



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Forest

Rue du Curé 2
1190 FOREST

Notre réf. / Onze ref 07/PFU/1723705
Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen Plans cachetés, avis : Siamu, Access&Go, Astrid, BE, Vivaqua, CRMS

Contact Urbanisme

Contact Patrimoine/Erfgoed

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Forest
- Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Forest
Monsieur DEGRUNE Vincent
Rue du Curé 2
1190 Forest
- Situation de la demande : Place Saint-Denis 9 - et 6-7-8 Rue des Abbesses 15 Chaussée de Bruxelles 18-20-22-24 rue des Abbesses
- Objet de la demande : 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
- Objet de la demande modifiée : 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 72 arbres et en replanter 411

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 23/03/2020 ;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

¹Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

¹ Supprimer les mentions inutiles

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu l'avis du 22/10/2020 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Forest ;

attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

⁽¹⁾ un plan particulier d'affectation du sol approuvé le 13/04/1989 et dénommé PPA n°12 « ANCIENS ETANGS » ;

⁽¹⁾ attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2020 au 29/09/2020 et que 59 réclamations ont été introduites ;

⁽¹⁾ vu l'avis de la commission de concertation du 13/10/2020 ;

⁽¹⁾ vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

⁽¹⁾ vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Forest

pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

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) ;

Considérant 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 ;

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

- 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.) :
 - prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - prescription générale 0.9 : Clause de sauvegarde (<20%) ;
 - prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement ;
 - prescription particulière 3.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixite ;
 - prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
 - prescription particulière 25.6 : Désaffectation de voirie
- application de l'article 153, §2, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 155 §2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°12 « ANCIENS ETANGS » ;
- application de l'article 142 du CoBAT annexe B, rubriques:
 - 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 ;
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
 - 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 ;

Vu l'avis Astrid daté du 21/04/2020;

Vu l'avis de Access and Go du 27/04/2020 estimant le projet conforme aux normes des Titre IV et VII du RRU relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

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

Vu l'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/02/2020 ;

Considérant l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS émis en sa séance du 10/06/2020, libellé comme suit :

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 1994 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.

Historique et description du bien

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.

Sur l'architecture de DEWEZ : « **Suivant une absolue symétrie, les bâtiments sont distribués de part et d'autre du porche d'entrée magnifié par un fronton et traité à l'instar d'un arc de triomphe. De part et d'autre, des ailes courbes, de neuf travées, relient les porches secondaires, sous toiture mansardée. Ces porches sont prolongés par cinq travées d'arcades en rappel des ailes courbes. En léger retrait, viennent ensuite deux imposants corps de bâtiments, erronément dénommés « château » et « prieuré ».** (...) Des différends avec l'abbesse dans les années 1770 éloignent Dewez de son chantier de Forest. Jean-François Winqcz, ancien stagiaire de Dewez, est alors pressenti pour achever les travaux. Mais, déjà, la Révolution est là, qui met un point final à l'entreprise de remodelage de l'abbaye initiée une trentaine d'années auparavant. Tout le côté nord, avec le palais abbatial, ne verra jamais le jour ».

Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention du projet recouvre l'ensemble du périmètre classé du site de l'Abbaye de Forest, et la maison sise 6 Place Saint-Denis (propriété de la Commune). La Commune a fait l'acquisition des 2 maisons situées aux 20-24 chaussée de Bruxelles, qui font également partie du périmètre. La maison sise 6 Place Saint-Denis et les maisons sises 20-24 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.

Historique (synthétique) de la demande

1. 2014 : élaboration du programme d'intervention du « contrat de quartier durable Abbaye » établi sur base d'un diagnostic du quartier
2. 2014 : étude de faisabilité programmatique et budgétaire comportant 3 phases
 - Etudes préliminaires et synthèse de celles-ci ;
 - Elaboration de trois scénarii autorisant la réalisation du programme dans le site classé de l'abbaye ;
 - Etablissement d'une esquisse approfondie du scénario 3 : une comparaison/évaluation de la faisabilité des différents scénarios a conduit la commune à privilégier le scénario 3
3. 2016 : avis de marché européen pour sélectionner l'équipe pluridisciplinaire chargée de concevoir le futur Pôle Culturel.
4. 2017 : désignation de l'équipe lauréate,
5. **2018 : 1^{er} avis de principe de la CRMS**
6. 2018 – 2019 : Mise en place des « réunions fondements » pour présenter les avancements du projet.
 - Fondements #01 – le palimpseste ;
 - Fondements #02 – fond de cour et quartier ouest ;
 - Fondements #03 – une cour, trois quartiers ;
 - Fondements #04 – jardins.
 - Fondements #05 – synthèse par le projet.
7. **2019 : 2^{ème} avis de principe de la CRMS**
8. 2019 : Visite de l'ensemble des bâtiments (intérieur et extérieur) pour apprécier l'ensemble des lieux en vue de l'instruction du permis unique, particulièrement le volet restauration.

* la synthèse de ces avis n'est pas donnée ici mais ils donnent un éclairage sur la position de la CRMS dans l'accompagnement du dossier

AVIS

I. En préambule

Les interventions proposées se basent sur un dossier bien documenté comprenant : études préalables (historiques, stratigraphiques, archéologiques, ...), relevés, inventaires, analyses méthodiques de la situation existante, identifications des typologies, relevé des pathologies, ... Ces documents ont été compilés sous formes de documents clairs et bien organisés. L'organisation des réunions intitulées « fondements » et les deux avis de principe ont permis un bon accompagnement et facilité le suivi CRMS du dossier, complexe et volumineux. Le volet paysage est intervenu plus tardivement que le volet bâtiment. Le volet restauration n'a quasi pas été abordé lors des réunions « fondements ».

II. Programme et affectation

Le projet vise l'accueil d'un nouveau Pôle Culturel bruxellois qui devrait accueillir l'Académie de musique, de danse et des arts parlés, la Bibliothèque francophone (Biblif), une ludothèque, des salles d'expositions du Brass (centre culturel de Forest), une nouvelle salle de spectacle, un espace dédié à la jeunesse, des locaux polyvalents destinés aux associations et aux dynamiques locales, un café-restaurant et une conciergerie. Les différentes fonctions ont été réparties dans les bâtiments existants, et dans deux nouvelles constructions (la salle de spectacle, et la bibliothèque) portant l'identité contemporaine du projet. Une « Fabrique », construite en fond de perspective, viendra compléter le projet. Le pôle jeunesse quant à lui, prendra place à l'extérieur du périmètre du classement : il s'implantera dans la Cure (bâtiment existant), permettant par la même d'intégrer la rue des Abbesses au projet.

La CRMS est favorable au choix d'établir un pôle culturel au cœur de l'abbaye de Forest. Il s'agit d'une superbe opportunité de revitalisation du site et de ses bâtiments et d'une affectation qui permet de redonner un nouveau souffle au site, riche d'une histoire presque millénaire. Elle félicite le demandeur et encourage le choix de donner une vocation culturelle au site.

III. Archéologie

La richesse archéologique du site n'est plus à démontrer. Les vestiges archéologiques en place prennent différentes formes. Il y a les bâtiments de Dewez, encore debout, qui structurent le site, mais aussi des vestiges archéologiques antérieurs en sous-sol (voire hors sol) comme ceux de l'abbaye médiévale. De nombreuses études ont été réalisées et/ou sont prévues pendant la réalisation du projet.

La CRMS regrette que le projet n'ait pas davantage intégré le potentiel archéologique du site lors de la définition des options d'intervention et inclus la mise en valeur des vestiges et de la compréhension du site au concept du projet. Il s'agit en effet d'un des sites archéologiques majeurs en Région bruxelloise.

La richesse patrimoniale du lieu mérite au minimum qu'un pôle d'interprétation soit dédié, au sein du site, à son histoire et à son archéologie. La bibliothèque et/ou l'entrée pourraient accueillir ces fonctions pédagogiques. Mais, plus largement, la sensibilisation à l'archéologie doit être intégrée aux parcours dans le site.

Un travail complémentaire est à effectuer pour intégrer cette information sur le site et la lisibilité des vestiges. A ce propos, la CRMS estime que **le jardin des vestiges n'est pas une réponse satisfaisante** car elle décontextualisera des éléments pris isolément. En outre, l'aménagement de ce jardin n'intègre aucun cheminement ni aucun parcours pédagogique et prévoit une couverture très arborée qui pose la question des conditions de conservation des vestiges. **La CRMS demande de poursuivre l'étude sur cet aspect et d'intégrer projet la compréhension des traces de l'abbaye, de son développement et de fonctionnement et prévoir les dispositifs adaptés, en concertation avec la cellule archéologie de la DPC.**

Dans ce contexte, la CRMS demande que l'organisation du chantier permette à la fois un accompagnement archéologique de la DPC pour enregistrer et documenter l'ensemble des découvertes mais aussi, là où les découvertes importantes seraient mises au jour, l'adaptation du projet à leur valorisation in situ, quitte à le faire évoluer et à ajuster les aménagements. C'est le cas

par exemple pour les restes de moulin que la CRMS demande d'ores et déjà d'intégrer au bâtiment de liaison entre l'aile courbe et la nouvelle bibliothèque.

Le volet archéologique devra impérativement être intégré et pris en compte dans le cahier des charges et le calendrier.

IV. Période de référence

Dans les étapes d'accompagnement du dossier, la CRMS a toujours soutenu l'option de mettre en valeur les fondamentaux de l'organisation et de la hiérarchie des lieux qui a dicté la composition et l'architecture XVIII^{ème} que l'on doit à Dewez et qui structurent encore le site aujourd'hui.

Elle a aussi insisté sur la valorisation du principe même de l'organisation de l'abbaye dont les murs de pourtour renferment de nombreuses constructions qui assurent son autarcie et l'apparentent à une petite ville dans la ville, se caractérisant par une certaine introversion, qui se matérialise, notamment au XVIII^{ème}, par la cour intérieure.

Ainsi, elle demandait que le contact avec l'extérieur s'organise de manière habile, pour valoriser au premier plan la composition néoclassique de Dewez caractérisée par l'espace de distribution de la cour, les axes de symétries, l'ordonnancement, les proportions, la structure... Les porches d'accès, aux statuts différenciés, devaient rester lisibles et dégagés, et offrir un accès fort à la cour, laquelle doit fédérer, avec les axes, les nouvelles interventions et constituer le cœur de la mise en œuvre du programme.

Dans ce contexte, la CRMS souscrit aux démolitions et à l'implantation des nouveaux bâtiments. La CRMS apprécie particulièrement la mise en valeur des porches d'accès, ainsi que l'implantation et le gabarit de la Fabrique en évocation du palais abbatial, projeté par Dewez mais jamais construit. **Pour le site, par contre, la CRMS estime que la traduction de la période structurante XVIII^{ème} n'est pas aboutie dans le projet.** Elle y reviendra dans le volet dédié au site.

Le recours à la période Dewez est essentiel pour renouer avec la cohérence d'ensemble, et ce également à l'échelle du site. **Il ne s'agit pas pour autant de 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.** La CRMS adhère en ce sens au principe d'un projet « palimpseste », qui puisse clarifier la lecture de la composition prévue par Dewez au niveau de la hiérarchie des constructions et à l'échelle du site mais aussi, à une échelle plus fine, révéler les autres phases d'une histoire riche.

Dans ce contexte, elle ne souscrit pas à certaines options dont celles concourant à systématiquement supprimer et/ou marquer tout ce qui est postérieur à Dewez. Elle s'interroge, par exemple, sur l'emprise importante des démolitions à l'intérieur ou sur certaines interventions au niveau de l'enveloppe où il est prévu de différencier toutes les baies qui ne sont pas du XVIII^{ème} alors que certaines d'entre elles, que l'on doit aux frères Mignot, s'inscrivent sans dénoter à la composition d'ensemble et ne méritent pas d'être identifiées comme ne participant pas (plus) équitablement à l'ensemble.

V. Démolitions

a. Démolitions extérieures

La CRMS souscrit toutefois aux démolitions qui valoriseront la composition de Dewez et permettront de retrouver une cohérence d'ensemble, particulièrement à l'échelle du site. Pour retrouver la lisibilité et le dégagement du porche et son lien avec la Place Saint-Denis, elle est ainsi entièrement favorable à la démolition de la maison sise 6 place Saint-Denis qui permettra de retrouver l'ampleur et la symétrie de ce point axial de contact historique entre l'intra et l'extra-muros. Cette démolition dégagera ainsi la façade latérale du pavillon encadrant la placette d'entrée, imaginée par Dewez, comme porterie de l'Abbaye cadrée symétriquement par deux pavillons de plan en L. Seul le pavillon de droite a été construit, et a, par la suite, subi de lourdes modifications. La maison sise 6 place Saint-Denis a été construite en 1909. Par son implantation et son volume, elle rompt la perspective vers le porche initialement prévu par Dewez. La

placette a par conséquent perdu sa fonction de seuil que la démolition de cette maison devrait permettre de rétablir.

b. Démolitions intérieures

La CRMS craint que l'option d'un retour trop strict à la période Dewez impose ici des démolitions tellement importantes - l'intérieur a été amplement modifié après le XVIII^{ème} - qu'elles soient non seulement préjudiciables à la bonne conservation du bâti mais surtout qu'elles introduisent un « décor » qui se limiterait à des traces « archéologiques » ponctuelles de décor XVIII^{ème}. **Elle demande dès lors de documenter et d'évaluer les décors plus tardifs, lorsqu'ils sont encore cohérents et forment des ensembles. S'ils présentent un intérêt patrimonial, elle demande de les conserver** (ce qui permet de conserver les couches plus anciennes par-dessous).

c. Traitement des traces de démolitions

1. *Façades nord du prieuré et du château*

La CRMS est d'avis qu'il n'est pas opportun que les traces de démolition des volumes postérieurs à Dewez soient matérialisées au niveau des badigeons par des interruptions chromatiques des bandeaux. La mise en évidence de ces interventions tardives n'est pas justifiée et se ferait au détriment de la cohérence néoclassique qui caractérise l'ensemble des constructions. **La CRMS demande donc de poursuivre les lignes des bandeaux au niveau de la façade Nord du prieuré et du château. Les traces de ragréage de la maçonnerie en briques, visibles sous le badigeon, suffiront à laisser une trace discrète aux yeux suffisamment avertis.**

2. *Extension aile est*

La large baie vitrée du rez-de-chaussée, prévue en face de l'une des baies cintrées existantes côté cour, contrarie la lecture dedans/dehors du site et concurrence le porche sur le plan visuel. **La CRMS demande que la façade reste aveugle/opaque au rez-de-chaussée, et que cette baie ne soit par conséquent pas mise en œuvre. En cas de besoin programmatique essentiel, elle devrait être limitée à une porte pleine à taille normale, traitée discrètement. S'agissant des baies de l'étage, la CRMS demande de rouvrir les baies en fonction des découvertes de la période Dewez et si aucune trace n'est retrouvée, de renoncer aux nouveaux percements ou, en tous les cas, de les limiter au strict nécessaire, et de les traiter discrètement en respectant le rythme d'origine.**

3. *Démolition maison Place Saint Denis 6*

La CRMS n'est pas favorable à l'habillage du pignon par un bardage aluminium microperforé, de teinte anodisée bronze, matériau que l'on retrouverait au niveau de toutes les interventions contemporaines, le long de l'axe Nord-Sud de la composition. L'élément clé de ce côté de l'ensemble doit rester le porche et l'axialité d'entrée vers le site que le traitement proposé, au caractère très prononcé, viendrait perturber. **Elle demande d'opter pour un traitement sobre (cimentage, briques apparentes, badigeon ...) dans la ligne de l'enfilade des maisons et d'ajuster les choix en fonction des traces qui subsistent, au vu des sondages archéologiques, sur le mitoyen.**

4. *Démolition extension aile perpendiculaire Ouest*

La CRMS souscrit au parti de conserver le volume historique de connexion entre le quartier agricole et l'hémicycle.

VI. Nouvelles architectures

a. Cadre réglementaire : prescriptions 0.9 et 12 et du PRAS

Parmi les documents communiqués figure une note intitulée « Potentiel constructible – justification de la conformité au PRAS ». Cette note rappelle que la très grande majorité du site est reprise en zone de Parc

(à l'exception des maisons sises aux n°s 1 à 7 place Saint Denis et 2 à 24 chaussée de Bruxelles, situées en zone mixte).

Les prescriptions relatives à la zone de parc sont particulièrement contraignantes puisqu'elles ne permettent pas les extensions envisagées, à l'exception de l'équipement en fond de site, assimilable à un équipement de détente au service du parc et de ses usagers, et donc conforme aux prescriptions propres à cette zone.

S'agissant des autres constructions envisagées, le projet se base sur la prescription générale 0.9 du PRAS, permettant, pour les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis ne correspond pas aux prescriptions du plan, une possibilité d'accroissement de maximum 20% de la superficie de plancher existante. La même prescription précise que les travaux de reconstruction ne peuvent être autorisés dans les zones de parcs qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure.

A plusieurs reprises, la CRMS s'est interrogée sur l'importance des accroissements de superficie de plancher, en demandant aux auteurs du projet une note permettant de s'assurer de la conformité du projet au PRAS.

La note qui est jointe au dossier reprend la superficie de plancher de l'ensemble du bâti existant en zone de parc pour aboutir à une superficie de plancher de 6.255,42 m². L'accroissement maximal autorisé de 20% serait dès lors de 1.251,08 m². Dans le même tableau, il est fait état des superficies neuves, soit un total de 3.917,03 m² (dont 2.517,24 m² pour le bâtiment 3, extension ouest). La note mentionne un accroissement projeté de 18% seulement car elle tient compte, pour son calcul, des superficies de plancher supprimées, soit 2.795,44 m².

Or, lors de la réunion du 22 juin 2018, la DPC a souligné que « les surfaces démolies et/ou qui n'existent plus (planchers des parcs) ne seront pas comptabilisées pour le calcul des 20% sauf si elles l'ont été pour cause de force majeure ». De même, la DPC – DU avait déjà précisé au demandeur, le 15 juin 2018, que « les surfaces démolies ne seront pas comptabilisées sauf si elles l'ont été pour cause de force majeure ».

[Lors de la réunion du 7 septembre 2018, la CRMS a encore souligné qu' « il manque une réponse claire aux demandes relatives à la clarification du PRAS » [...] et que « la clarté planologique est un préalable indispensable pour que la CRMS puisse se prononcer sur un projet amendé ».]

Au regard de ces antécédents, la CRMS s'interroge toujours sur la conformité du projet au PRAS. La suite du projet, y compris les nouvelles architectures, seront évaluées en fonction de la valeur patrimoniale du site.

b. Nouveaux bâtiments

La CRMS souscrit au fait que les interventions contemporaines se démarquent du bâti patrimonial et elle apprécie le souci d'intégration des nouvelles architectures pour former un ensemble cohérent, notamment par l'usage de la brique mais aussi par le gabarit et l'implantation de la Fabrique. Pour le surplus, elle estime que la lisibilité de la composition et des axes doit être rencontrée par le travail paysager, les options de démolition/implantation du bâti et la valorisation des porches. **Opter pour des tôles microperforées sur l'axe Nord-Sud et pour une expression monolithique** sur l'axe est-Ouest semble plutôt « accessoire » et ne sera probablement pas perceptible d'autant que certaines interventions sont décalées des axes précités et que les interventions sont éloignées. **Elle demande de renoncer à ce parti.**

Salle de spectacle

La CRMS prend acte du fait que l'étude juridique, commandée par la Direction du Patrimoine Culturel et la Direction de l'Urbanisme à l'issue de son 1er avis de principe, a écarté toute possibilité de construire une salle en fond de perspective (côté rue des Abbesses) sans liaison aux bâtiments existants, tel que le proposait pourtant le scénario 2 – défendu par la CRMS - de l'étude de faisabilité en 2014. Sur la présente

implantation, d'un point de vue patrimonial, **la CRMS valide le choix de l'implantation, sur les traces d'une ancienne grange dîmière et le mode de connexion entre la salle et l'aile ouest.**

Si elle apprécie le souci de limiter l'impact visuel de la nouvelle construction depuis la cour d'honneur, par une diminution de gabarit, un recul entre le pôle spectacle et l'aile droite Ouest et l'usage de la brique, **le gabarit de la salle et sa visibilité depuis la cour intérieure ont continué de soulever certaines interrogations d'échelle et de 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. Ceci d'autant plus que la hauteur au niveau le plus élevé n'était pas justifiée par la hauteur utile de la salle mais le résultat de la superposition de plusieurs locaux dont il serait sans doute possible de reloger le niveau supérieur ailleurs au profit d'une diminution de gabarit. La réflexion sur ce point pourrait être poursuivie en ce sens.

Outre la question du gabarit, **la bonne intégration du volume contemporain de la salle devra reposer sur la finesse et la qualité du traitement et de sa matérialisation.** Si la CRMS valide le choix de la brique, rien n'est renseigné sur le type de briques projetées si ce n'est qu'elle sera de teinte plus claire que le badigeon. Pour atteindre le juste équilibre entre architecture contemporaine et cohérence d'ensemble, sans concurrence, **la CRMS demande d'opter pour une brique de teinte similaire à la couleur du badigeon et de ne pas s'orienter vers une gamme chromatique plus claire. Des essais in situ devront absolument être réalisés : couleur, format, texture, ...** Le type de briques est un choix délicat qui conditionne véritablement la réussite du projet.

La CRMS souscrit aux bandeaux de briques d'appareillages différents, renvoyant à des éléments horizontaux du bâti néoclassique. En revanche, la distribution aléatoire (tailles et positions) des baies dans cette trame horizontale n'apporte pas de plus-value. Le nouveau bâtiment se démarque déjà suffisamment de l'ancien, par son gabarit, ses volumétries et le choix des matériaux. **Une distribution plus régulière des baies est dès lors demandée pour ne pas concurrencer l'ordonnancement des façades néoclassiques** et garantir une intégration plus fine du nouveau bâtiment.

Fabrique

La CRMS souscrit avec enthousiasme au dispositif de fermeture de la cour d'honneur, au nord, qui se matérialisera par la construction d'une « fabrique » pour les usagers du pôle culturel, et plus largement du parc et du quartier. Outre le fait d'offrir un équipement utile au parc, ceci est une belle réinterprétation de la présence du palais abbatial imaginé par Dewez, qui permettra en outre de dissimuler le parking Audi de faible qualité architecturale. Il apportera en outre un soutien visuel à la lisière qu'il est prévu de densifier en fond de site. La CRMS souscrit au gabarit, traitement et travail symétrique du bâtiment, à un détail près qu'un léger ajustement du projet pourrait rectifier. **On trouve en effet une colonne pile dans l'axe de symétrie tandis que la CRMS demande de dégager l'axe.**

La placette-seuil

Prévoir à cet endroit un équipement utile à l'ensemble des usagers du site, et signalant la présence du pôle culturel (vitrine courbe) semble opportun. Mais **l'intervention devrait être revue pour gagner en symétrie, notamment en marquant une ligne à hauteur de celle du mur à gauche. Elle doit aussi rester sobre et ne pas déformer la composition axiale d'accès au site.** Dans le projet de Dewez, la placette se présentait comme un seuil desservant l'entrée principale du site, et participant à une scénographie « crescendo » depuis la fontaine située sur la place Saint-Denis, au travers du poche d'entrée jusqu'au palais abbatial (jamais construit). **La placette et le porche doivent retrouver ce rôle capital de seuil d'entrée.**

La CRMS souhaite que les aménagements prévus au niveau de la place Saint-Denis et de la placette-seuil, contribuent à renforcer le lien et l'axialité entre ces deux espaces, et assurent la continuité de l'axe Nord-Sud, depuis la fontaine. Il y a aussi des **contradictions à lever entre les simulations 3D, les plans du présent projet, et les plans d'avant-projet** sur les espaces publics. Le pavage actuel permet d'assurer cette continuité ; la CRMS demande **d'en étudier les possibilités de**

maintien. Elle demande aussi de revoir le rythme d'implantation et l'essence des arbres (hauteurs, couronnes et port), pour ne pas dissimuler le porche et rendre l'axe lisible, à distance.

La CRMS plaide par ailleurs pour une vitrine sécurisée, rendant impossible les « affichages sauvages » et exempte de dispositifs annexes de type éclairage, ... Pourquoi ne pas la dédier à communiquer sur l'histoire du site (voir point archéologique) ? Pour le traitement du mitoyen, la CRMS renvoie au point « traitement des traces des démolitions ».

La bibliothèque/ludothèque

Dans son second avis de principe, la CRMS insistait pour que ce nouveau bâtiment s'organise sans heurt ni rupture, en continuité des gabarits et toitures des bâtiments voisins de la chaussée de Bruxelles. Or, le gabarit et la volumétrie du nouveau volume construit le long de la chaussée de Bruxelles reste trop imposant et peu intégré. Son expression 'monolithique' et ses baies aléatoires renforce ce manque d'intégration. Il convient de **revoir résolument cette intervention, de retravailler sa volumétrie et son traitement, de manière à ce qu'elle présente une meilleure intégration à la typologie du bâti de l'alignement de la chaussée de Bruxelles.** Concernant son **expression architecturale**, faire la référence, par des bandeaux d'appareillages différents, aux niveaux horizontaux néoclassiques ne rencontre pas la même logique que pour la salle de spectacle. La CRMS demande de **revoir le traitement de façade sur base d'une meilleure continuité de l'enfilade néoclassique.**

Le registre transparent d'un seul niveau -accueillant des activités calmes (salles de lecture) entre la chaussée et l'Abbaye -, tel qu'il est implanté dans cette nouvelle proposition, **devrait quant à lui être réajusté pour rendre possible la conservation des traces de moulin** (cf. point archéologie). La CRMS demande aussi de **proposer un raccord plus juste (plein ?) avec l'aile du porche pour ne pas faire cohabiter deux ouvertures, côte à côte, et risquer de dévaluer la lisibilité de celle du porche.**

Le nouvel espace jeunesse – la cure – l'intégration de la rue des Abbesses au pôle culturel

L'espace jeunesse intégrera la parcelle de la Cure située de l'autre côté de la rue des Abbesses par rapport au site de l'Abbaye. Le bâtiment existant sera peu modifié et sera complété d'une annexe vitrée en fond de parcelle. Cette nouvelle implantation permet de dynamiser cette zone actuellement peu qualitative et de l'intégrer au site dès lors que la rue des Abbesses fera par partie intégrante de celui-ci.

VII. Interventions portant sur le bâti existant

a. Polychromies

La CRMS valide l'option du badigeon bichrome, qui permettra de réinstaurer une unité et de renouer avec la cohérence du bâti néoclassique, tout en protégeant les briques et les pierres qui présentent des pathologies importantes liées à leur gélivité ou aux actions de la pollution atmosphérique (dissolution des pierres blanches). Ce traitement, basé sur un dossier bien documenté, permettra d'assurer au mieux la pérennité des matériaux constitutifs des façades.

La proposition de ne pas reconstruire les faux joints, en l'absence de preuves que ces corrections ont été mises en œuvre sur l'ensemble des façades et pour éviter de devoir réaliser un dé-jointoiement complet des façades (puisque pour pouvoir reformer le joint en creux, ce dernier doit être réalisé dans un joint frais) est également acceptée. La CRMS souhaite que les **teintes et essais soient soumis à la DPC** pour approbation. Comme évoqué dans le paragraphe traitant des démolitions des annexes tardives, **la CRMS demande que les traces des démolitions soient couvertes par le badigeon sans marquage spécifique les accentuant. Elle souhaite aussi que les nouvelles briques s'harmonisent au badigeon en termes de teinte.**

b. Baies et châssis

Dans la même logique que son avis sur les démolitions intérieures (cf supra), la CRMS n'est pas favorable à l'application stricte de cette méthodologie d'arbre décisionnel qui mettrait en évidence le parti - pourtant de « mimétisme » / « continuité » - des frères Mignot, et concourrait à introduire une lecture différenciée en fonction des baies alors que l'ensemble de l'abbaye se caractérise au contraire par cohérence rigueur, rythmique, symétrie, ordonnancement, ... que les frères Mignot n'ont pas souhaité perturber.

La CRMS demande d'opter pour une solution unique (typologie, matériau, teinte, encadrement) pour l'ensemble des baies sans différencier les badigeons et les châssis en fonction des datations des baies lorsqu'elles participent -sans dénoter, même si elles sont plus tardives - à la logique et la composition d'ensemble.

Le cas des baies arquées des arcades des rez-de-chaussée des porches est particulier et peut faire exception, puisqu'il s'agit d'une séquence spécifique ayant subi d'importantes modifications. **La CRMS accepte là une solution contemporaine avec des châssis métalliques dont elle demande de soumettre le détail et un mock-up à l'approbation de la DPC. Elle préconise une composition simple et sobre mettant en valeur la forme de la baie sans mettre l'accent sur le châssis.**

La CRMS souhaite que soient privilégiés les restaurations in situ. Elle demande qu'on ne procède pas à un décapage complet des menuiseries (prévu au cahier des charges) : les couches picturales historiques devront impérativement être documentées et conservées.

- **les vitrages devront être extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, même léger) ;**
- **les intercalaires seront blancs (la couleur du châssis) ;**
- **la couleur et le détail des châssis seront soumis à l'approbation préalable de la DPC**

Des essais de peinture se feront donc avant réalisation pour validation par la DPC.

c. Amélioration de la PEB du bâti patrimonial

Dans l'ensemble, les stratégies choisies en termes d'amélioration du confort thermique sont présentées comme visuellement peu impactantes, et respectueuses des matériaux. La CRMS y souscrit sur le principe mais constate que **le dossier ne documente pas avec précision les installations** (pas de cahier des charges, détails manquants, ...). Elle demande de **soumettre à l'approbation de la DPC les cahiers des charges et détails ad hoc**. A titre d'exemple, la position des groupes de ventilation et le principe de passage des gaines sont évoqués succinctement dans la « note durabilité », mais non détaillés sur les plans. **L'impact réel sur le patrimoine des nouvelles installations techniques doit encore être documenté sur base de détails d'exécution qui seront soumis pour approbation à la DPC qui pourra les refuser au cas où elles porteraient atteinte au patrimoine (sur le plan matériel et/ou visuel).**

Le démantèlement et remplacement des sols est une intervention très invasive et irréversible mais nécessaire pour gérer les problèmes découlant du niveau de la nappe phréatique. Par conséquent, la CRMS y souscrit à condition **que la DPC valide le choix des futurs revêtements des sols qui seront renouvelés. La CRMS reste disposée à apporter son concours à ce choix.**

d. Traitement des décors et volumétries intérieures

Prieuré :

La CRMS souscrit au parti de restituer les volumétries d'origine et n'est pas opposée à l'installation de l'ascenseur en 4^{ème} travée gauche. Concernant les décors, comme déjà indiqué dans la partie sur les démolitions intérieures, elle craint que l'option d'un retour trop strict à la période Dewez impose des démolitions tellement importantes - l'intérieur a été amplement modifié après le XVIII^{ème} - qu'elles soient non seulement préjudiciables à la bonne conservation du bâti mais surtout qu'elles introduisent un « décor » qui se limiterait à des traces « archéologiques » ponctuelles de décor XVIII^{ème}.

Sur les coupes de la situation projetée, certaines moulures d'origine apparaissent interrompues au droit des démolitions. L'intention semble celle de conserver ce qui est d'origine, tout en assurant une certaine lisibilité de l'histoire du prieuré, en ne reconstituant pas les moulures là où elles ont été déposées lors des

cloisonnements opérés aux XIXe et XXe siècles. La CRMS questionne la pertinence de ce choix et peine à évaluer la lisibilité de cette intervention.

Elle demande de mieux documenter et évaluer les décors plus tardifs. Lorsqu'ils sont encore cohérents et forment des ensembles, et s'ils présentent un intérêt patrimonial, elle demande de les conserver (ce qui permet de conserver les couches plus anciennes par-dessous) et de renoncer à la suppression d'emblée de tous les éléments intérieurs postérieurs au XVIIIème.

Château :

La CRMS souscrit au parti de restituer les volumétries et les circulations d'origine. Elle se réjouit également de la restauration du salon conservé. Sur les plans de la situation projetée, ce salon (équivalent à 3 travées) est cloisonné (cloison vitrée ?). **La CRMS souhaite que cela ne soit pas le cas, afin que le salon conserve sa volumétrie d'origine.** A propos des peintures intérieures, le cahier des charges mentionne une préparation des surfaces impliquant l'enlèvement de toutes les anciennes couches. **La CRMS demande au contraire que les couches picturales historiques soient maintenues dans la mesure du possible. Le mode de nettoyage des tissus tendus doit être intégré au cahier des charges et soumis à l'approbation de la DPC.**

Concernant les éventuels autres décors, elle formule le même avis que pour le prieuré.

Le porches, ailes courbes et droites :

La CRMS demande de mieux documenter les escaliers et de les conserver s'ils sont encore cohérents et présentent un intérêt patrimonial.

e. Restauration du bâti patrimonial

La CRMS souscrit aux interventions de restauration décrites au cahier des charges qu'elle demande de compléter avec les éléments suivants :

- **poser les échafaudages avec soin : placer les fixations là où elles occasionneront le moins de dégâts, et soumettre un plan de pose à l'approbation préalable de la DPC ;**
- **soumettre à l'approbation de la DPC les relevés effectués en cours de chantier, visant à déterminer les éléments à restaurer sur place, à démonter en vue de les restaurer, ou à remplacer. Privilégier la conservation des matériaux d'origine, et les restaurations in situ. En cas de remplacement, les éléments concernés seront récupérés comme « objets archéologiques » ;**
- **planifier et détailler les essais dans le CdCh et en soumettre les résultats à l'approbation de la DPC.**

f. Stabilité

La CRMS comprend, vu les plans de détails, que les cadres métalliques destinés à stabiliser la façade avant seront visibles. **Elle demande qu'ils soient visuellement le moins présent possible et d'en soumettre les plans de détail à l'approbation de la DPC.**

VIII. Interventions paysagères

Grandes options, axialités et cour de distribution

La CRMS apprécie particulièrement la mise en valeur des porches d'accès, l'implantation et le gabarit de la Fabrique en évocation du palais abbatial, le retour au niveau originel à 21,43m, et la volonté de « réactiver » les axialités. Elle souscrit aux ambitions du projet et à la proposition de réintroduction des jardins thématiques. **Elle estime cependant que la structure, la composition et la matérialité des jardins - particulièrement au niveau de la cour intérieure -, malgré le travail sur les perspectives et les axes, ne recourt pas suffisamment à la période Dewez et ne permet pas de renouer avec la cohérence d'ensemble.** La CRMS rappelle ce qu'elle a déjà dit lors de la réunion « Fondements 5 » : « *La CRMS remet en cause l'option consistant à diviser la plaine en un tapis vert et une zone en dolomie sans plus d'écho à la composition de*

Dewez. La CRMS estime que la proposition doit être revue dans un plus grand respect de la composition de Dewez (triangulation des parterres du projet, etc.) ».

La proposition dans la zone centrale, soit une zone minérale dans le fer à cheval sauf sous le couvert des arbres et deux aplats engazonnés, n'est pas assez structurée et ne présente pas de limite claire. La plaine de travail est ainsi diluée dans le projet notamment dans la partie Ouest du site, et paraît s'évaporer dans les jardins thématiques adjacents, comme dans le jardin pittoresque de Delvaux. Les axes Nord-Sud et Ouest-Est et les « bords » de la cour ne seront pas assez perceptibles. **La CRMS demande que les axes Nord-Sud et Ouest-Est qui sont à la base de la composition de Dewez prévalent et soient matérialisés, que la notion d'espace clos soit perceptible et que les autres projets viennent en filigrane. Elle plaide pour une meilleure structure et un meilleur « séquençage » entre les différents jardins.**

Même si le plan paysager de Dewez n'a jamais été finalisé, hormis les axes, la présence d'un « vide » matérialisé avec des séquences engazonnées et un niveau originel à 21,43 m (le tracé des chemins n'a jamais été réalisé), **la CRMS estime qu'il est important de valoriser l'aménagement du XVIIIème caractérisé par une structure géométrique rigoureuse et maîtrisée par deux axes forts qui se croisent au droit de la cour d'honneur, dont les limites/bords doivent être marqués. Renforcer cela n'est pas incompatible avec les autres ambitions et contraintes du projet.** La proposition paysagère de Dewez (chemins, triangulation des parterres, etc) magnifiait en effet la composition architecturale du site, proposait une scénographie et amplifiait la perspective vers le palais abbatial.

Comme déjà dit (cf. point période de référence), il n'est évidemment pas nécessaire de faire table rase de toutes les autres marques du temps, ni des éléments naturels existants, comme les arbres remarquables de la cour dont la CRMS se réjouit qu'ils soient maintenus et revigorés/revitalisés. Et il est bien entendu essentiel aussi d'intégrer les contraintes et modalités d'usage, notamment l'accueil d'un public en nombre et les sollicitations d'évènements divers.

Fonctionnement et gestion des flux - Accès et cheminements

L'importante révision du projet demandée ci-dessus doit tabler sur un programme clair d'utilisation et de fréquentation du site et de gestion des flux de circulation. Vu la vocation culturelle du site et ses multiples programmations, **le site doit pouvoir accueillir différents types d'usage, certains très fréquents ou même très intenses, en plus d'une gestion raisonnée sur le long terme. La CRMS s'interroge sur la juste prise en compte de ce volet (gestion des entrées et parcours des différents flux, accès logistiques, gestion, ...) dans le projet.** Elle illustre son propos avec l'exemple précis de la zone en sortie du porche depuis le fer à cheval (cf. zoom ci-dessous) qui serait à moitié engazonnée et à moitié minéralisée. Outre que cela paraît inadéquat sur le plan de l'usage, cela n'est pas cohérent sur le plan paysager. **Ce volet du dossier doit dès lors être approfondi.**

La question des **accès et cheminements** est importante dans le développement du projet de Pôle Culturel, sur le plan paysager mais aussi sur celui des usages. **La CRMS constate cependant des contradictions entre les documents et les plans qui doivent être levées.** A certains endroits, il est question de béton sur les plans alors que dans les documents, on mentionne le recours à un composé réalisé à partir de divers types de pierre, de sable et de liants hydrauliques.

Dans tous les cas, **la CRMS est favorable à l'usage d'un seul type de revêtement** qui garantira la cohérence paysagère d'ensemble. Elle demande que l'on recoure à des revêtements adaptés à la fois aux parcs et jardins historiques et aux usages. **Elle adhère en ce sens à l'usage du Komex (clair), semi perméable et au PH neutre et demande que le béton soit exclu.** Pour la zone à proximité de l'église Saint-Denis, les pavés (dont la datation est à déterminer) **présents pourraient être réutilisés et s'accorder au caractère de l'Abbaye. De manière générale, tous les détails des avaloirs, caniveaux, taques et autres dispositifs connexes dans les chemins devront être parfaitement discrets, intégrés et adaptés à la valeur patrimoniale du site classé.**

Au niveau des nouvelles constructions, on ne retrouve pas les cheminements de bordures qui caractérisent les bâtiments néoclassiques et qui assoient l'ensemble des constructions du site. En effet, un cheminement longe la façade Nord de la salle de spectacle, mais est interrompu par la présence d'une surface engazonnée, à

l'angle formé par le château et le pôle spectacle. Le porche Ouest dessert une cour « antichambre » minérale, jusqu'aux pieds des façades. **La CRMS demande de revoir cette option, d'assurer une meilleure lecture de l'avant et de l'arrière de la salle et de clarifier ses entrées et leurs statuts. La CRMS souhaite que l'accent soit mis sur le porche Ouest, débouchant sur la cour « antichambre ».**

Jardins thématiques

Tout en souscrivant au principe des jardins thématiques et aux grandes lignes de leur aménagement pour autant qu'ils s'inscrivent en filigrane des lignes de compositions de Dewez (*cf avis sur Grandes options et cour de distribution*), la CRMS formule les conditions suivantes (nb : la plaine de travail est abordée au point *Grandes options, axialités et cour de distribution*) :

- **Jardin des vestiges** : la CRMS comprend la volonté de créer une lisière mais ne souscrit pas au choix de planter aussi densément et de créer une zone arborée à cet endroit alors qu'actuellement l'endroit dispose de belles zones engazonnées qui mettent en valeur les arbres existants. En outre, comme déjà exprimé plus haut dans la partie d'avis dédiée à l'archéologie, **le jardin des vestiges n'est pas une réponse satisfaisante à la mise en œuvre de vestiges** car il décontextualisera des éléments pris isolément et placés de manière aléatoire. L'aménagement de ce jardin n'intègre aucun cheminement ni aucun parcours pédagogique et prévoit une couverture très arborée qui pose la question des conditions de conservation des vestiges. De plus, **la présence de la noue de débordement du bassin n°2 pourrait poser un problème** de sécurisation pour les usagers de cette zone en cas de non balisage ;
- **Jardin de Friche** : La CRMS n'a pas de remarques sur cette zone.
- **Jardin de la musique** : la CRMS demande que la composition du jardin de musique soit réorganisée sur base des principes de composition de « l'Hortus conclusus » : ordonnance, symétrie, ... le tout en tenant davantage compte des flux en lien avec la salle de spectacle.
- **Jardin pittoresque** : La CRMS regrette que l'esprit du quartier artisan autour du moulin disparaisse par une remise à niveau unique et **demande de revoir cet aménagement dans un plus grand respect de l'esprit et de l'histoire et des caractéristiques de cette zone (y compris de niveau) et, le cas échéant, des éléments encore en place.** La portion de mur subsistante est en effet l'ancien mur d'enceinte de l'église Saint-Denis et de son cimetière. On est dans une partie clé du site abbatial : transition paroisse – abbaye, présence historique d'un cimetière et du Geleytsbeek ... Plus loin, **le réaménagement de l'aire de jeux semble de qualité mais les informations sont trop sommaires** pour permettre de rendre un avis. **Des détails doivent être fournis.**

La gestion de l'eau – le patrimoine hydraulique

La problématique de gestion de l'eau sur l'ensemble du site, qui par sa situation en cuvette, doit répondre à différents niveaux d'exposition à l'inondation est importante. A ce jour l'ensemble des eaux de toitures de l'abbaye se déverse dans le réseau d'assainissement public, et aucune solution n'existe pour infiltrer les volumes d'eau de pluie qui tombent à même le site.

Le plan général d'égouttage lié à la note hydraulique, le rapport d'incidences et les propositions apportées à la gestion des eaux ne peuvent que solutionner l'assainissement de l'ensemble du site en évitant de rejeter massivement les eaux en dehors de celui-ci. **C'est pourquoi la CRMS souscrit à la mise en place des deux bassins, suppléés par une zone de débordement légèrement profilée en forme de grande noue étirée et intégrée au site. Toutefois, la CRMS demande des précisions sur sa mise en œuvre et demande d'adapter, dans la mesure du possible, sa forme à la proximité du jardin Pittoresque.**

Ces ouvrages feront l'objet d'une attention particulière dans le **choix de la végétation propice à des espèces à haute performance d'évapotranspiration adaptées aux conditions d'humidité.** Certains tests d'infiltration doivent encore être réalisés afin de confirmer les niveaux de la nappe phréatique sur le site et aux abords de

celui-ci. La **gestion de l'eau ne peut que valoriser l'assainissement du site pour autant que les aménagements extérieurs de type minéral n'excèdent pas 20% de la surface du site, en privilégiant les revêtements perméables, et pour autant que l'ensemble des eaux des toitures soient dirigées vers les bassins et citernes, et que les volumes tampon et/ou d'infiltration fournissent un total de 50 L/m2 de surface imperméable connectée.**

Le patrimoine arboré

Abattages et Plantations

L'étude phytosanitaire réalisée permet de mettre en lumière les problématiques au cas par cas. Les arbres du site n'ayant pas été suffisamment entretenus durant de nombreuses années, ils nécessitent de nombreuses interventions (abattage, haubanage, tailles d'entretien, etc.). La CRMS se réjouit du maintien d'un maximum d'arbres et souscrit aussi à l'abattage de ceux qui le requièrent pour des raisons de sécurité publique et/ou de restauration paysagère. La mise en évidence du ratio arbres abattus/replantés permet de mettre en lumière la volonté d'un reboisement raisonné du site classé. La CRMS valide par ailleurs l'utilisation de la technique proposée en vue de la revitalisation des arbres du « fer à cheval » et soutient le placement d'un « cerclage » délimitant à 2 m de la couronne des arbres leur emprise et permettant ainsi de garantir le niveau de terre nécessaire à la survie des arbres tout en permettant de retrouver le niveau d'origine du sol aux alentours. **Ce point devra cependant être revu en fonction des remarques formulées sur la composition de la plaine.**

Pour les techniques utilisées pour la plantation, **la CRMS ne souscrit pas** aux points suivants du CSC :

- **le placement d'un système d'ancrage souterrain de la motte** : uniquement esthétique, il laisse dans le sol des éléments durables, ce qui n'est pas souhaité dans un site classé avec un sous-sol archéologique ;
- **le réseau de tuyau (aération, etc.)** : si le sol est de qualité et que les installations permettent de réduire le compactage en surface, ce réseau de tuyau n'est pas nécessaire et inutile dans un site classé. Si l'idée est de permettre au sol d'être à nouveau compacté après le réaménagement du site et ne garder de l'air que dans les tuyaux, le recours à des techniques structurant le sol à certains endroits comme par exemple un encadrement souterrain portant la charge et drainant l'eau ou un excellent mélange terre-pierre sera suffisant. Le projet prévoit à la fois un système de tuyau de drainage dans la fosse de plantation et à la fois une cuvette d'arrosage. Il est demandé de privilégier une plantation sans le retour à l'utilisation de tuyau. Le placement de cuvette d'arrosage de qualité permettront de favoriser la reprise des arbres.

Le choix de substrat pour arbre (le stimulant de croissance) permet la bonne aération et l'évacuation du « trop plein » d'eau. L'ajout de terre forestière permet un greffage des bactéries actives et des champignons. **La CRMS souhaite cependant avoir une confirmation du choix du type de sable (Type sable du Rhin et non du sable jaune, par exemple).**

Nouvelle Palette végétale

La CRMS juge la palette végétale proposée peu adaptée au contexte et aux différentes zones. C'est particulièrement interpellant dans le jardin pittoresque dont les vues 3 D (NB : la palette végétale n'y est pas définie clairement par ailleurs et/ou présente des contradictions) évoquent plutôt des plaines de Polders. L'usage de graminées et de prairies fleuries est inapproprié pour cette partie du site. **De manière générale et sur l'ensemble du site, la vocation d'abbaye et de site historique doit transparaître à travers le choix d'une palette végétale composée d'essences fruitières ou tout autre essence en adéquation le contexte historique.**

Signalétique & arceaux vélos

L'implantation, le nombre et le modèle de poubelles, d'arceaux de vélo et autres éléments mobilier seront soumis à la DPC pour approbation qui veillera à la discrétion et l'intégration harmonieuse des dispositifs. A cet égard, **la CRMS souhaite que les arceaux à vélos soient situés en lisière du site.**

L'éclairage

Aucun éclairage n'est prévu hormis les éclairages de service d'urgence. En effet, le site se situe dans une zone très fortement éclairée en milieu urbain et il n'est pas souhaitable de perturber l'écosystème local. Seules les lumières de l'intérieur des pièces et des arches apporteront un éclairage diffus. A noter cependant qu'en cas d'incendie, la cour d'honneur est utilisée comme point de rassemblement. Un double système de sécurité d'éclairage est ainsi développé. Un éclairage depuis les arbres (déjà existant mais devant être adapté et renforcé) d'une part au nombre de 6 points lumineux placés à une hauteur de 6 m sur les troncs. D'autre part, des pavés lumineux au liseré et distancés d'un mètre. **La CRMS interdit le placement d'éléments lumineux au niveau des arbres et demande d'ailleurs le retrait des luminaires existants. Elle valide par contre l'utilisation de liserés lumineux au niveau du pavage pour autant que les modèles soient discrets et le moins visibles possibles lorsqu'ils ne sont pas activés pour des questions de sécurité.**

IX. Budget / Phasage

La CRMS a pris bonne note du phasage prévu. Comme déjà indiqué, la réussite du projet réside dans sa cohérence d'ensemble. **Il est important, de s'assurer que le cadre des interventions est possible dans l'enveloppe budgétaire réellement disponible, notamment pour la construction de la Fabrique. Les options architecturales et paysagères sont intimement liées et participent de la cohérence finale.**

X. Synthèse

L'établissement d'un pôle culturel au cœur de l'abbaye de Forest est une superbe opportunité de revitalisation du site et de ses bâtiments et une affectation qui permet de redonner un vrai sens au site, riche d'une histoire presque millénaire. La CRMS félicite et encourage le choix de donner une vocation culturelle au site et formule un avis favorable sous les conditions énoncées en gras dans l'avis. Plusieurs d'entre elles imposent des modifications substantielles du projet. La CRMS se tient à la disposition des parties concernées pour éclaircir son avis.

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par la CRMS ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2020 au 29/09/2020 et que 59 réclamations ont été introduites ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 13/10/2020 libellé comme suit :

« 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 11e 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, annexe B, rubriques :*

- 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 ;
- 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
- 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.) :
 - Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
 - Prescription générale 0.9 : Clause de sauvegarde (<20%) ;
 - Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement ;
 - Prescription particulière 3.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixite ;
 - Prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
 - Prescription particulière 25.6 : Désaffectation de voirie

- Application de l'article 153, §2, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :

- Article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 : hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne ;
- Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- 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 émit en séance du 10/06/2020 ;

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, abattre 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 inférieure à 1000 m² ; Que, dès lors, la demande est conforme à la prescription particulière 3.2 du PRAS ;

Que, par ailleurs, le 3^{ème} 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 XVIII^{ème}, 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 d'îmière 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 vide : 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.

Conditions :

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. »*

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 13/10/2020 ;

Considérant toutefois que des dérogations aux articles 8 et 13 du Titre I du RRU sont relevées dans cet avis ;

Qu'il apparaît qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du titre I du RRU relative à la hauteur des constructions isolées, seul la Fabrique est une construction isolée, hors, celle-ci ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU, la zone de cours et jardins comporte une surface perméable largement supérieur à 50% de la surface totale de cette zone ;

Que dès lors, les dérogations aux articles 8 et 13 du Titre I du RRU mentionnées dans l'avis de la Commission de Concertation du 13/10/2020 sont donc nulles et non avenues ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du COBAT, en date du 20/01/2021, en vue de répondre aux réserves de la CRMS et des avis émis lors de la commission de concertation, reprenant les conditions suivantes :

Archéologie :

- ***Inclure au concept du projet la mise en valeur des vestiges et la compréhension du site.***

Dans ce but :

- o ***Dédier un pôle d'interprétation au sein du site à son histoire et à son archéologie ;***
- o ***les parcours dans le site devront présenter une dimension pédagogique en permettant la sensibilisation à l'archéologie (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) ;***

Interventions portant sur le bâti existant :

- ***Proposer un habillage plus sobre du pignon révélé par la démolition de la maison sise 6-7 Place Saint-Denis, comme par exemple avec un badigeon, des briques apparentes, etc. ... au lieu de celui proposé en bardage alu micro-perforé ;***
- ***Affiner le traitement de la placette-seuil jouxtant la Place Saint-Denis :***

- *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) ;*
- *les aménagements (pavage du sol, plantations) contribueront à renforcer le lien et l'axialité entre la Place Saint-Denis et la placette-seuil ;*
- *Revoir le traitement de la façade dégagée au droit de la démolition de l'aile tardive parallèle Est de l'Abbaye (aile tardive Mignot): cette façade devra rester opaque au rez-de-chaussée, tandis que les percements à l'étage devront être limités au strict nécessaire ;*
- *Dans l'idée d'un projet palimpseste, ne pas systématiquement supprimer et/ou marquer tout ce qui est postérieur à Dewez :*
 - *En façade Nord du prieuré et du château, 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 XVIII^{ème} siècle, puisque certaines d'entre elles (que l'on doit aux frères Mignot) s'inscrivent sans dénoter à la composition d'ensemble ;*
 - *documenter les escaliers existants au niveau des porches (dont le démantèlement est prévu) et s'il s'avère que ceux-ci présentent un intérêt patrimonial, il y aura lieu de les conserver ;*
- *Dans le château (restauration du salon avec décors XIXe), conserver la volumétrie d'origine du salon, et donc ne pas cloisonner ;*
- *Préciser la position des groupes de ventilation et le principe de passage des gaines, de manière à ce que ces installations n'impactent pas le bâti patrimonial ainsi que les perspectives depuis et vers le site protégé ;*

Nouvelles constructions :

- *Revoir l'expression architecturale de certains des nouveaux bâtiments, et plus précisément, retravailler les aspects suivants :*
 - **Salle de spectacle :**
 - *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 des façades orientées vers la cour d'honneur, au profit d'une distribution plus régulière, et plus dans la continuité de l'ordonnancement des façades néoclassiques ;*
 - *retravailler la jonction entre le pôle spectacle et l'ancien volume de connexion entre le quartier agricole et le fer à cheval, de manière à la rendre moins abrupte ;*
 - **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 la vue vers le parking Audi ;*
 - *instaurer plus de symétrie et veiller aux proportions, 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 ;*
 - *renforcer le dialogue entre le bâti patrimonial et la Fabrique, en retravaillant 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)

○ **Bibliothèque :**

- *retravailler l'expression du nouveau volume – registre haut côté chaussée de Bruxelles, de manière à ce qu'il soit plus intégré à la typologie du bâti de l'alignement : diminution de l'expression monolithique, abandon de la distribution aléatoire des baies au profit de plus de régularité en façade à rue, traitement de la façade à rue plus dans la continuité de l'enfilade de la chaussée de Bruxelles ;*
- *affiner l'articulation entre le registre haut et le registre bas transparent de la nouvelle bibliothèque. Veiller dans ce but à ce que l'alternance de pleins et de vides présente plus de fluidité ;*
- *retravailler le registre transparent d'un seul niveau pour rendre possible la conservation des traces du moulin ;*
- *proposer un raccord plus juste (plein ?) entre le registre transparent d'un niveau et l'aile du porche de l'Abbaye pour ne pas faire cohabiter deux ouvertures et risquer de dévaluer la lisibilité de celle du porche ;*

Interventions portant sur le site :

- *proposer une traduction de la période de référence de l'architecture du 18^{ème} siècle structurée par le plan de Dewez en une expression plus organisée au sens même de l'abbaye et matérialisée au sein de la cour intérieure :*
 - *affiner de manière plus visible la matérialité des deux grands axes (nord-sud par une expression au sol et Est-Ouest par une lecture plus franche) afin de faire prévaloir la notion d'espace clos et permettre une lecture plus claire et définie des différents jardins ;*
 - *dégager le porche d'entrée situé Place Saint-Denis en proposant une composition digne d'un seuil d'entrée d'abbaye et en adéquation avec l'axialité présente entre les deux espaces ;*
 - *retravailler la proposition d'aménagement paysager du jardin des vestiges en y intégrant la lisière et en proposant un jardin digne d'un jardin d'abbaye tout en assurant la sécurité des usagers du site ;*
 - *réorganiser le jardin de musique sur base des principes de composition de « l'Hortus conclusus » (structuration, dimensionnement, palette végétale, etc.) tout en intégrant la notion du flux lié à la salle de spectacle ;*
 - *revoir l'aménagement du jardin pittoresque en lien avec l'histoire du site tout en intégrant les caractéristiques de cette typologie de jardin en y incluant la plaine de jeux (éléments d'architecture qui l'emportent sur le décor floral et représentatif des végétaux très peu exigeant) ;*
 - *revoir la palette végétale sur l'ensemble du site en faisant transparaître l'histoire moniale du site (vivaces, essences fruitières, ou tout essence en adéquation avec la vie d'une abbaye) tout en favorisant le maintien de la biodiversité des biotopes présents (haies libres en limite de parcelle, zone de fauche, buissons épineux à baies, etc.) ;*
- *proposer une mise en évidence des vestiges existants et/ou découverts (et sélectionnés en concertation avec l'archéologie) en assurant leur pérennité, comme par exemple au niveau de la vitrine, de la future salle de spectacle,... ;*
- *Déterminer le type d'installations à planter pour l'aire de jeux prévue au niveau du jardin pittoresque : le mobilier, les revêtements, la fermeture (clôture..)...*

Matérialité des revêtements

- *intégrer dans la proposition d'aménagement une ou des zones dont la matérialité des revêtements et les aménagements sont en cohérence avec le ou les usages définis (par exemple une ou des zone(s) enherbée(s) renforcée(s) ou non permettant d'accueillir principalement des activités en plein air en vue de ne pas, à terme, porter préjudice au site victime de sa fréquentation ;*

- **proposer l'usage d'un seul type de revêtement perméable pour les cheminements afin de rendre le projet cohérent (hormis pour la conservation justifiée de revêtement historique) ;**

Gestion de l'eau

- **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 résiduelles urbaines en Région de Bruxelles-Capitale » ;**
- **compléter par des précisions la mise en œuvre de la gestion de l'eau sur le jardin pittoresque :**
 - **adapter la forme des bassins suppléés par une zone de débordement légèrement profilée en forme de grande noue, en cohésion avec la typologie de l'aménagement d'un jardin pittoresque ;**
 - **adapter le panel végétal des essences à haute performance d'évapotranspiration adaptées aux lieux humides, nommer les essences et faire référence à un biotope existant dans un environnement similaire ;**

Abattages et plantations

- **Réduire de manière générale le nombre d'arbres à abattre (ex. lisière, etc.), tout en garantissant d'une part le respect de la restauration des aspects paysagers évocateurs de l'histoire du site et de la période de référence (perspectives, symétries, etc.) à savoir en dehors des axes recréés et de l'implantation des nouveaux volumes et à l'exception des abattages nécessaires pour raison de sécurité publique et d'autre part l'équilibre avec les replantations afin d'assurer un suivi de croissance des arbres dans une optique d'avenir et de conservation du patrimoine naturel ;**
- **Densifier par des replantations le rideau existant (entre la Fabrique et le jardin pittoresque) devant être abattu pour raisons sanitaires et création des cheminements, ainsi qu'au niveau du jardin pittoresque tout en libérant l'axialité (Est-Ouest) ;**
- **Fournir une esquisse et un plan clairs et précis des abattages et plantations (des contradictions sont présentes entre les plans fournis et les esquisses de réalisation) – ex. absence d'arbres en limite du jardin pittoresque et au niveau du bosquet principal sur les esquisses contrairement aux plans – clarifier les interventions paysagères) ;**

Mobilité

- **maintenir, dans le cadre du plan de mobilité du site, l'implantation du stationnement vélo intégré dans les aménagements avoisinants le projet, tout en restant en dehors des perspectives rétablies et non à proximité des bâtiments stratégiques de l'histoire de l'Abbaye, tel que mentionné dans le chapitre mobilité du rapport d'incidences ;**
- **Les emplacements vélos doivent être sécurisés, d'accès aisé depuis la voie publique et munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ;**

Signalétique et éclairage

- **Ne pas intégrer l'étude de la mise en lumière du site et la signalétique dans le cadre de la présente demande de permis ; ces deux thématiques devront faire l'objet d'une demande de permis séparée**

Considérant que les plans modifiés introduits à la demande du Fonctionnaire délégué en application de l'art 191 du COBAT en date du 18/06/2021 modifient le projet sur les points suivants :

Bâti néoclassique :

- L'habillage du pignon révélé par la démolition de la maison sise 6-7 Place Saint-Denis est plus sobre (badigeon) ;
- Concernant le traitement de la placette-seuil jouxtant la Place Saint-Denis :
 - La symétrie est rétablie par la nouvelle proposition de vitrine courbe ;
 - Le renforcement du lien entre la Place Saint-Denis et la placette-seuil de l'abbaye est matérialisé par les nouveaux aménagements proposés (pavage du sol, plantations) ;

- Concernant le traitement de la façade dégagée au droit de la démolition de l'aile tardive parallèle Est de l'Abbaye (aile tardive Mignot): la nouvelle façade proposée est opaque au rez-de-chaussée, les percements à l'étage sont limités;
- dans l'idée d'un projet-palimpseste : il y a maintien et/ou non-différenciation de certains éléments postérieurs à Dewez :
 - o les éléments décoratifs en pierre blanche sont prolongés/reconstitués au droit des démolitions des volumes abritant des cages d'escalier en façade Nord du Prieuré et du Château ;
 - o le traitement des baies postérieures au XVIII^{ème} siècle est non différencié par rapport au traitement prévu pour les baies d'origine ;
- la volumétrie d'origine du salon avec décors XIXe dans le Château est maintenue ;

Nouvelles constructions :

- o *Concernant la Salle de spectacle :*
 - une homogénéisation est matérialisée en termes de plan et de volumétrie, accompagnée d'une réduction significative de la hauteur du bâtiment par la mise en œuvre d'un brisis renvoyant à la volumétrie du Château ;
 - Modification de la modénature des façades : la nouvelle proposition de distribution des baies se présente comme une interprétation contemporaine de l'ordonnancement des façades du Château;
 - Lien entre les différents bâtiments : la jonction entre le pôle spectacle et l'ancien volume de connexion entre le quartier agricole et le fer à cheval assurant une transition est plus fluide entre le bâti existant et la nouvelle construction;
- o *Concernant la Fabrique :*
 - L'amélioration de l'intégration de la Fabrique à la composition néoclassique qu'elle vient compléter est marquée, par l'instauration de plus de symétrie, et le travail de l'alternance de pleins et de vides ;
- o *Concernant la Bibliothèque :*
 - L'intégration du nouveau volume à front de rue au bâti existant est améliorée par la mise en œuvre d'un brisis et l'abandon de la distribution aléatoire des baies au profit de plus de régularité ;
 - l'adaptation du volume faisant face à l'église Saint-Denis, rend possible la conservation des traces du moulin ;

Considérant que les modifications apportées permettent de lever les principales réserves émises par la CRMS et l'avis de la commission de concertation ; que celles qui ne sont pas levées font l'objet de conditions figurant à l'article 2 du présent permis ;

Considérant que des efforts significatifs sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties de l'enveloppe extérieure du bien modifiées par le projet :

- château et prieuré :
 - o *amélioration des performances thermiques des façades par correction des ponts thermiques : application d'une isolation intérieure localisée à l'arrière des radiateurs, dans les niches et les pourtours de fenêtres ;*
 - o *remplacement des châssis (à l'exception des portes qui seront restaurées) par des châssis énergétiquement plus performants ($U_g : 1.1 \text{ W/m}^2.K$) ;*
 - o *dépose des sols situés sous le niveau de la nappe phréatique, et installation d'une nouvelle structure en béton avec isolation extérieure ;*
 - o *intégration d'une isolation thermique entre chevrons complétée par une sous-toiture rigide ;*
- Ailes courbes et droites :
 - o *installation de nouveaux châssis présentant des performances énergétiques répondant aux normes actuelles ;*
 - o *dépose des sols existants et mise en œuvre de dalles isolées ;*

- *intégration d'une isolation thermique entre chevrons complétée par une sous-toiture rigide ;*
- Ensemble du bâti patrimonial - mise en œuvre d'une ventilation performante :
 - *château, aile courbes et droites Est et Ouest (locaux présentant un taux d'occupation élevé) : installation d'un système D ;*
 - *prieuré (locaux à faible taux d'occupation) : implantation de plusieurs petits groupes (système D décentralisé) ;*
 - *recours à un système de ventilation C pour les locaux à faible taux d'occupation ;*

Considérant que ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques que présentent la situation, mais ne permettent néanmoins pas d'atteindre les exigences de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB) sans porter atteinte au patrimoine ;

Conformément à l'article 2.2.4. §4 du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBRACE), pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde qui font l'objet d'une rénovation, le fonctionnaire délégué peut accorder une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB prévues à l'article 2.2.3., lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation du patrimoine ;

Considérant que cette dérogation est accordée ;

Considérant l'importance de parvenir à reproduire fidèlement des détails historiques, d'atteindre un résultat esthétiquement qualitatif et de respecter les règles de l'art, la mise au point de plans détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux est nécessaire pour les éléments suivants :

- la porte opaque revêtue de briques, assimilée à la maçonnerie du mur de la façade arrière de l'aile droite Est. Cette porte présentera un seul ouvrant (pas de partie fixe latérale). Les détails d'exécution garantiront l'intégration parfaite de la porte dans la façade révélée;
- les châssis métalliques d'expression contemporaine, prévus au niveau des arcades des ailes courbes et droites, et des baies cintrées des rez-de-chaussée des porches. Ces châssis seront d'expression simple et sobre, et mettront en valeur la forme de la baie sans mettre l'accent sur le châssis. ;
- les cadres métalliques prévus au niveau de toutes les arcades du fer-à-cheval ;
- le pôle spectacle et la bibliothèque :
 - les détails de la jonction entre façades et brisis en maçonnerie de briques. Une attention sera portée sur les détails techniques de manière à s'assurer de la continuité visuelle entre façades et brisis (pas de rupture au droit des corniches et descentes d'eaux pluviales) ;
 - les grilles équipant les baies des rez-de-chaussée. Les détails garantiront la perméabilité visuelle des rez-de-chaussée, et la possibilité d'ouvrir toutes les grilles;
- le pôle-spectacle :
 - les détails de la matérialisation ou de l'évocation de la descente de charges aux rez-de-chaussée, de part et d'autres de chaque travée, sans exception. A défaut, là où la mise en œuvre d'un pilier avec revêtement en briques est rendue impossible par les contraintes techniques et/ou programmatiques, les détails transmis décriront l'évocation de cette descente de charge par le traitement de la grille ou du châssis prévu ;
 - les garde-corps équipant les baies du module de jonction entre pôle spectacle et fer-à-cheval, au cas où des garde-corps sont nécessaire à cet endroit pour des raisons de sécurité ; Le dispositif sera le plus discret possible ;
 - les élévations présentant les adaptations demandées au niveau des divisions des châssis (divisions limitées, discrètes, et conférant à la menuiserie une expression contemporaine), et des grilles (possibilité d'ouvrir entièrement les rez-de-chaussée, perméabilité visuelle) ;

- la bibliothèque :
 - o les plans et élévations adaptées aux conditions à respecter portent sur la porte d'accès au logement, la création d'une allège au niveau de la baie vitrée (rez-de-chaussée, chaussée de Bruxelles), le travail sur la jonction entre les deux modules constituant la bibliothèque, les divisions des châssis, et les grilles ;
- la Fabrique :
 - o Les grilles équipant les baies des rez-de-chaussée : le dispositif prévu garantira la perméabilité visuelle - côté parc - de la Fabrique;
 - o Les plans et élévations adaptées aux conditions à respecter portant sur la façade arrière (renforcement de la fonction d'écran) et la perméabilité visuelle du rez-de-chaussée ;
- la Placette-seuil :
 - o La ou les coupe(s) de détail au travers de la placette-seuil, montrant le traitement du dénivelé, et garantissant l'absence de nécessité d'installer des garde-corps au niveau des rampes PMR ;
 - o Les élévation et coupes de détail du mur courbe, montrant la manière dont le dispositif d'affichage est prévu ;

Considérant que la configuration exacte de la façade arrière de l'aile droite Est (façade Dewez qui sera mise à jour lors de la démolition de l'aile parallèle Est) ne peut être appréhendée précisément avant le début des travaux, il y aura lieu, en cas de découverte de traces des baies d'origine, d'adapter les percements prévus afin qu'ils s'approchent le plus possible de la situation initiale Dewez ;

Considérant que la configuration exacte du pignon qui sera révélée suite à la démolition prévue de la maison sise 6-7 place Saint-Denis ne peut être appréhendée précisément avant le début des travaux, il y aura lieu, en cours de chantier, d'ajuster l'intervention prévue de manière à ce que d'éventuelles traces d'anciennes baies d'origine demeurent lisibles/visibles ; qu'il sera procédé, en cas de telles découvertes, à un ragréage de l'ancienne ouverture, à l'identique du reste de la façade (dimensions et appareillage des briques) ; l'ensemble du pignon sera couvert comme prévu d'un badigeon uniforme ;

Considérant que le même principe sera appliqué au droit des démolitions des cages d'escalier, au niveau des façades Nord du Château et du Prieuré ;

Considérant que pour garantir un résultat à la fois techniquement durable, compatible avec les matériaux anciens en présence, compatible avec l'esthétique du bien protégé en question, et exécuté suivant les règles de l'art, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux ;

Partie site

Considérant que la période de référence de l'architecture du 18^{ème} siècle structurée par le plan de Dewez est traduite en une expression plus organisée au sens même de l'abbaye et matérialisée au sein de la cour intérieure;

Considérant que la matérialité des deux grands axes nord-sud et est-ouest est affinée de manière plus visible par une expression au sol pour le premier et par une lecture plus franche pour le second, afin de faire prévaloir la notion d'espace clos et permettre une lecture plus claire et définie des différents jardins ;

Considérant que la lecture de l'axe nord sud a été renforcée d'une part par l'ouverture des perspectives entre la cour d'honneur et la fabrique en supprimant les arbres du boisement central

situés dans l'axe, et d'autre part par la matérialisation de cet axe par un traitement enherbé à tonte régulière, différente du reste de la plaine traitée en gestion extensive, ainsi que par une bordure en pierre bleue de part et d'autre marquant l'emprise de l'axe ;

Considérant que la matérialisation de cet axe doit se faire en cohérence avec les matériaux mis en œuvre sur le site et notamment l'axe est-ouest, à savoir en gravillons de porphyre, à la place du traitement enherbé proposé actuellement ;

Considérant que la bordure en pierre bleue marquant l'emprise de l'axe serait de nature à alourdir la lecture de celui-ci et qu'une bordure en acier, identique à celle utilisée pour la délimitation des jardins, serait plus opportune ;

Considérant que la réhabilitation de ces deux axes structurants implique un travail d'éclaircissement et d'abattage nécessaire à leur lecture dans l'espace, et que l'ouverture visuelle et spatiale de l'axe nord sud et la réhabilitation du tracé de la drève sur l'axe est ouest est mise en avant par la conservation et suppression minimale des arbres au centre de la plaine ;

Considérant que le porche d'entrée de l'abbaye situé Place Saint-Denis est à recomposer afin de mettre en valeur l'entrée, tout en l'associant à l'axe Nord-Sud pour permettre ainsi une adéquation des deux espaces ;

Considérant que la proposition d'aménagement paysager du jardin des vestiges a été retravaillée en y intégrant la lisière ;

Considérant que la dénomination « jardin des vestiges » change au profit de « jardin agricole », en référence à sa fonction de cour logistique du quartier agricole de l'Abbaye ;

Considérant que la lisière du site est épaissie et se décline en verger au sud du site ;

Considérant que les arbres sont préservés et que la composition paysagère met en valeur le patrimoine arboré ;

Considérant que les vestiges existants seront conservés et mis en valeur par un entretien léger ;
Considérant que les cheminements du jardin agricole seront en gravillons de porphyre ;

Considérant que le « jardin de musique » devient le « jardin médiéval » et que son principe de composition est défini sur base de l'étude des tracés de l'« *Hortus conclusus* », géométrique et symétrique réalisé par Dewez, adapté aux spécificités du site existant (arbres remarquables) et des contraintes d'usage à venir (SIAMU) ;

Considérant que les interventions à proximité des arbres remarquables devront être suivies par un arboriste qualifié ;

Considérant que la délimitation des différents espaces de ce jardin se fera à l'aide d'une bordure peu intrusive et uniforme ;

Considérant que l'aménagement du jardin pittoresque a été revu en lien avec l'histoire du site tout en intégrant les caractéristiques de cette typologie de jardin en y incluant la plaine de jeux ;

Considérant que l'aire de jeux actuelle est reconfigurée vers le bosquet et augmente en surface, et que le bosquet d'arbres est préservé et densifié par de nouvelles plantations ;

Considérant que ces nouvelles plantations créent une distanciation de l'espace de jeux vis à vis du monument aux morts ;

Considérant que la conservation des arbres existants renforce l'atmosphère de clairière ludique ;

Considérant que la limite de l'aire de jeux est composée d'une bordure continue en pierre naturelle et bois dont le dessin varie en hauteur et crée des ouvertures vers l'aire de jeux et le monument aux morts ;

Considérant que les modules de la plaine de jeux prévus seront similaires aux modules actuels, et complétés par des installations plus informelles sur les espaces enherbés ;

Considérant que les modules et installations seront sobres et en bois pour rapprocher ces espaces ludiques de leur environnement ;

Considérant que certains de ces modules pourraient être adaptés pour évoquer les éléments marquants de l'histoire du site (moulin à eau, aspect médiéval,..) ;

Considérant que les palettes végétales ont été revues sur l'ensemble du site en faisant transparaître l'histoire moniale du site (vivaces, essences fruitières, ou tout essence en adéquation avec la vie d'une abbaye) tout en favorisant le maintien de la biodiversité des biotopes présents (haies libres en limite de parcelle, zone de fauche, buissons épineux à baies, etc.) ;

Considérant que le jardin médiéval est caractérisé par sa structure spatiale et l'emploi des plantes représentatives des savoirs médiévaux (plantes médicinales, aromatiques, potagères/céréalières, ornementales, tinctoriales) ;

Considérant qu'au niveau de l'espace de lisière à l'ouest du jardin médiéval, la richesse floristique des milieux humides due à la proximité de la nappe est conservée (strate végétale indigène à la vallée de la Senne) ;

Considérant que la palette végétale du jardin pittoresque est celle de fond de vallée de la Senne, à savoir des essences indigènes aux intérêts ornementaux tout au long de l'année ;

Considérant que chaque entité de jardin doit être soutenue par un plan précis de plantation déterminant le caractère du site ;

Considérant que les variétés plantées au verger seront liés à l'histoire de l'abbaye ;

Considérant la proposition d'installation d'un pôle d'interprétation sur l'ancienne abbaye dans la Fabrique ; que pour assurer la pérennité des vestiges existants et/ou découverts lors du chantier, une note d'intention complémentaire devra être transmise et validée par la Direction des Travaux avant sa mise en œuvre ;

Matérialités des revêtements

Considérant que la proposition d'aménagement intègre des zones dont la matérialité des revêtements et des aménagements sont en cohérence avec le ou les usages définis ;

Considérant que le revêtement de l'ensemble des cheminements sera en gravillons de porphyre pour la majeure partie, car il répond aux différentes contraintes du site (conservation des arbres, gestion de l'eau, esthétique) et facilement adaptable en fonction de la fréquence et du type d'usage ;

Considérant que ce revêtement uniforme crée un lien visuel entre les différents jardins ;

Considérant que les accès logistiques (rue des Abbesses et salle de spectacle) seront en béton désactivé car sont carrossables ;

Considérant que l'accès menant à l'église sera revêtu en pavé de porphyre afin de répondre au charroi lié aux événements ;

Gestion de l'eau

Considérant que les ouvrages de temporisation des eaux pluviales seront dimensionnés conformément à la guidance de Bruxelles Environnement sur les « pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des pluies résiduelles urbaines en Région de Bruxelles-Capitale » ;

Considérant que la mise en œuvre de la gestion de l'eau sur le jardin pittoresque a été complétée :

- en adaptant la forme des bassins suppléés par une zone de débordement légèrement profilée en forme de grande noue, en cohésion avec la typologie de l'aménagement d'un jardin pittoresque
- en adaptant le panel végétal des essences à haute performance d'évapotranspiration lié aux lieux humides, en faisant référence à un biotope existant dans un environnement similaire ;

Considérant que le choix des essences liées aux différents bassins afin d'augmenter la performance d'évaporation doit être précisée par bassin ;

Abattages et les plantations

Considérant que le nombre d'arbres à abattre a été réduit de plus moitié, tout en garantissant d'une part le respect de la restauration des aspects paysagers évocateurs de l'histoire du site et de la période de référence (perspectives, symétries, etc.) à savoir en dehors des axes recrées et de l'implantation des nouveaux volumes et à l'exception des abattages nécessaires pour raison de sécurité publique, et d'autre part l'équilibre avec les replantations afin d'assurer un suivi de croissance des arbres dans une optique d'avenir et de conservation du patrimoine naturel ;

Considérant que le rideau existant entre la Fabrique et le jardin pittoresque devant être abattu pour raisons sanitaires et création des cheminements a été partiellement conservé, ainsi qu'au niveau du jardin pittoresque, tout en libérant l'axialité est-ouest ;

Considérant qu'une esquisse et un plan clair et précis des abattages et a été fourni ;

Considérant que le nombre d'arbres abattus est passé de 169 arbres à 72 arbres actuellement ;

Considérant que seuls les abattages nécessaires pour des raisons de sécurité, de remise en valeur des axes et pièces paysagères composant le jardin de l'abbaye, et d'extension et implantation de nouveaux bâtiments, seront réalisés avec un suivi régulier des autres arbres maintenus afin de conserver le patrimoine naturel du site ;

Considérant que la réhabilitation de deux axes structurants implique un travail d'éclaircissement et d'abattage nécessaire à leur lecture dans l'espace, et que l'ouverture visuelle et spatiale de l'axe nord sud et la réhabilitation du tracé de la drève sur l'axe est ouest est mise en avant par la conservation et suppression minimale des arbres au centre de la plaine ;

Considérant que les arbres situés à proximité de l'emprise des bâtiments seront conservés, moyennant un suivi strict du chantier par un arboriste qualifié, garantissant leur protection, état de santé et pérennité ;

Considérant que seule la haie de peupliers dont la durée de vie semble restreinte sera abattue au niveau la lisière du côté de la fabrique et la rue des Abbesses afin de conserver un rideau de verdure, mais que des plantations arbustives sempervirentes devraient compléter la lisière pour garantir ce rideau au fil des saisons ;

Mobilité

Considérant que les dispositifs liés au stationnement vélo seront répartis de façon stratégique à proximité des accès du site côté voirie, en dehors des perspectives majeures ;

Considérant que le rapport d'incidence ne relève pas d'impact majeure dans les différents domaines d'étude ;

Vu l'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/09/2021 sur les plans modifiés ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son courrier du 20/01/2021, en application de l'article 191 du COBAT ;

Considérant que ce projet permettra une réelle revalorisation du site et de ses bâtiments dans le respect de leurs qualités paysagères et patrimoniales ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et en ce qui concerne la dérogation aux prescriptions graphiques du PPAS dénommé PPA N° 12 « anciens étangs » approuvé par arrêté le 13/04/1989 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés n°04.PP.GEN.00, 04.PP.GEN.01, 04.PP.GEN.02, 04.PP.GEN.03, 04.PP.GEN.04, 04.PP.GEN.05, 04.PP.GEN.06, 04.PP.GEN.07, 04.PP.GEN.08, 04.PP.GEN.09, 04.PP.GEN.10, 04.PP.GEN.11, 04.PP.BAT.00, 04.PP.BAT.01, 04.PP.BAT.02, 04.PP.BAT.03, 04.PP.BAT.04, 04.PP.BAT.05, 04.PP.BAT.11.00, 04.PP.BAT.11.02, 04.PP.BAT.11.03, 04.PP.BAT.15.00, 04.PP.BAT.16.00, 04.PP.BAT.16.01, 04.PP.EGOUTAGE, P2_Plan démolition, P3_Plan des abattages, P4_Plan de plantation, P6_Plan de masse, P9_Plan accessibilité pompier_siamu datés du 17/06/2021 ; indice A P5_Plan de gestion des eaux et plan de détails types datés du 28/04/2021 ; coupes transversales, principe de nivellement et P6_Remblais/déblais datés du 03/05/2021 ;
- se conformer aux avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/02/2020, ses références : C.1980.3753/47/DX/ac et à l'avis du 08/09/2021, ses références : C.1980.3753/49/DX/ac ;
- se conformer à l'avis Astrid daté du 21/04/2020 ;
- se conformer à l'avis Access&Go daté du 27/04/2020 ;
- se conformer à l'avis Vivaqua daté du 04/05/2020 ;
- se conformer à l'avis la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) émis en séance du 10/06/2020 ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

Traitement des traces de démolition du bâti existant :

- façade arrière de l'aile droite Est, mise à jour suite à la démolition de l'aile parallèle Est :

- la porte opaque revêtue de briques assimilées à la maçonnerie du mur de façade présentera un seul ouvrant (pas de partie fixe latérale). Les détails d'exécution garantiront l'intégration parfaite de la porte dans la façade révélée;
- les percements prévus à l'étage seront adaptés en fonction d'éventuelles découvertes de traces de baies de la période Dewez ;
- pignon révélé suite à la démolition prévue de la maison sise 6-7 place Saint-Denis :
 - l'intervention prévue sera ajustée de manière à ce que les éventuelles traces d'anciennes baies mise à jour restent lisibles/visibles. Le cahier des charges sera adapté en ce sens ;
- façades Nord du prieuré et du château :
 - procéder à un ragréage « à l'identique » de la maçonnerie au droit des cages d'escalier qu'il est prévu de démolir ;
 - ajuster l'intervention prévue de manière à ce que les éventuelles traces d'anciennes baies (par exemple, la baie de jonction avec le volume courbe que Dewez avait prévu entre le prieuré et l'église abbatiale) mises à jour lors des démolitions restent lisible/visibles. Adapter le cahier des charges en ce sens ;

Restauration et interventions portant sur le bâti existant :

- conditions portant sur l'ensemble du bâti patrimonial :
 - permettre au Département du patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant démolition/rénovation ;
 - poser les échafaudages avec soin, placer les fixations là où elles occasionneront le moins de dégâts et soumettre un plan de pose à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux les relevés effectués en cours de chantier, visant à déterminer les éléments à restaurer sur place, à démonter en vue de les restaurer, ou à remplacer ;
 - privilégier la conservation des matériaux d'origine, et les restaurations in situ. En cas de remplacement, conserver les éléments concernés comme « objets archéologiques » ;
 - concernant l'application d'un badigeon polychrome sur l'ensemble des façades néoclassiques :
 - prévoir des essais (teintes, couvrance) soumis à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - les traces de démolitions seront couvertes par le badigeon sans marquage spécifique les accentuant ;
 - concernant les menuiseries extérieures :
 - opter également pour des châssis type XIIIe au niveau des baies plus tardives (Mignot) et des baies historiquement aveugles ou équipées d'un volet. Renoncer à équiper ces baies de menuiseries métalliques d'expression contemporaine (option qui était proposée dans le but de les différencier des baies d'origine, ou d'en évoquer le caractère « aveugle » d'origine) ;
 - exception au cas précité : les baies arquées des rez-de-chaussée des porches. Prévoir pour ces baies un châssis métallique d'expression contemporaine, de composition simple et sobre. Détails et mock-up à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - concernant les châssis maintenus qu'il est prévu de restaurer: privilégier les restaurations in situ, et ne pas procéder à un décapage complet des menuiseries, ce en vue de conserver et documenter les couches picturales historiques. Adapter le cahier des charges en ce sens ;

- prévoir des essais de peinture soumis à l'approbation préalable de la Direction des travaux, tant pour les menuiseries restaurées que pour les nouveaux châssis de type XVIIIe ;
 - concernant les nouveaux châssis type XVIIIe : prévoir des vitrages extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, même léger), et des intercalaires blancs (la couleur du châssis). Soumettre un mock-up à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - o concernant la ventilation des locaux - pour les locaux présentant un taux d'occupation bas, où la mise en place d'un système C est envisagée : renoncer à l'intégration de prises d'air dans les menuiseries extérieures et d'aérateurs au droit des seuils. Opter systématiquement pour la mise en œuvre d'entrebailleurs au niveau des fenêtres ;
- Prieuré :
 - o documenter et évaluer les décors plus tardifs mis à jour lors des démolitions. S'ils sont encore cohérents, forment des ensembles, et présentent un intérêt patrimonial : envisager de les conserver ;
 - o procéder à un essai de mise œuvre soumis à l'approbation préalable de la Direction des Travaux pour le traitement proposé des décors XVIIIe mis à jour lors de démolitions (maintien et restauration des moulures, sans restitution des parties disparues). Si le résultat s'avère peu lisible et/ou peu convaincant, envisager la restitution des parties manquantes. Le cas échéant, adapter le cahier des charges en fonction ;
 - o soumettre le choix des futurs revêtements des sols destinés à être renouvelés à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - Château :
 - o renoncer à l'enlèvement de toutes les anciennes couches picturales avant remise en peinture du salon dont les décors datent du XIXe. Dans la mesure du possible, les maintenir et les documenter. Adapter le cahier des charges en ce sens ;
 - o soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux le mode de nettoyage des tissus tendus. Intégrer ce point au cahier des charges ;
 - o documenter et évaluer les décors plus tardifs mis à jour lors des démolitions. S'ils sont encore cohérents, forment des ensembles, et présentent un intérêt patrimonial : envisager de les conserver ;
 - o Soumettre le choix des futurs revêtements des sols destinés à être renouvelés à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - Fer-à-cheval :
 - o préciser le traitement prévu pour les cadres métalliques prévus au niveau de toutes les arcades du fer à cheval. Veiller à ce qu'ils soient visuellement le moins présent possible. Soumettre les plans de détails à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;

Nouvelles constructions :

- pour l'ensemble des nouvelles constructions (bibliothèque/ludothèque, salle de spectacle, fabrique, et mur-courbe à l'Est de la placette-seuil) :
 - o opter pour une brique de teinte similaire à la couleur du badigeon qu'il est prévu d'appliquer sur les bâtiments existants (renoncer à s'orienter vers une gamme chromatique plus claire). Prévoir des essais in situ (couleur, format, texture des briques) soumis à l'approbation préalable de la Direction des Travaux;
 - o permettre au Département du patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti préalablement à toute démolition ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet. Une éventuelle intégration des découvertes faites lors de ces interventions sera, le

cas échéant et sur base des recommandations des archéologues en charge du dossier, prise en considération et fera l'objet d'une évaluation par la Direction des Travaux.

- la salle de spectacle :
 - aux rez-de-chaussée de la galerie et du volume abritant la salle de spectacle : matérialiser la descente de charges de part et d'autre de chaque travée, sans exception. A défaut, là où la mise en œuvre d'un pilier avec revêtement en briques est rendu impossible par les contraintes techniques et/ou programmatiques, l'évoquer par le traitement de la grille ou du châssis prévu. Plans et coupes de détails adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - au niveau des baies équipées de grilles aux rez-de-chaussée (galerie et volume abritant la salle de spectacle): adapter la proposition de manière à ce que la perméabilité visuelle des rez-de-chaussée soit assurée, et que les grilles puissent être tout à fait ouvertes. Plans et coupes de détails adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - au niveau des baies équipées d'un châssis (fenêtre ou porte) : prévoir des châssis dont les divisions sont limitées, discrètes, et confèrent à la menuiserie une expression contemporaine. Renoncer aux divisions rappelant celles d'un « châssis 1900 » (deux ouvrants symétriques surmontés d'une imposte). Plans et coupes de détails adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - transmettre les coupes de détail du traitement prévu à la jonction entre façades et brisis. Les détails fournis garantiront la continuité visuelle entre façades et brisis (pas de rupture au droit des corniches et descentes d'eaux pluviales) ;
 - renoncer aux rambardes prévues au niveau des baies, à l'étage du module de jonction entre le pôle spectacle et le fer-à-cheval. Si un garde-corps est nécessaire pour des raisons de sécurité, prévoir un dispositif le plus discret possible. Plans de détails à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;

- la bibliothèque :
 - pour les baies équipées d'un châssis (fenêtre ou porte) : prévoir des châssis dont les divisions sont limitées, discrètes, et confèrent à la menuiserie une expression contemporaine. Renoncer aux divisions rappelant celles d'un « châssis 1900 » (deux ouvrants symétriques surmontés d'une imposte) ;
 - volume faisant face à l'église Saint-Denis :
 - renoncer à la création de la dernière travée (travée jouxtant le porche Est) ;
 - au niveau des baies équipées de grilles : adapter la proposition de manière à ce que la perméabilité visuelle du rez-de-chaussée de la galerie soit assurée, et que les grilles puissent être tout à fait ouvertes. Plans et coupes de détails adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - volume à front de la chaussée de Bruxelles :
 - transmettre les coupes de détail du traitement prévu à la jonction entre façades et brisis. Les détails fournis garantiront la continuité visuelle entre façades et brisis (pas de rupture au droit des corniches et descentes d'eaux pluviales) ;
 - renoncer à installer la porte d'entrée en retrait par rapport au nu de la façade à rue. Plans et coupes adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - prévoir une allège au niveau de la large baie donnant sur la salle de lecture installée en contrebas. Plans et coupes adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - jonction entre les deux volumes formant la bibliothèque :
 - instaurer plus de fluidité à l'articulation entre le registre haut (volume à front de rue) et le registre bas (faisant face à l'église Saint-Denis). Pour ce faire, prévoir – au niveau du registre bas - un mur de retour se présentant en recul de l'alignement de la chaussée de Bruxelles, parallèle au front bâti. Ce retrait de forme triangulaire

permettra de matérialiser une transition graduelle entre les deux volumes ; Plans et coupes adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;

- la Fabrique :
 - prévoir l'installation de grilles (tôles en aluminium microperforées) fixes à l'arrière de la Fabrique, au niveau de toutes les baies de l' « étage », afin de renforcer la fonction d'écran à laquelle la Fabrique doit répondre. Plans et coupes adaptées à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - préciser le dispositif de fermeture de la Fabrique vis-à-vis du parc (cadres métalliques coulissant entre les colonnes permettant de clôturer les baies inférieures). Le dispositif prévu garantira la perméabilité visuelle, côté parc, de la Fabrique, ce au niveau de toutes les travées, sans exception. Plans et coupes adaptés à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
- la Placette-seuil :
 - prévoir un mock-up soumis à l'approbation préalable de la Direction des Travaux pour le mur courbe qu'il est prévu de construire. Préciser le dispositif d'affichage prévu. Ce dernier devra rendre impossible tout « affichage sauvage ». Plans et coupes de détails à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;
 - préciser le traitement du dénivelé au niveau de la placette-seuil. Ce dernier garantira l'absence de nécessité d'installer des garde-corps au niveau des rampes d'accès PMR. Coupes et plans de détail à soumettre à l'approbation préalable de la Direction des Travaux ;

Intégrer au cahier des charges les dispositions suivantes :

- mode de nettoyage des tissus tendus (Château – salon aux décors XIXe)

Adapter les clauses techniques prévues au cahier des charges, concernant les interventions suivantes :

- restauration des menuiseries extérieures d'origine : privilégier les restaurations in situ, ne pas procéder à un décapage complet des menuiseries avant remise en peinture, conserver et documenter les couches picturales historiques ;
- traitement des décors XVIIIe mis à jour lors des démolitions : prévoir la prolongation des décors d'origine mis à jour lors des démolitions, au cas où l'option proposée (maintien des décors interrompus, sans restitution des parties disparues) s'avèrerait peu convaincante/lisible ;
- restauration du salon aux décors XIX (Château) : renoncer à l'enlèvement de toutes les anciennes couches picturales avant remise en peinture. Dans la mesure du possible, maintenir les couches picturales historiques, et les documenter ;

Interventions paysagères

- renoncer à l'utilisation de bordure en pierre bleue pour marquer l'emprise de l'axe nord-sud et utiliser une bordure en acier, identique à celle utilisée pour la délimitation des jardins ;
- matérialiser l'axe central à l'aide de gravillons de porphyre à la place du traitement enherbé proposé ;
- densifier la lisère à l'arrière de la fabrique à l'aide de plantations arbustives sempervirentes ;
- prévoir plusieurs modules de plaine de jeux évoquant l'histoire du site ;
- fournir un plan de plantation précis des essences liées aux différents jardins et bassins ;
- permettre au Département du patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser soit une fouille soit un accompagnement archéologique (à définir selon le type d'installation, son emplacement et son impact sur le sous-sol) préalable à tout type de travaux en sous-sol nécessaires pour le projet, ainsi qu'un enregistrement archéologique des vestiges existants avant leur mise en valeur. Une éventuelle intégration des vestiges découverts lors de ces interventions sera, le cas échéant et sur base des recommandations des archéologues en charge du dossier, prise en considération et fera l'objet d'une évaluation par la Direction des Travaux.

2^o(3).

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

~~**Article 3** (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du.~~

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

Le fonctionnaire délégué,

Directeur

Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément au Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Forest, ses références : **PU 27398**

(1) Copie pour information à : la CRMS, la DPC (réf. : 2322-0014/58/2019-046PU), Access&Go, Astrid, BE, Vivaqua.

(1) Copie par mail pour information aux membres de la CC : BE, DPC

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :

- Introduire une demande de permis pour les installations de chantier qui déterminera précisément
 - (a) l'implantation des zones de stockage de matériaux, les baraquements, le stationnement d'engins
 - (b) l'implantation des barrières fixes infranchissables à l'aplomb des couronnes des arbres + 2 m

- Associer un arboriste expert certifié durant l'entièreté du chantier pour garantir la préservation des arbres ;
- Avertir la Direction du Patrimoine culturel du début du chantier et lui soumettre tout document et/ou élément nécessaire à la bonne exécution des actes et travaux conformément aux plans et au cahier des charges joints au permis, ainsi qu'au respect des règles de l'art ;

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire (ou au plus tard 6 mois après la fin de chantier), vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE avec le fichier de calcul PEB

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
npauwels@urban.brussels
afolly@urban.brussels

Projets hybrides :

Dans un souci de simplification administrative pour le déclarant PEB, pour les projets « Hybrides » (projets avec plusieurs natures des travaux dont URS), Bruxelles Environnement recommande l'envoi de ces projets « hybrides » par le déclarant, à une seule administration, en l'occurrence Bruxelles Environnement **pour toutes les étapes PEB du projet.**

Le suivi de cette recommandation implique obligatoirement la désignation d'un seul conseiller PEB par le déclarant pour toutes les natures des travaux du projet concerné.

Cette recommandation peut s'appliquer pour tous les projets « hybrides » dont la demande de PU a été déposée à partir du 01 janvier 2015. Il n'est pas obligatoire d'appliquer cette recommandation mais elle est vivement conseillée dans un souci de traitement globalisé de ce type de projet.

Dès lors si votre projet est un projet hybride et que vous décidez de suivre cette recommandation, nous vous prions d'en informer l'institut dès la prochaine étape PEB de votre projet.

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que **si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation**, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,
- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	anne-sophie.hallet@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	info@impulse.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > Bâtiment : la PEB : Construction et rénovation

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <https://urbanisme.brussels>.

Décision du fonctionnaire délégué

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique, objets de la demande, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 300, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DURÉE PRÉVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :
 N° de téléphone :
 HORAIRES DU CHANTIER :
 (1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <https://urbanisme.brussels/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
 - 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 - 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
- § 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- § 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
- § 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.*
- § 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

- § 1er. *Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.*
- L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.*
- Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.*
- La péremption du permis s'opère de plein droit.*
- § 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.
- La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.*
- La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé de péremption.*
- La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.*
- A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.*
- La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.*
- § 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.
- Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.*
- Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.*
- Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.*
- § 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.
- § 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.
- § 6. Les §§ 1er et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Recours au Gouvernement

Article 180 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Articles 2 et 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relatif à l'audition des parties lors des recours exercés contre les décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme :

Art. 2. Si elle souhaite être entendue par le Collège d'urbanisme ou par l'Exécutif, la partie qui exerce un recours le mentionne expressément dans son recours. Elle ne peut plus former ultérieurement une telle demande.

Lorsque cette mention fait défaut, les parties autres que l'auteur du recours peuvent, dans les quinze jours de la notification qui leur a été faite du recours, demander, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à être entendues.

*Art. 3. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme ou l'Exécutif, selon le cas, convoque toutes les parties par lettre recommandée à la poste en vue de leur audition, au moins dix jours avant la date fixée pour celle-ci.
L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de la décision du Collège d'urbanisme ou de l'Exécutif.*

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de
gewestelijke website van stedenbouw :
http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
.....
.....**(2) a été octroyé / refusé (3)**
par**(4) le** **(5).**

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre
(heure) et (heure)..... à
..... (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) **toegekend / geweigerd**
werd (3) door **(4) op** **(5).**

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening: