

**M.R.B.C. – A.A.T.L.**  
**Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur**  
Direction des Monuments et des Sites  
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 – BRUXELLES

V/réf. : votre mail du 10/02/11  
N/réf. : AVL/ah/FRT-2.102/s495  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : FOREST. Chaussée de Neerstalle, 294-298 / avenue du Bempt, 43. Site des Anciennes robinetteries Prestos. Demande de permis de lotir. Avis demandé par la Commission de concertation.

En réponse à votre courrier du 10 février 2011 sous référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 16 février 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis fermement **défavorable**.

Le projet de lotir vise la réalisation d'une centaine de logements organisés autour d'une « tête de pipe » automobile accessible via la chaussée de Neerstalle. Des venelles piétonnes relient l'ensemble aux avenues Kersbeek et du Bempt. Des maisons unifamiliales sont prévues en périphérie, deux immeubles collectifs étant projetés dans la partie centrale (les plans ont été fournis à la Commission en format A3, ce qui complique l'examen du projet).

***La Commission s'oppose au parti même de ce projet de lotissement car il fait totalement abstraction de la situation existante de l'îlot et de ses environs : aucune étude n'a été menée sur la valeur naturelle du site ; l'intérêt patrimonial des ensembles industriels n'a pas été étudié et aucune tentative de réutilisation des constructions existantes ne semble envisagée. En outre, le projet prévoit la construction à outrance du terrain sans même envisager l'intégration du nouveau quartier dans le maillage urbain. Le lotissement porte ainsi préjudice aux valeurs naturelle et architecturale du site mais aussi à l'équilibre hydraulique du terrain et des quartiers environnants. Il est contraire au bon aménagement des lieux ainsi qu'aux principes de durabilité.***

La demande couvre différentes propriétés, dont deux sites à caractère industriel. Il s'agit de l'ancienne usine Meubla et des anciennes établissements Schulte fondés en 1878, devenues ensuite les robinetteries Prestos.

Le terrain se situe en milieu marécageux à l'articulation des sites du Bempt et du parc Jacques Brel, respectivement classés par arrêtés du 26/11/1992 et du 17/06/1993. Les parties non

construites sont recouvertes d'une végétation spontanée caractéristique des milieux humides. Elles occupent une place significative dans le maillage vert / bleu régional.

Bien que les objectifs déclarés du projet consistent à « préserver et valoriser la zone humide », aucune étude ne semble avoir été menée sur l'hydrologie du site.

Les plantations existantes seront entièrement sacrifiées et on prévoit l'abattage d'une cinquantaine d'arbres. Un drainage sera exécuté sur une grande partie du terrain, dont le trop plein sera raccordé à l'égout public. Un bassin d'orage et des zones d'infiltration sont prévus dans les espaces verts communs (prescription n° 4). Sur chaque parcelle et durant la première année de construction devront être plantés des arbres à forte absorption d'eau (saule / peuplier). Notons aussi que les zones de cours et jardins peuvent être imperméabilisées à 50 % (prescription n° 3) et qu'un parking est prévu en sous-sol des deux immeubles situés en bas de la pente vers l'avenue Kersbeek.

Inévitablement, ces interventions, dont l'impact sur la nappe phréatique n'est pas calculé, mettront à mal l'équilibre hydraulique du site. Elles porteront préjudice à sa valeur naturelle ainsi qu'à celle des espaces verts classés situés à proximité. La Commission rappelle que la commune de Forest est déjà confrontée à de très importants problèmes d'eau sur son territoire. Le projet actuel risque de les aggraver davantage puisque la question des cours d'eau qui alimentent la zone humide ne semble pas prise en compte. ***Dans l'objectif de porter remède au problème de gestion des eaux qui perturbe des quartiers entiers de la commune, il serait nécessaire que le présent projet soit revu dans le sens d'une plus grande continuité du maillage vert/bleue.***

Le plan de plantation prévu dans le projet est d'ailleurs peu pertinent. Les zones vertes qui subsisteront et qui sont limitées au strict minimum sont insuffisantes pour contribuer à la conservation et la régénération du milieu naturel comme préconisé par le demandeur.

A propos des constructions existantes, la visite des lieux en juillet 2010 par les représentants de la CRMS avait mis en exergue la valeur architecturale des deux cheminées qui balisent le paysage et de l'ancienne maison du directeur des établissements Schulte, dont la construction remonte à la fin du XIXe siècle. ***Au minimum, la Commission préconise la conservation et la mise en valeur de ces éléments comme témoins du passé industriel des lieux.***

Quant à la 'villa des Prés' soi-disant conservée par le projet, les prescriptions urbanistiques (n°7) autorisent sa restructuration complète. Seule la façade avant doit être maintenue, des extensions importantes étant autorisées sur les trois autres faces (débordant sur la façade avant et pourvues d'entrées de garage à front de la chaussée de Neerstalle et à l'arrière). La prescription concernée postule la transformation, voire l'évidement total de la villa et la réalisation d'un projet de façadisme, ce qui est totalement inacceptable au vu de la qualité architecturale et du bon état de conservation du bien, tant extérieur qu'intérieur. ***Le maintien de la villa suppose la conservation et la mise en valeur des façades, de la toiture ainsi que du dispositif en plan et des structures.***

***Enfin, de manière générale la Commission déplore la politique urbanistique favorisée ces dernières années par la Commune à échelle de l'îlot.*** Celui-ci est « bourré » de différents lotissements en tête de pipe ni connectés entre eux, ni avec le tissu urbain environnant. Ainsi, il est regrettable que l'urbanisation des lieux n'ait pas été guidée par la mise en valeur des ensembles de maisons remarquables d'inspiration art nouveau existant en bordure de l'îlot.

En conclusion, la Commission estime que le projet de lotissement est inacceptable tant sur le plan patrimonial qu'urbanistique, et qu'il ne répond pas non plus aux principes d'une gestion durable de la ville. Elle demande de revoir le projet en tenant compte des remarques formulées ci-dessus.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

A. de SAN  
Présidente f.f.

Copie : Commune de Forest, Service de l'urbanisme  
AATL – Direction de l'Urbanisme, M. Fr. Timmermans