.000m² de superficie au sol ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1. al4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien classé

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.) :
 - o Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - o Prescription générale 0.9 : Clause de sauvegarde (<20%) ;
 - o Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement ;
 - o Prescription particulière 3.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixite ;
 - o Prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
 - o Prescription particulière 25.6 : Désaffectation de voirie
- Application de l'article 153, §2, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - o Article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - o Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - o Article 6 : hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne ;
 - o Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
 - o Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 155 §2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°12 « ANCIENS ETANGS » ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2020 au 29/09/2020, enquête pendant laquelle 58 réactions ont été reçues ;

Vu l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 08/07/2020 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 04/05/2020 ;

Vu l'avis de Access and Go du 27/04/2020 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/02/2020 ;

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

- Il est regrettable d'abattre les arbres, surtout en si grand nombre, la construction de nouveaux volumes et l'aménagement du parc ne justifie pas ces abattages ;
- Le rétablissement des perspectives ne devrait pas engendrer d'abattages ;
- Il faudrait préserver au maximum des arbres en bonne santé, et parallèlement à de nouvelles plantations (Jardin des Vestiges, lisière, friche) et n'abattre, au fur et à mesure que les arbres en fin de vie et/ou présentant un danger pour la sécurité des usagers du site ;
- la palette végétale des jardins devrait rappeler la flore locale ;
- Le dimensionnement des aménagements semble bien pensé pour traiter les eaux in situ et des eaux de l'amont.
- Le fait que les bassins sont conçus pour être plus hauts que la nappe phréatique accentue les possibilités d'infiltration et donc de vidange naturelle des bassins ; en contrepartie, les bassins participeront moins au drainage local de la nappe.
- La plaine de jeu ne devrait pas être déplacée, de même que le potager ;
- Il importe d'améliorer encore les connexions vers une extension future d'un maillage pluie sur le versant et d'en placer les amorces d'une extension possible dans l'avenir ;
- La prise en compte de la gestion des eaux est insuffisante ;
- Il serait prévu de remplacer une partie de l'herbe existante par un revêtement en komex. Quid de la perméabilité de ce matériau ?;
- Les nouveaux bâtiments ne sont pas en harmonie avec le site, dénaturent le caractère historique. Le gabarit de la salle de spectacle est trop important ;
- L'architecture des nouveaux bâtiment est jugée peu harmonieuse pour le site ;
- L'existence d'une « zone de non-aedificandi (cfr zone de recul) » à l'endroit même de l'implantation de la Fabrique ;
- Le nombre de deux Horeca pose question, un seul suffirait ;
- Les nuisances sonores liées à la salle de spectacle ;
- Le pignon laissé aveugle est regrettable, de même que la suppression de 5 logements ;
- Il est regrettable de supprimer les réalisations des frères Mignot ;
- L'inventaire des vestiges est incomplet. Les traces archéologiques devraient être rendues visibles dans les nouvelles constructions, notamment le moulin ;
- Il conviendrait d'identifier de façon plus précise des vestiges flottants et leur donner une place et un sens dans le projet ABY et marquer par des éléments paysagers (végétaux ou minéraux) l'emplacement de certains éléments disparus, en particulier l'abbatiale et le cloître ;
- Le mur mitoyen du n°5 est aussi une relique du projet de Dewez. Il faut donc remettre en valeur les baies condamnées et marquer l'ancienne hauteur sous corniche. Cela permettra de rendre plus lisible les intentions de la composition d'ensemble voulue par l'architecte.
- La rivière Geleytsbeek devrait être prise en compte et mise en valeur ;

Historique et description du bien :

Attendu que tel que développé dans l'avis de la CRMS, l'abbaye fut fondée au XIIe siècle à partir d'un prieuré datant du XIe, l'abbaye s'est progressivement développée et agrandie, devenant une véritable petite ville au sein d'un village qui restera rural jusqu'au XIXe siècle. Comme toute abbaye, elle base sa richesse sur le développement de l'agriculture et d'une activité artisanale voire industrielle connexe. L'univers des moniales reste cependant un univers clos, relativement coupé du monde extérieur. Prospère, l'abbaye sera soumise aux aléas de l'histoire mouvementée de nos contrées, avec son lot de destructions et reconstructions partielles. Le XVIIIe verra naître un plan de reconstruction quasi-totale, dressé par l'architecte Laurent Benoît Dewez (1731-1812), qui vulgarisera dans nos contrées l'architecture néo-classique. La fin de l'ancien régime sera aussi la fin de l'abbaye dont les bâtiments seront progressivement démolis, à l'exception des interventions de Dewez. En 1964, la Commune de Forest se lance dans l'acquisition progressive du site. Entre 1968 et 1994, l'Abbaye subit des interventions diverses orchestrées par les frères Mignot. Le site reste aujourd'hui en attente d'un remodelage qui devrait lui rendre sa cohérence historique.

Périmètre d'intervention :

Attendu que le périmètre d'intervention du projet recouvre l'ensemble du périmètre classé du site de l'Abbaye de Forest, l'intégralité de la rue des Abbesses, la parcelle 72B2 comprenant la maison sise 15 rue des Abbesses (propriété de la Commune) ainsi que les parcelles 40 N3, 70T et 40P3 situées le long de la rue des Abbesses.

Attendu que la Commune a fait l'acquisition d'une maison sise 22-24 chaussée de Bruxelles, qu'elle projette également d'acheter sa voisine aux numéros 18-20 et que ces 2 maisons font également partie du périmètre d'intervention.

Attendu que la maison sise 6-7, Place Saint-Denis et les maisons sises 18-20 et 22-24 chaussée de Bruxelles sont reprises dans la zone de protection de l'Abbaye et de son site, mais sont en dehors de la zone de parcs définie par le PRAS ;

Situation existante :

Attendu que l'église Saint-Denis a une affectation d'équipement et est utilisée actuellement en lieu de culte ;

Que les anciens bâtiments de l'abbaye sont affectés en équipement d'intérêt collectif ;

Que les maisons situées chaussée de Bruxelles n°18-24 sont affectées en commerce aux rez-de-chaussée et en logements aux étages ;

Que la maison située place Saint-Denis n°6 est occupée par des services communaux au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Attendu que les espaces ouverts du site sont composés : du parc, des parkings (Audi), de la rue des Abbesses, d'un petit jardin de la cure au nord de cette voirie ;

Considérant qu'en ce qui concerne le contexte urbanistique, le projet se localise à l'interface entre le tissu industriel du fond de vallée longeant les voies ferrées (au nord et à l'ouest) et le cœur historique de la commune de Forest (au sud et à l'est) ;

Situation projetée :

Considérant qu'en matière de volumétrie, le projet vise à :

- Démolir la maison située au n°6-7, place Saint-Denis de manière à mettre en valeur l'entrée du site ;
- Démolir 2 maisons situées aux n°18-24 chaussée de Bruxelles, actuellement affectées en commerce aux rez-de-chaussée et logements aux étages, et construire 1 bâtiment d'un gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée comprenant une extension latérale reliant ce nouveau bâtiment à l'abbaye ; y intégrer la bibliothèque et la conciergerie ;
- Agrandir l'abbaye par la construction d'une salle de spectacle et une académie de musique ;
- Construire un pavillon (la « Fabrique ») en fond de perspective, accessoire à la zone de parc ;

Considérant qu'en matière de programme et affectations, le projet vise à requalifier et accroître la superficie de l'équipement d'intérêt collectif (de 6443,71m² à 8868,7m²) afin de développer un pôle culturel sur le site comprenant :

- une académie de musique dans les anciens bâtiments de l'abbaye et dans la nouvelle extension, une salle de spectacle (dans la nouvelle extension),
- un centre culturel dans les anciens bâtiments de l'Abbaye,
- une bibliothèque dans le nouveau bâtiment chaussée de Bruxelles,
- un espace jeunesse (dans le bâtiment de la cure, au nord de la rue des Abbesses),
- un espace Horeca accessoire (anciens bâtiments de l'abbaye),

Que la demande vise également à :

- Aménager un logement de concierge (au 3ème étage du nouveau bâtiment chaussée de Bruxelles),
- Maintenir l'affectation de culte de l'église Saint Denis,
- Réaménager l'ensemble du parc, abatte 169 arbres et en replanter 558,
- Réaménager l'entrée Sud du site, place Saint-Denis,
- Supprimer le parking à ciel ouvert au sud-Ouest du site,
- Désaffecter la rue des Abbesses et y prévoir une extension du parc et des aménagements destinés à la mobilité active ;

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol :

Considérant que la majeure partie du site est repris en zone de parc à l'exception des maisons sises n°6-7 place Saint Denis et 18-24 chaussée de Bruxelles qui sont en zone mixte et en liseré de noyau commercial , de la cure qui est en zone de forte mixité et enfin de la rue des Abbesses qui est en zone de voirie ;

Que l'intégralité du bâti situé en zone de parc constitue un ensemble classé formant un immeuble dont l'utilisation licite d'équipement culturel ne correspond pas aux prescriptions du plan ;

Que de ce fait, en application de la prescription 0.9 du PRAS, ces immeubles dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent, en zone de parc, faire l'objet de transformation et de rénovation lourde, pour autant que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20ans ;

Que le projet propose une rénovation lourde avec transformation de l'immeuble existant dans la zone de parc comprenant des démolitions et des extensions ponctuelles ;
Considérant que le nouveau volume comprenant la salle de spectacle et une partie de l'académie de musique est en grande partie désolidarisé du bâtiment de l'abbaye pour des raisons patrimoniales évidentes visant à maintenir au mieux l'intégrité architecturale des anciens bâtiments ;
Que pour ces raisons et du fait que ce nouveau volume est relié aux anciens bâtiments par une circulation fermée au rez-de-chaussée, ce nouveau volume est à considérer en tant que transformation de l'équipement culturel existant ;
Que le pôle culturel s'intègre uniformément et de manière ininterrompue dans les parties anciennes et nouvelles du bâtiment ;
Considérant que la superficie de l'équipement culturel en zone de parc est de 6363,62m² en situation existante et 7518,77 m² en situation projetée ;
Que cet accroissement de superficie en zone de parc est inférieur à 20% ;
Considérant de ce qui précède que le projet est conforme à la prescription 0.9 du PRAS ;
Considérant que la fabrique en fond de perspective vise à recréer la composition néo-classique du projet de L.-B. Dewez ;
Que ce volume ouvert s'implante sur les traces du palais abbatial qui n'a jamais été construit et qui devait constituer le fond de perspective dans l'axe principal de la composition ;
Que ce volume ouvert fait partie intégrante du parc et fait office d'équipement de détente pour les usagers du parc ;
Qu'en ce sens, la demande est conforme à la prescription particulière 12 du PRAS ;
Considérant que la demande implique un certain nombre d'actes et travaux en intérieur d'îlot ;
Que le projet vise au réaménagement complet de cet intérieur d'îlot avec un mise en valeur de ses qualités patrimoniales, mais aussi paysagères, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant que la démolition des maisons situées aux n°6-7, place Saint-Denis, 18-20 et 22-24, chaussée de Bruxelles impliquent la démolition de, respectivement, 5, 6 et 3 logements ;
Que cette suppression permet l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et d'un espace vert, public ; qu'en ce sens, la demande est conforme à la prescription 0.12 du PRAS ;
Considérant que le nouvel immeuble chaussée de Bruxelles, à la place des deux maisons démolies, est également affecté en équipement d'intérêt collectif ; Qu'il s'agit, plus précisément, d'une bibliothèque ;
Que la surface de la bibliothèque en zone mixte est inférieur à 1000 m² ; Que, dès lors, la demande est conforme à la prescription particulière 3.2 du PRAS ;
Que, par ailleurs, le 3ème étage de ce nouveau bâtiment est affecté en logement de concierge ;

Démolitions, constructions et transformations :

Considérant que le parti de prendre pour période de référence la période néoclassique s'impose dans la mesure où les éléments les plus intéressants de l'Abbaye correspondent à cette période ;
Considérant que, dans ce but, les démolitions envisagées et l'implantation des nouveaux bâtiments respectent cette composition néoclassique et permettent une mise en valeur du plan de l'avant-projet que l'on doit à L.-B. Dewez ;
Considérant que, dans l'idée de clarifier la lecture de la composition néoclassique, le dégagement des porches d'accès (porche Sud et Est) est particulièrement appréciable ;
Considérant qu'en ce qui concerne le porche Sud, la démolition de la maison sise Place Saint-Denis n°6-7, permet le rétablissement de la placette-seuil et le dégagement du porche, et renforce donc la lecture de l'axe Nord-Sud de la composition néoclassique ;
Considérant cependant que l'habillage (bardage alu micro-perforé) proposé pour le pignon révélé par la démolition de la maison sise 6-7, Place Saint-Denis, n'est pas satisfaisant, et qu'il y aura lieu de proposer un habillage plus sobre (badigeon, briques apparentes, etc.) ;
Considérant également que le traitement de la placette-seuil jouxtant la Place Saint-Denis devra être affiné ;
Que l'intervention prévue (placement d'une vitrine courbe) devra être revue pour gagner en symétrie (alignement par rapport au mur courbe existant à gauche de la placette) ;
Que les aménagements (pavage du sol, plantations) contribueront à renforcer le lien et l'axialité entre la Place Saint-Denis et la placette-seuil ;
Considérant que le traitement de la façade dégagée au droit de la démolition de l'aile tardive parallèle Est n'est pas satisfaisant : cette façade devra rester opaque au RDC, tandis que les percements à l'étage doivent être limités au strict nécessaire ;
Considérant qu'à la mise en valeur de la période néoclassique et la composition de Dewez s'ajoute la volonté de maintenir des traces d'interventions d'autres époques, à la manière d'un palimpseste ;
Considérant que cette option de ne pas faire table rase de toutes les autres marques du temps, qu'il s'agisse de vestiges médiévaux voire plus anciens, ou d'éléments plus tardifs est très appréciable d'un point de vue patrimonial ;

Considérant que, dans l'idée d'un projet palimpseste, certaines options, dont celles concourant à systématiquement supprimer et/ou marquer tout ce qui est postérieur à Dewez doivent être revues ;
Que notamment, en façade Nord du prieuré et du château, il convient de prolonger/reconstruire les éléments décoratifs en pierre blanche au droit des démolitions des volumes abritant des cages d'escalier et mettre en œuvre un ragréage à l'identique de la maçonnerie au droit des démolitions ;
Qu'il y a lieu de ne pas différencier toutes les baies qui ne sont pas du XVIIIème, puisque certaines d'entre elles (que l'on doit aux frères Mignot) s'inscrivent sans dénoter à la composition d'ensemble ;
Qu'il convient de documenter les escaliers existant au niveau des porches (dont le démantèlement est prévu) et que s'ils présentent un intérêt patrimonial, il y a lieu de la conserver ;
Que dans le château (restauration du salon avec décors XIXe), il faut conserver la volumétrie d'origine du salon, et donc ne pas cloisonner ;
Considérant que les interventions relevant de la restauration du bâti patrimonial sont particulièrement bien décrites et documentées dans la demande ;

Salle de spectacle et académie :

Considérant que l'implantation de la salle de spectacle et académie se justifie par la présence historique à cet endroit d'un bâtiment agricole de très grandes dimensions : la grange dîmière de l'Abbaye, démolie en 1880 ;
Que ce choix d'implantation est donc judicieux dans un objectif de revaloriser les caractéristiques historiques du site ;
Que cette salle de spectacle et académie de musique se présente comme une imbrication de 2 volumes principaux, parallélépipédiques, et relativement opaques, et un troisième, construit tout en longueur, assure la connexion avec l'aile droite Ouest. Les façades des nouveaux volumes sont prévues en briques de teinte similaire, mais plus claire que celle choisie pour le badigeon des façades néoclassiques ;
Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle est construite bien au-delà de la profondeur des profils mitoyens des constructions voisines (parcelles voisins présentant des constructions en mitoyenneté place Saint-Denis et Chaussée de Bruxelles) ;
Que la surface du terrain et la proportion des constructions de l'abbaye par rapport aux parcelles voisines « classiques » rend complexe l'application stricte du RRU en matière d'implantation et de gabarit ;
Que cette extension est suffisamment distante des parcelles voisines que pour ne pas avoir d'impact sur celles-ci ;
Que cette extension de l'abbaye présente une hauteur plus importante que les immeubles aux alentours, y compris les immeubles de l'Abbaye ;
Que ces dépassements de hauteur des immeubles voisins et de leurs annexes engendrent une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
Qu'au même titre que pour la dérogation en profondeur, cette dérogation en matière de hauteur n'a pas d'impact significatif sur les parcelles voisines étant donnée la distance de cette extension par rapport à ces immeubles voisins, ainsi que par la présence de nombreux arbres entre la salle et les immeubles voisins les plus proches ;
Que, néanmoins, le fait que la salle, et surtout l'académie, présente une hauteur globalement plus élevée que les constructions historiques, nuit au respect de la hiérarchie des constructions de la composition de Dewez, dont la présence symétrique plus massive du château et du prieuré constituent les points clés ;
Que la hauteur au niveau le plus élevé n'était pas justifiée par la hauteur utile de la salle, mais par le résultat de la superposition de plusieurs locaux liés à l'académie de musique ;
Qu'il est également regrettable que cette nouvelle extension soit visible depuis la cour d'honneur ;
Qu'il convient donc de diminuer la hauteur de la nouvelle extension et, plus particulièrement, de la section « académie de musique » à la hauteur de la salle de spectacle ;
Qu'en conséquence de cette condition, la typologie proposée de deux parallélépipèdes imbriqués n'est plus justifiée ;
Qu'en outre, un volume plus homogène pour cette extension serait plus approprié au site, dans le sens où il répondrait d'avantage aux autres constructions du site qui présentent des typologies et des contours très simples et géométriques ;
Que, dès lors, en plus d'homogénéiser la hauteur (salle de spectacle/académie), il convient d'homogénéiser le plan, en supprimant le décalage entre les deux parallélépipèdes (qui n'en formeraient, de cette manière, qu'un seul. Les façades latérales doivent être retravaillées en conséquence) ;
Considérant qu'il convient également de retravailler la distribution aléatoire (tailles et positions) des baies des façades orientées vers la cour d'honneur, au profit d'une distribution plus régulière, et plus dans la continuité de l'ordonnement des façades néoclassiques ;
Qu'ensuite, la jonction entre le « pôle spectacle » et l'ancien volume de connexion entre le quartier agricole et le fer à cheval, doit être retravaillée de manière à la rendre moins abrupte ;

Pavillon (la Fabrique) :

Considérant, comme dit plus haut, que la fabrique en fond de perspective vise à recréer la composition néo-classique du projet de L.-B. Dewez ;

Que ce volume ouvert s'implante sur les traces du palais abbatial qui n'a jamais été construit et qui devait constituer le fond de perspective dans l'axe principal de la composition ;

Que ce volume en fond de perspective permet de cacher la vue vers le parking Audi situé de l'autre côté de la rue des Abbesses ;

;

Que ce choix d'implantation est donc judicieux en matière de composition du site et du respect de l'histoire de celui-ci ;

Qu'il convient cependant d'instaurer plus d'opacité au niveau des façades de la Fabrique et prévoir un écran végétal à l'arrière de cette dernière afin de cacher davantage la vue vers le parking Audi ;

Qu'il convient d'instaurer plus de symétrie, afin que la Fabrique s'intègre plus harmonieusement à la composition qu'elle viendra compléter (module « buvette + sanitaires » surmonté de gradins à retravailler) ;

Qu'il convient de dégager l'axe Nord-Sud de la composition de Dewez, en supprimant la colonne centrale de la Fabrique ;

Qu'il convient de renforcer le dialogue entre le bâti patrimonial et la Fabrique, il conviendra d'en retravailler l'alternance de pleins et de vides : la trame résultant de cette alternance sera une interprétation contemporaine de la trame existante au niveau du bâti néoclassique ;

Considérant que la Fabrique, en ce qui concerne son gabarit, s'intègre positivement dans son contexte sans porter préjudice aux immeubles des alentours ;

Bibliothèque :

Considérant que ce nouveau bâtiment présente un gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée, qu'il a une typologie d'immeuble 3 façades, qu'il comporte au rez-de-chaussée, en partie latérale, un volume de liaison avec les bâtiments historiques ;

Que la bibliothèque est implantée aux 3 premiers niveaux et qu'un logement de concierge occupe le dernier niveau ;

Considérant que la Bibliothèque prévue à l'endroit des deux maisons à démolir, a une typologie d'immeuble à trois façades plus en adéquation à son contexte que la situation actuelle dont le pignon en attente est très visible et incongru ;

Considérant que ce nouvel immeuble marque donc une entrée plus active et accueillante au site et permet d'étendre l'équipement en voirie, chaussée de Bruxelles, lui offrant ainsi plus de visibilité ;

Considérant que ce bâtiment dépasse en partie arrière la hauteur et la profondeur de l'immeuble directement voisin ;

Que le dépassement en hauteur implique une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Que ce dépassement est faible et n'est pas susceptible de nuire à l'ensoleillement de la parcelle voisine de gauche ni d'enclaver celle-ci ;

Considérant qu'en matière d'intégration par rapport au contexte, il convient de retravailler l'expression de ce nouveau volume de manière à ce qu'il soit plus intégré à la typologie du bâti de l'alignement de la chaussée de Bruxelles : diminuer l'expression monolithique, éviter une distribution trop aléatoire des baies au profit de plus de régularité (plus spécifiquement en façade avant), traiter la façade à rue plus dans la continuité de l'enfilade de la chaussée de Bruxelles ;

Qu'il convient de retravailler le registre transparent d'un seul niveau pour rendre possible la conservation des traces du moulin ;

;

Qu'il convient de proposer un raccord plus juste entre le registre transparent d'un niveau et l'aile du porche pour ne pas faire cohabiter deux ouvertures et risquer de dévaluer la lisibilité de celle du porche ;

Qu'il convient d'affiner l'articulation entre les deux volumes contemporains ;

Considérant que le logement de concierge aménagé au 3ème étage est conforme au RRU en matière d'habitabilité ;

La cure

Considérant que le projet prévoit le changement d'utilisation de la cure un espace jeunesse (bâtiment au nord de la rue des Abbesses) ;

Que ce changement d'utilisation ne suscite pas d'objection, n'est pas susceptible de nuire au voisinage et permet d'animer une zone peu fréquentée ;

Considérant que ce changement d'utilisation s'accompagne de la construction d'une extension sur un niveau, visible de l'espace public et implantée contre un pignon aveugle ;

Considérant que cette construction déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas implantée à l'alignement ;

Que toutefois, cet alignement devra être modifié dès lors que la rue des Abbesses est supprimée ;

Que la dérogation est donc acceptable ;

En ce qui concerne le site :

Considérant que l'organisation et la hiérarchie des lieux est dictée par une période de référence de l'architecture du 18ème siècle structurée par le plan Dewez ;

Considérant que cette période de référence valorise le principe même de l'organisation de l'abbaye et se matérialise par la cour intérieure mais que sa traduction de la période structurante du 18ème n'est pas aboutie dans le projet ;

Considérant que les deux grands axes (Nord/Sud et Est/Ouest) devront prévaloir et être matérialisés de manière plus visible, afin de promouvoir la notion d'espace clos et ressentir une meilleure lecture entre les différents jardins ;

Considérant que le porche d'accès situé Place Saint-Denis doit retrouver son rôle de seuil d'entrée et, par conséquent, faire l'objet d'une nouvelle composition afin de renforcer l'axialité entre ces deux espaces ;

Considérant que certaines surfaces définies permettant d'accueillir différents types d'usages (à définir) seront cohérentes du point de vue paysager et pour la pérennité du site ;

Considérant qu'il est privilégié de n'utiliser qu'un seul type de revêtement afin de rendre le projet cohérent (hormis pour la conservation de revêtement historique) ;

Considérant que le jardin des vestiges répond en partie par son traitement en lisière, mais pas de façon satisfaisante à la mise en œuvre de vestiges et à leur préservation ;

Considérant que le jardin de musique doit être réorganisé sur base des principes de composition de «l'Hortus conclusus» (ordonnances et symétries en rapport au flux lié à la salle de spectacle) ;

Considérant que le jardin pittoresque doit être revu dans le respect de l'esprit de l'histoire et des caractéristiques de cette zone avec le réaménagement de l'aire de jeux qui à ce stade est trop sommaire et mérite des détails complémentaires ;

Considérant que des précisions sont à apporter sur la mise en œuvre de la gestion de l'eau et qu'une adaptation de la forme du bassin (côté pittoresque) sont à prévoir, mais aussi sur le choix de la végétation propice, des espèces à haute performance d'évapotranspiration adaptées aux lieux plus humides ;

Considérant que les revêtements extérieurs de type minéral, n'excèdent pas 20% de la surface du site, en privilégiant les revêtements perméables ;

Considérant que la palette végétale sur l'ensemble du site, à travers la vocation de l'Abbaye et du site historique, doit transparaître à travers le choix d'une palette végétale composée d'essences fruitières ou toute autre essence en adéquation avec le contexte historique ;

Considérant que le système de plantation des arbres doit être revu et qu'une réflexion doit être menée concernant la signalétique au sein du site et l'éclairage ;

Considérant que les interventions visant à améliorer les performances énergétiques du bâti patrimonial appellent encore des précisions, dans le but d'en évaluer l'impact ;

Considérant plus précisément qu'il s'agira de préciser la position des groupes de ventilation et le principe de passage des gaines ;

Considérant que l'établissement d'un pôle culturel au cœur de l'abbaye de Forest permettra une réelle revalorisation de ce site et de ses bâtiments ;

Considérant qu'il est, cependant, à regretter que le projet n'ait pas davantage intégré le potentiel archéologique du site ;

Considérant qu'il s'agira, dès lors, d'inclure au concept du projet la mise en valeur des vestiges et la compréhension du site ;

Considérant que dans ce but :

- un pôle d'interprétation devra être dédié au sein du site à son histoire et à son archéologie ;
- les parcours dans le site devront, quant à eux, présenter une dimension pédagogique en permettant la sensibilisation à l'archéologie et l'histoire du site (la compréhension des traces de l'abbaye, de son développement et de son fonctionnement).

La valorisation des vestiges sera recherchée, sans décontextualisation (en ce sens, le jardin des vestiges n'est pas une réponse satisfaisante) ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Mobilité :

Considérant que la suppression de la rue des Abbesses est autorisable par application de la Prescription particulière 25.6 du PRAS ;

Considérant que la rue des Abbesses est renseignée sur les prescription graphiques du PPAS mais n'est pas reprise dans les prescriptions littérales ;

Considérant que la suppression de cette rue ne compromet pas la réalisation du PPAS ;

Considérant que la suppression de cette voirie peu fréquentée par les piétons se fait au profit de l'extension du parc et constitue une amélioration significative de ce contexte très peu qualitatif ;

Que l'espace jeunesse qui intègre la parcelle de la Cure située de l'autre côté de la rue des Abbesses sera ainsi mieux connecté au site de l'Abbaye ;

Que la zone actuellement occupée par la rue des Abbesses est donc transformée en zone de parc mais des accès carrossables de 4m de large sont maintenus : l'accès pour les livraisons depuis le boulevard de la 2ème Armée Britannique et les voies d'accès vers les parcelles au nord ;

Que des zones de « dépose minute » et de livraisons sont également prévues ;

Considérant que des aménagements pour les modes actifs sont prévus sur l'ensemble de site ;

Considérant que le rapport d'incidence renseigne un flux de +/-385 véhicules sur cette voirie entre 17h et 18h ;

Que plusieurs voiries pourront reprendre le rôle de liaison de cette rue, à savoir : la rue Saint-Denis, la rue Max Waller, la rue de la soierie et la rue de l'Eau ;

Que la rue Saint-Denis et la rue de l'Eau disposent d'une réserve de capacité suffisante pour absorber le flux de circulation supplémentaire généré par cette suppression de voirie ;

Considérant que la mise en œuvre du projet implique la suppression de +/-102 emplacements de stationnement dont +/-35 emplacements accessibles à tous et 67 places réservées à l'entreprise Audi (en zone de parc) ;

Considérant qu'en conclusion, l'offre de stationnement aux alentours du site est suffisante pour absorber la demande en stationnement que génère le projet, à l'exception du scénario correspondant au pic de fonctionnement du site ; Que cette situation devrait toutefois être ponctuelle et que du fait de nombreux projet d'amélioration de la circulation cycliste dans cette zone et partout ailleurs en Région Bruxelloise, ce risque de surcharge en matière de stationnement et circulation automobile devrait se limiter à court ou moyen terme ;

Considérant que la RRU mentionne que les emplacements doivent réunir les conditions suivantes : être sécurisés, d'accès aisé depuis la voie publique, couverts et munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ;

Considérant que Bruxelles Environnement préconise un support permettant l'attache du cadre et de la roue avant du vélo et proscrit les systèmes de type pince-roue ;

Considérant que le rapport d'incidences fait mention de 2 poches de stationnement vélo, à proximité de la fabrique et de l'académie, égales à 128 emplacements ;

Considérant néanmoins que le rapport d'incidences mentionne 36 emplacements à proximité de la fabrique et 23 emplacements à proximité de l'académie, ce qui donne un total de 64 emplacements ;

Considérant qu'approximativement 79 travailleurs fréquenteront les différentes activités du site ;

Considérant que les 2 poches de stationnement ne sont pas adaptées pour les travailleurs et que leurs emplacements doivent être prévus au plus proche de leurs différents espaces de travail ;

Faune & flore

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant qu'une partie du projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois, et qu'il s'agit d'un site de valeur biologique potentielle qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que le site du projet se situe à proximité d'une continuité verte reprise dans le PRDD et contribuant à renforcer le maillage vert ;

Considérant qu'il faut favoriser le maintien de la diversité des biotopes présents sur le site du projet (haies libres en limite de parcelle, zones de fauche, maintien et plantation de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;

Considérant que bien qu'une bonne partie des abattages d'arbres soient justifiées du fait des nouvelles constructions et de la création des axes historiques, il convient pour les autres zones du parc de revoir le nombre d'arbres à abattre à la baisse ;

Eaux

Considérant que le RRU demande que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables soient récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public ;

Considérant que l'usage de l'eau pluviale venant des toitures végétales à usage des sanitaires ne génère pas de risque pour le contact avec les personnes ;

Considérant dès lors que le couplage citerne à récupération et toiture verte devrait être encouragé ;

Considérant qu'une citerne de 10.000 litres est prévue pour la récupération de l'eau des toitures de la Fabrique ;

Considérant que 10.000 litres semble trop peu par rapport aux superficies en présence (880 m²) ;

Considérant que le dimensionnement des ouvrages de temporisation (bassins) semble se baser sur une pluie décennale d'une heure ce qui est peu ambitieux ;
Considérant qu'il faudrait considérer une pluie de temps de retour de 20 ans, d'une durée de 4 heures conformément à la guidance de Bruxelles Environnement sur les « Pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale » ;
Considérant qu'il faudra préciser à quel débit et où se connecte l'exutoire des trop-pleins des ouvrages ;
Considérant que pour la gestion des petites pluies, il est important, de maintenir une infiltration dans le fond des ouvrages, mais également au plus près des surfaces de ruissellement ;

Conclusion

Considérant, de ce qui précède, que moyennant les modifications demandées, le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS Favorable sous conditions (à la majorité) :

Salle de spectacle et académie

- Diminuer la hauteur de l'académie de musique et adapter celle-ci à la hauteur de la salle de spectacle ;
- Homogénéiser le plan de l'extension (académie et salle de spectacle) en supprimant le décalage entre les deux parallélépipèdes (qui n'en formerait de cette manière qu'un seul, les façades doivent être retravaillée en conséquence) ;
- Retravailler la distribution aléatoire (tailles et positions) des baies au profit d'une distribution plus régulière, et plus dans la continuité de l'ordonnancement des façades néoclassiques ;
- La jonction entre le pôle spectacle et l'ancien volume de connexion entre le quartier agricole et le fer à cheval, doit être retravaillée de manière à la rendre moins abrupte ;

Place Saint-Denis

- Renoncer à l'habillage (bardage alu micro-perforé) proposé pour le pignon révélé par la démolition de la maison sise 6-7 Place Saint-Denis et proposer un habillage plus sobre (cimentage clair, briques apparentes, etc.)
- Revoir l'intervention prévue place Saint-Denis (vitrine courbe) pour gagner en symétrie (alignement par rapport au mur courbe existant à gauche de la placette) ;

Pavillon (Fabrique)

- Instaurer plus d'opacité au niveau des façades de la Fabrique et prévoir un écran végétal à l'arrière de cette dernière afin de cacher davantage la vue vers le parking Audi ;
- Instaurer plus de symétrie, afin que la Fabrique s'intègre plus harmonieusement à la composition qu'elle viendra compléter (module « buvette + sanitaires » surmonté de gradins à retravailler) ;
- Dégager l'axe Nord-Sud de la composition de Dewez, en supprimant la colonne centrale de la Fabrique ;
- Retravailler l'alternance de pleins et de vide : la trame résultant de cette alternance sera une interprétation contemporaine de la trame existante au niveau du bâti néoclassique ;

Bibliothèque

- Retravailler l'expression de la Bibliothèque de manière à ce qu'elle soit plus intégrée à la typologie du bâti de l'alignement de la chaussée de Bruxelles : diminuer l'expression monolithique, éviter une distribution trop aléatoire des baies au profit de plus de régularité et de verticalité (plus spécifiquement en façade avant), traiter la façade à rue plus dans la continuité de l'enfilade de la chaussée de Bruxelles ;
- Retravailler le registre transparent d'un seul niveau pour rendre possible la conservation et la mise en valeur des traces du moulin ;
- Proposer un raccord plus juste entre le registre transparent d'un niveau et l'aile du porche pour ne pas faire cohabiter deux ouvertures et risquer de dévaluer la lisibilité de celle du porche ;

Anciens bâtiments de l'Abbaye

- La façade dégagée au droit de la démolition de l'aile tardive parallèle Est devra rester opaque au RDC, tandis que les percements à l'étage doivent être limités au strict nécessaire ;
- En façade Nord du prieuré et du château, il convient de prolonger/reconstruire les éléments décoratifs en pierre blanche au droit des démolitions des volumes abritant des cages d'escalier et mettre en œuvre un ragréage à l'identique de la maçonnerie au droit des démolitions ;
- Ne pas différencier toutes les baies qui ne sont pas du XVIIIème, puisque certaines d'entre elles (que l'on doit aux frères Mignot) s'inscrivent sans dénoter à la composition d'ensemble ;

Parc, accès :

- Mettre en évidence les deux grands axes (Nord/Sud et Est/Ouest) et les matérialiser de manière plus visible, afin de promouvoir la notion d'espace clos et la période de référence Dewez tout en faisant ressentir une meilleure lecture entre les différents jardins ;
- Faire retrouver au porche d'accès situé Place Saint-Denis son rôle de seuil d'entrée via la proposition d'une nouvelle composition afin de renforcer l'axialité entre ces deux espaces ;
- Prévoir un espace au sein du site dont les matérialités (revêtement, etc.) permettent de recevoir l'organisation d'évènement tout en ne portant pas atteinte au site classé ;
- Utiliser un type de revêtement uniforme, perméable pour l'ensemble du site afin de conserver une cohérence de lecture paysagère tout en conservant ponctuellement des éléments historiques (allée pavée aux abords de l'église par exemple);
- Proposer une palette végétale en adéquation avec l'histoire du site qu'est l'Abbaye composée d'essences fruitières ou toute autre essence (plantes vivaces, etc.) conforme au contexte historique ;
- Etudier la mise en lumière du site en ne proposant aucun éclairage fixé dans les arbres ;
- Etudier la signalétique au sein du site et privilégier les emplacements vélos en dehors du site ;
- Proposer un aménagement du jardin des vestiges en adéquation avec la lisière arborée et revoir la mise en scène des vestiges de manière à garantir leur préservation pérenne ;
- Revoir le jardin de musique avec les principes de base d'une composition d'Hortus Conclusus » (symétrie, palette végétale, etc.) ;
- Apporter des précisions quant à la mise en œuvre de la plaine de jeux et son insertion dans le jardin pittoresque ;
- Adapter la forme des bassins suppléés par une zone de débordement légèrement profilée en forme de grande noue et revoir la forme du bassin côté jardin pittoresque ;
- Revoir l'aménagement du jardin pittoresque dans l'esprit des caractéristiques historiques et archéologique de cette zone ;
- Proposer un panel au niveau de ces zones humides composé d'espèces à haute performance d'évapotranspiration adaptées aux lieux plus humides ;

Mobilité :

- Les emplacements vélos doivent être sécurisés, d'accès aisé depuis la voie publique, couverts et munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ;
- Les 2 poches de stationnement vélos ne sont pas adaptées pour les travailleurs et leur emplacement doit être prévu au plus proche de leurs différents espaces de travail (sous réserve de leur impact sur le patrimoine) ;

Faune & flore :

- Diminuer le nombre d'arbres à abattre, en dehors des axes recréés et de l'implantation des nouveaux volumes et hormis les abattages nécessaires pour raison de sécurité publique;

Eaux :

- Dimensionner des ouvrages de temporisation des eaux pluviales conformément à la guidance de Bruxelles Environnement sur les « Pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale ».

Les dérogations aux articles 3, 4, 6, 8, 13 du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation aux prescriptions graphiques du PPAS dénommé PPA N° 12 « anciens étangs » est accordée.

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.