

KERSBEEK

ANALYSE PATRIMONIALE DU SITE



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | **Tel** : 02 560 21 83 | **Mail** : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D'UN PARC HABITE

2305

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

05-06-2026

LE SITE



Le projet se développe sur un terrain situé à cheval sur les communes d’Uccle et de Forest, aux n°278A à 290 de l’avenue Kersbeek. Le site est bordé, à gauche, par le parc Jacques Brel – repris comme zone verte au PRAS – et, à l’arrière, par les voies ferrées jouxtant la gare d’Uccle-Stalle, inscrite à l’inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Le terrain s’inscrit en zone de forte mixité au PRAS, ce qui traduit son potentiel pour accueillir un projet mixte, articulant habitat, activités et équipements collectifs.

PROJET INITIAL

Le projet introduit initialement prévoyait la construction de cinq bâtiments totalisant 61 logements, implantés sur un sous-sol commun, ainsi qu’une surface commerciale, la rénovation et la reconversion partielle d’espaces de bureaux et la conservation d’un équipement collectif existant.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

À la suite de l’enquête publique organisée du 19/05/2025 au 17/06/2025, la commission de concertation a rendu, en date du 02/07/2025, un avis défavorable. Le maître d’ouvrage a alors introduit une demande de suspension de la procédure (article 177/1 du CoBAT) afin de mener une réflexion approfondie sur l’ensemble du projet et d’envisager des adaptations substantielles répondant aux observations émises.

VISITE SUR SITE

Dans le prolongement de cette démarche, une visite du site a été organisée le 09/10/2025, en présence des autorités communales et régionales. Cette rencontre avait pour objectif de permettre une lecture in situ des enjeux du projet, tant sur les plans architectural, patrimonial qu’urbain, et d’échanger de manière constructive sur les points ayant suscité des réserves lors de la concertation.

PROJET MODIFIÉ

À l’issue de ces échanges, le maître d’ouvrage a initié une série d’études complémentaires, portant sur :

- le contexte patrimonial, analysé à l’échelle de l’ensemble du site ;
- une étude spécifique du bâtiment à front de rue, visant à en évaluer la valeur architecturale, le potentiel de reconversion et l’opportunité d’une déconstruction partielle, dans une approche raisonnée tenant compte du potentiel durable du site.

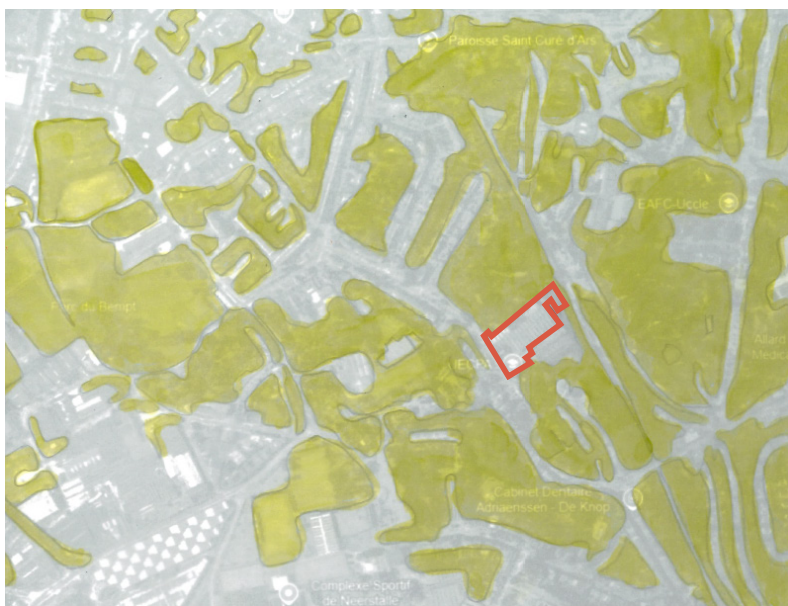
Ces études ont nourri une réflexion globale, guidée par la volonté d’améliorer la qualité architecturale et paysagère du projet, de préserver les éléments patrimoniaux significatifs et d’intégrer plus largement les enjeux environnementaux et de mobilité douce. La présente note expose les adaptations proposées par le maître d’ouvrage, précise les éléments qualitatifs qui en découlent et apporte des analyses complémentaires destinées à éclairer la réflexion des autorités.

L’objectif est de présenter un projet révisé, équilibré et cohérent, à la fois respectueux du patrimoine du site, attentif à son intégration urbaine et en phase avec les attentes exprimées lors de la concertation. Le demandeur reste pleinement ouvert à la discussion et prêt à adapter ses propositions en concertation avec les autorités compétentes et la commission.



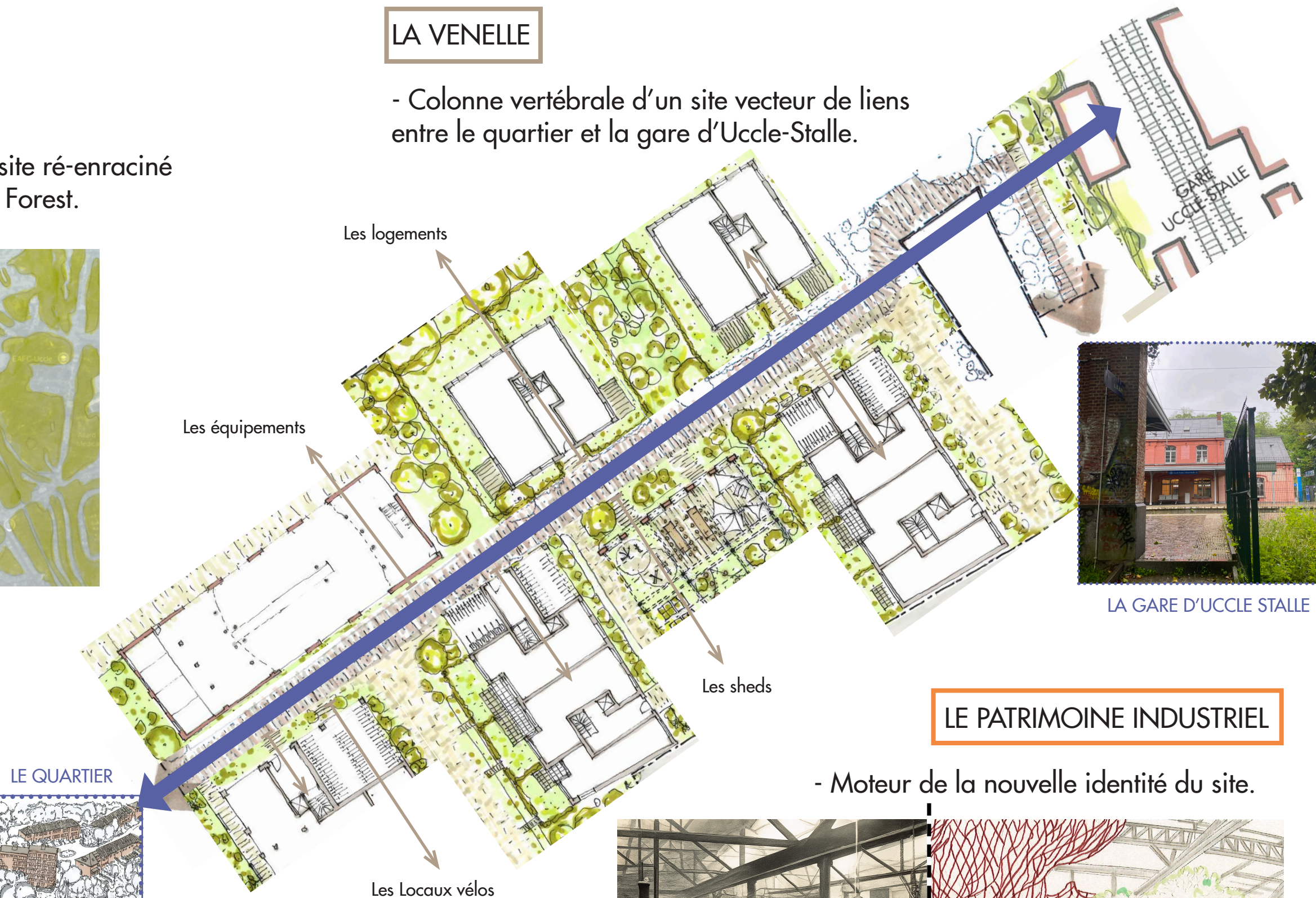
LE MAILLAGE VERT

- Ouverture et continuité d'un site ré-enraciné dans le paysage d'Uccle et de Forest.



LA VENELLE

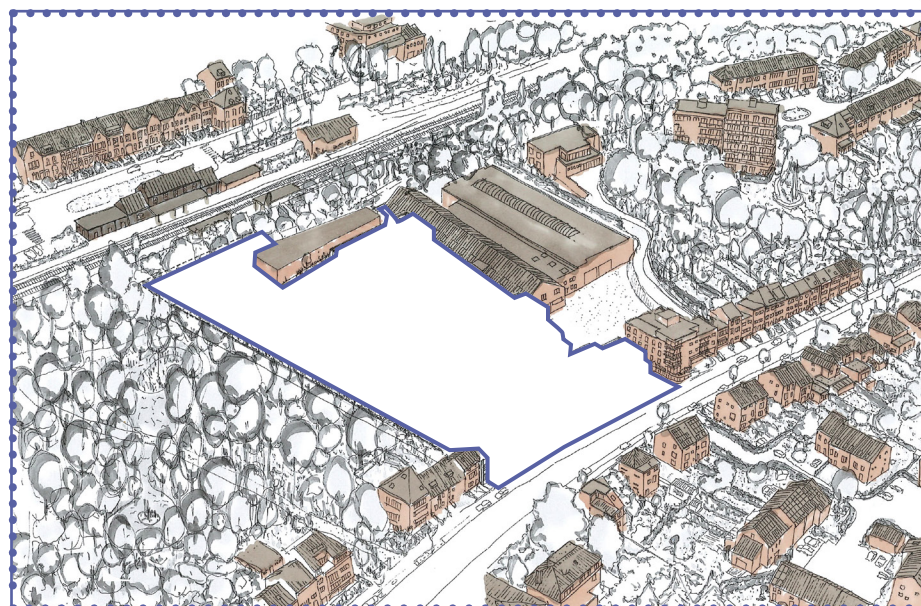
- Colonne vertébrale d'un site vecteur de liens entre le quartier et la gare d'Uccle-Stalle.



LA GARE D'UCCLE STALLE

LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

- Moteur de la nouvelle identité du site.



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | Tel : 02 560 21 83 | Mail : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D'UN PARC HABITE
PARTI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

2305

05-06-2026

À hauteur du n°280, le site a d'abord accueilli la fabrique de meubles Vanderborcht Frères, puis, au début des années 1920, la Compagnie belge des freins Westinghouse, qui y a entrepris plusieurs transformations : en 1923 (bureaux, magasin et bâtiment industriel à sept sheds), en 1928 (démolition et agrandissement) et en 1929 (surélévation d'ateliers).



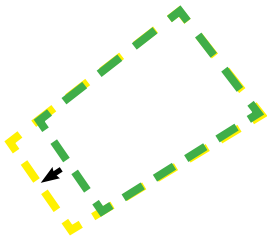
1944

Le bâtiment industriel du début du XX siècle (n°280), d'inspiration art déco, constitue l'élément le plus représentatif du site, ayant conservé son aspect d'origine. À l'arrière, la salle d'exposition se distingue par sa toiture en sheds, soigneusement restaurée et également emblématique du lieu, renforçant la valeur patrimoniale de l'ensemble.



1953

Les sheds, utilisés comme espaces de stockage, ont connu entre 1944 et 1945 de légères modifications, comprenant notamment un agrandissement du côté de l'avenue Kersbeek.



Agrandissement de l'hangar de stockage

1962



1907

Agrandissement de la fabrique de toiles : nouveaux ateliers et construction de la consiergerie

1945

Reconstruction d'un partie du bâtiment à front de rue (n°290) et de certains ateliers

Façade avant n°280



Façade avant n°290



1980



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | Tel : 02 560 21 83 | Mail : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D'UN PARC HABITE
ANALYSE PATRIMONIALE DU SITE

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

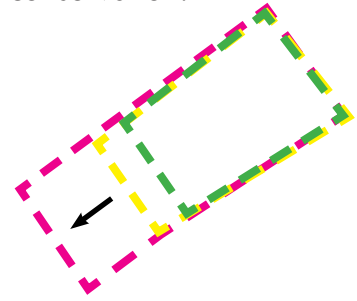
2305

05-06-2026

Les sheds ont fait l'objet d'une seconde phase de transformations, marquée par un nouvel agrandissement du côté de l'avenue Kersbeek, cette fois plus important. Au fil du temps, ils ont été recouverts à plusieurs reprises. La partie d'origine conserve néanmoins sa structure métallique et ses murs maçonnés initiaux. Actuellement inaccessibles, les sheds sont intégrés au volume bâti servant de dépôt. Ces vastes ateliers, baignés de lumière naturelle, se distinguent encore par leur bon état de conservation.

Démolitions d'une partie des sheds se trouvant sur le site et reconstruction de nouveaux bâtiments.

En 2005, une transformation majeure est réalisée avec l'installation sur le site de la société d'éclairage et d'électricité Le Scénario. Le bâtiment situé à rue, au n°290, est démoli et remplacé par un nouvel immeuble administratif organisé autour d'un patio, conçu par le bureau d'architecture B. Schotte & Proesmans.



2004



2012

2023

2005
Démolition du bâtiment avant (n°290) et reconstruction d'un bâtiment administratif et commercial pour la société «Le Scénario»,

Façade avant n°280

Façade avant n°290



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | Tel : 02 560 21 83 | Mail : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D'UN PARC HABITE

ANALYSE PATRIMONIALE DU SITE

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

2305

05-06-2026

L'analyse du bâtiment sis au n° 290 de l'Avenue Kersbeek, dit Le Scénario, repose sur les critères définis à l'article 6 de l'Arrêté de classement du 4 mars 1993 : la rareté, l'authenticité, l'intégrité, la représentativité, la valeur d'ensemble et la valeur contextuelle. Ces critères permettent d'évaluer la qualité patrimoniale d'un bien en fonction de ses caractéristiques propres et de son inscription dans son environnement architectural et historique.

1. LA RARETÉ

« Un bien est considéré comme rare lorsqu'il présente, par rapport à d'autres biens similaires, des caractéristiques exceptionnelles ou peu courantes, soit par sa typologie, sa conception architecturale, son usage ou son état de conservation. »

Construit en 2005 après la démolition du bâti industriel antérieur, Le Scénario adopte une typologie administrative typique de son époque : volumes simples, structure en béton, façade enduite claire, grandes baies vitrées et patio central. Cette expression architecturale, représentative des immeubles de bureaux du début des années 2000, ne présente aucun caractère exceptionnel ou innovant au regard du contexte bruxellois.

À l'inverse, le bâtiment voisin du n° 280, d'inspiration Art Déco (1925), illustre un savoir-faire industriel spécifique et constitue un témoin rare de cette période à Uccle-Forest. Par comparaison, Le Scénario relève d'une production standardisée, sans singularité formelle, matérielle ou technique. Il ne possède donc aucune valeur de rareté au sens patrimonial.

2. L'AUTHENTICITÉ

« L'authenticité d'un bien se mesure à travers la préservation de ses caractéristiques d'origine : conception, matériaux, usage, ornementation, contexte ou valeurs immatérielles. »

Le bâtiment du n° 290 ne conserve aucun élément d'origine du site industriel. Sa construction a remplacé intégralement les ateliers historiques de la fabrique de toiles Leurquin et de la société L'Emballage Rationnel. Contrairement au n° 280 et aux sheds conservés, qui traduisent encore la vocation industrielle du lieu, Le Scénario ne s'inscrit dans aucune continuité historique ni typologique.

Les matériaux employés — béton, enduit, aluminium, vitrage standard — n'ont pas de valeur artisanale ou symbolique particulière et ne renvoient à aucun savoir-faire local. Le bâtiment n'exprime donc aucune authenticité historique ou constructive, se limitant à une expression contemporaine sans lien avec la mémoire du site.

3. L'INTÉGRITÉ

« L'intégrité d'un bien renvoie à la conservation de sa substance matérielle, de sa composition et de son environnement immédiat. »

L'immeuble a conservé son état initial depuis sa construction, mais cette intégrité matérielle ne s'accompagne d'aucune valeur patrimoniale. En 2005, la substitution du bâti industriel par un volume administratif autonome a rompu la continuité spatiale et stylistique de l'ensemble.

Le site initial associait des façades Art Déco, des toitures en sheds et des volumes d'ateliers formant un tout cohérent. Le Scénario, par son implantation, sa volumétrie et son expression lisse, s'en distingue radicalement. Son intégrité se limite donc à une cohérence interne sans contribution à l'intégrité globale du complexe industriel, aujourd'hui partiellement préservé au travers du n° 280 et de la salle d'exposition.

4. LA REPRÉSENTATIVITÉ

« Un bien est considéré comme représentatif, lorsqu'il réunit une ou plusieurs caractéristiques significatives en comparaison avec d'autres biens de la même catégorie (typologie, espèce végétale etc..). La représentativité d'un bien est évaluée en fonction de son contexte géographique, chronologique et historique ».

Au début des années 2000, la Région bruxelloise — et plus particulièrement les communes de Forest et Uccle — s'inscrivait dans une dynamique de reconversion du patrimoine industriel. Les projets emblématiques tels que la brasserie Wielemans-Ceuppens, transformée en centre d'art contemporain (WIELS) et en centre culturel (BRASS), ou encore la réhabilitation des anciennes usines BATA en logements et bureaux, illustraient une volonté partagée de préserver la mémoire urbaine tout en répondant aux besoins contemporains des habitants. Ces interventions cherchaient à conjuguer respect du patrimoine, qualité architecturale et ancrage territorial, dans un contexte géopolitique marqué par la montée des enjeux environnementaux et sociaux.

Dans ce cadre, la démolition du bâtiment d'origine au n° 290 de l'Avenue Kersbeek et la construction, en 2005, d'un nouvel immeuble administratif destiné à une société d'électricité apparaissent en rupture avec cette approche. Plutôt que de valoriser un héritage bâti existant, le projet a privilégié une logique fonctionnelle et économique, déconnectée du tissu historique et social environnant. Son programme — un bâtiment de bureaux destiné à recevoir la clientèle — ne contribue ni à la mixité d'usages, ni à la revitalisation urbaine promue à la même époque par la Région.

Ainsi, contrairement aux reconversions exemplaires du bas de Forest et de l'intervention au numéro 280, l'intervention du 290 Avenue Kersbeek ne s'inscrit pas dans le contexte architectural et géopolitique de 2005, où la tendance dominante visait à réutiliser et transformer le bâti existant plutôt qu'à remplacer. Ce projet témoigne davantage d'une rupture avec la logique patrimoniale et durable qui caractérisait les réalisations majeures de cette période à Bruxelles.

5. LA VALEUR D'ENSEMBLE

« La valeur d'ensemble d'un bien dépend de la qualité de son interaction avec d'autres biens, formant ainsi un ensemble (ou un groupe) qui se distingue au sein de son contexte par sa cohérence ou son homogénéité ; il peut avoir un impact visuel important ou déterminant ».

D'un côté de la rue, le bâti est principalement composé d'immeubles à appartements de taille modeste ou de maisons mitoyennes, tandis que de l'autre côté se trouvent des maisons 3 ou 4 façades, essentiellement familiales. Les gabarits restent relativement simples et représentatifs du paysage résidentiel bruxellois.

Le bâtiment 290 présente un gabarit et un style architectural qui diffèrent de manière notable des constructions voisines. Contrairement au bâtiment 280, qui, malgré son caractère industriel, parvient à s'harmoniser avec son environnement grâce à sa sobriété et à ses proportions, le 290 semble plus autonome et moins intégré dans le rythme et la composition de la rue.

Le bâtiment situé au numéro 290 de l'Avenue Kersbeek ne s'intègre donc pas pleinement dans le tissu environnant et contribue de façon limitée à la cohérence visuelle de cette portion de l'Avenue Kersbeek, et sa présence accentue le contraste avec le caractère résidentiel prédominant.

6. LA VALEUR CONTEXTUELLE

« La valeur contextuelle d'un bien dépend de la manière dont celui-ci entre en relation avec son environnement d'un point de vue urbanistique, paysager, esthétique, sociale et/ou historique ».

Bien que la présence de bureaux puisse répondre à certains besoins fonctionnels, ce type d'usage ne favorise pas une réelle interaction avec le quartier. Les activités qui s'y déroulent sont principalement internes et concentrées sur les heures de travail, ce qui ne contribue pas activement à la vie sociale locale ni à l'animation de l'espace public.

Cette situation contraste avec le caractère dynamique de la localisation, marquée par la proximité d'équipements collectifs tels que des écoles, des centres sportifs, des parcs et la gare. Ces éléments créent un environnement vivant et fréquenté, où la mixité des fonctions et des usages pourrait renforcer la cohérence et la vitalité du quartier.

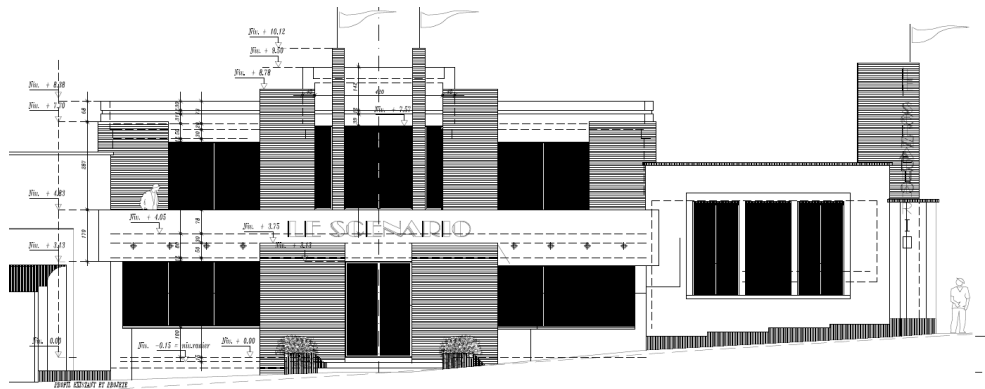
Dans ce contexte, le bâtiment du numéro 290 ne s'intègre pas pleinement d'un point de vue contextuel, ni sur le plan urbanistique ni sur le plan social. Il reste relativement autonome dans son fonctionnement et contribue peu à la continuité et à la qualité de l'environnement immédiat.



CONCLUSION

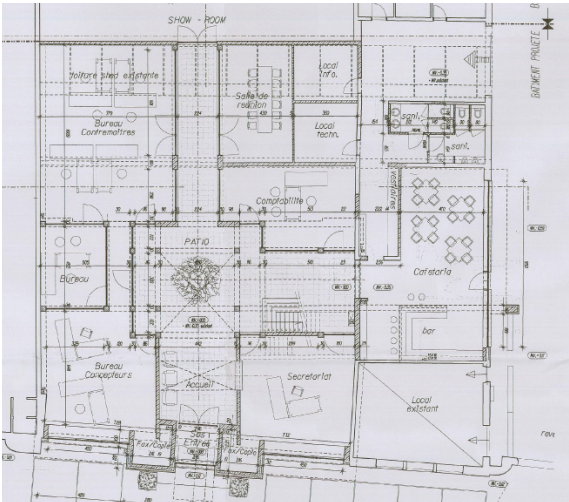
Le bâtiment situé au numéro 290 de l’Avenue Kersbeek ne correspond pas pleinement aux critères de représentativité, de valeur d’ensemble ni de valeur contextuelle. Érigé en 2005 dans un contexte où la Région bruxelloise privilégiait la reconversion du patrimoine existant, il s’inscrit en rupture avec cette dynamique, privilégiant une approche fonctionnelle adaptée à la fonction recherchée lors de sa construction, plutôt que patrimoniale. Son gabarit et son expression architecturale s’écarternt des caractéristiques du bâti environnant, tandis que son usage de bureaux, bien que pertinent initialement sur le plan économique, n’entretient que peu de liens avec la vie urbaine et sociale du quartier, et pose une rupture par rapport à l’usage actuel des surfaces de bureaux, qui intègrent des notions de flexibilité.

① LA RARETÉ DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»

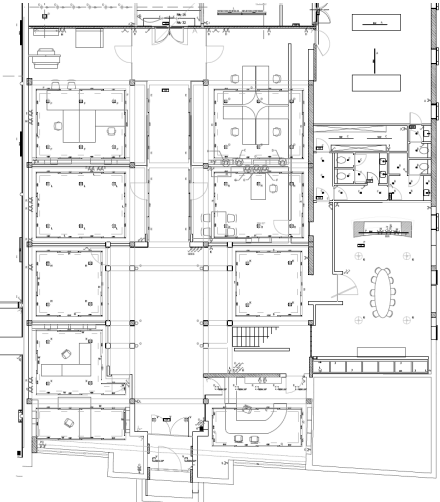


Elévation de la façade avant
- plans de permis (2005)

② L’AUTHENTICITÉ DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»



Plan rez-de-chaussée
- plans de permis (2005)



Plan rez-de-chaussée
- plans de la situation de fait

③ L’INTÉGRITÉ DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»



④ LA REPRÉSENTATIVITÉ DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»

Contexte architectural dans le début des années 2000 : exemples de reconversions industrielles à Forest/Uccle

- Les anciennes usines BATA



- Avenue Van Volxem, Forest
- Construction: 1927
- Style architectural: Art déco
- Transformations : début des années 2000 en un ensemble de bureaux et logements

- L’ancienne brasserie Wielemans Ceuppens



- Avenue Van Volxem, Forest
- Construction: 1930
- Style architectural: architecture industrielle moderniste à tendance Art déco
- Transformations : travaux de restauration entre 2005 et 2007 à usage culturel



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | Tel : 02 560 21 83 | Mail : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D’UN PARC HABITE

ANALYSE PATRIMONIALE DU BATIMENT «LE SCENARIO»

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

2305

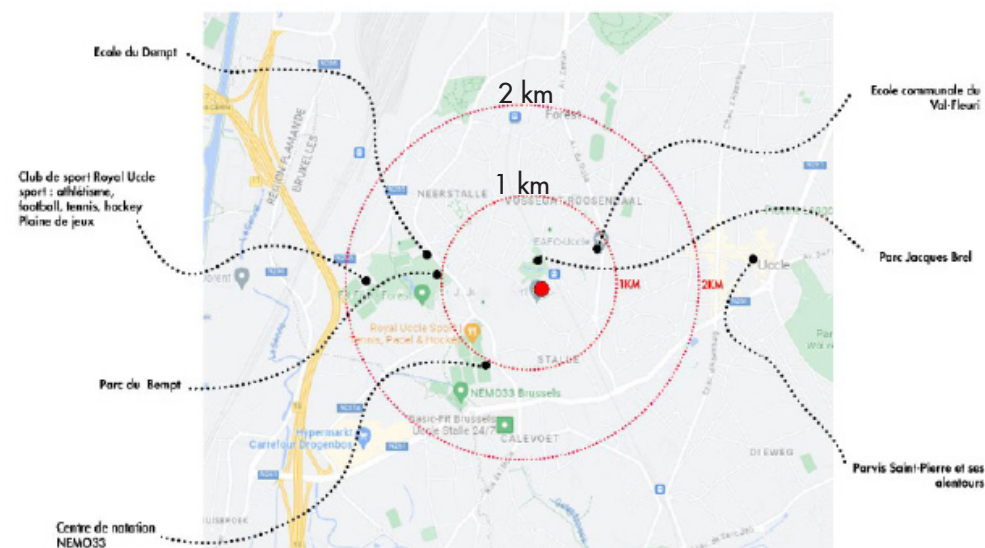
05-06-2026

⑤ LA VALEUR D'ENSEMBLE DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»



⑥ LA VALEUR CONTEXTUELLE DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»

Contexte architectural dans le début des années 2000 : exemples de reconversions industrielles à Forest/Uccle



BUREAU D'ARCHITECTURE SCHOTTE ET PROESMANS

- Aucune information
- Un autre bâtiment : Garage Renault :
 - 1993
 - Style : postmoderniste



DÉCONSTRUCTION DU BÂTIMENT «LE SCÉNARIO»

- Source de matériaux, et non de déchets
- Etablissement d'un inventaire des éléments réutilisables
- Voir inventaire des éléments démontables et réutilisables par Bati-Terre dans le dossier

BATITERRE



NEST ARCHITECTS

Rue Bara 175 - 1070 Bruxelles | Tel : 02 560 21 83 | Mail : info@nestarchitects.be

AMENAGEMENT D'UN PARC HABITE

ANALYSE PATRIMONIALE DU BATIMENT «LE SCENARIO»

Avenue Kersbeek n°280 à 302 - 1190 Forest/1180 Uccle

2305

05-06-2026

Indépendamment de la question patrimoniale, la conservation ou la reconversion partielle du bâtiment existant a été analysée en parallèle des éléments structurants du projet. Plusieurs paramètres essentiels ont été identifiés :

- la création d'un axe structurant entre l'avenue Kersbeek et la gare d'Uccle-Stalle, élément essentiel à la cohérence du projet et à la mobilité douce ;
- la nécessité d'un accès au parking souterrain, dont la position optimale se situe à l'arrière immédiat du front bâti ;
- l'implantation des locaux techniques (cabine de transformation et locaux compteurs) en sous-sol, condition indispensable au développement du site et à son raccordement aux réseaux publics ;
- la complexité structurelle et technique de toute reconversion, nécessitant des interventions lourdes sur l'enveloppe et la structure, rendant une réhabilitation économiquement peu viable ;
- un impact environnemental limité de la démolition, compte tenu du faible potentiel de conservation de la structure et de l'opportunité d'intégrer des solutions constructives plus performantes et durables.

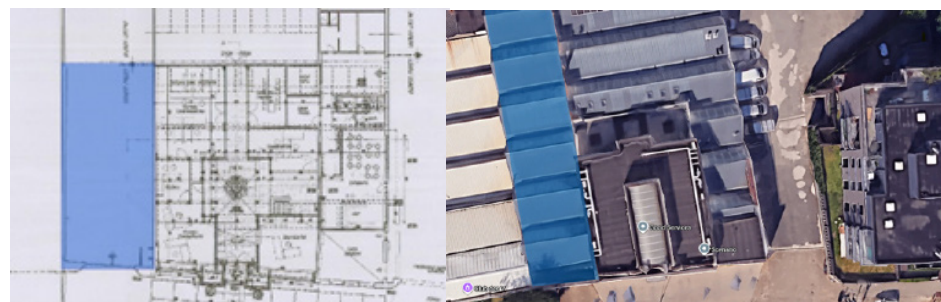
VENELLE DES CERISIERS COMME AXE STRUCTURANT

Le projet vise, au-delà de la création de nouveaux logements, à répondre à un enjeu urbanistique essentiel : établir une liaison claire et lisible entre la gare d'Uccle-Stalle et l'avenue Kersbeek.

Cette liaison, dénommée Venelle des Cerisiers, constitue la colonne vertébrale du projet. Elle assure la continuité urbaine et renforce la perméabilité du quartier pour les piétons et cyclistes.

La mise en œuvre de cet axe requiert la démolition partielle de la partie gauche du bâtiment existant, afin de dégager l'espace nécessaire à la création d'une véritable connexion piétonne.

La réalisation d'un simple passage sous le bâtiment (porche) ne permettrait pas de répondre aux objectifs de lisibilité, de sécurité et de convivialité attendus ; les expériences similaires dans le voisinage, comme la liaison existante sous le n°304, en illustrent les limites.



ACCESSIBILITÉ DU PARKING SOUTERRAIN

Afin d'optimiser la circulation interne au site, l'accès au parking souterrain est prévu via le passage latéral existant, et non depuis la voirie principale.

Cette solution, discutée lors de la visite sur site, libère la venelle des Cerisiers des flux automobiles et préserve ainsi la vocation piétonne de l'axe structurant.

Elle permet également de limiter l'impact visuel et fonctionnel sur l'espace public, en maintenant la cohérence du front bâti et en assurant une intégration harmonieuse de la rampe dans le gabarit existant.

La démolition de la partie arrière du bâtiment s'avère dès lors indispensable pour permettre cet aménagement.



AMÉNAGEMENTS TECHNIQUES ET INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

Le développement du site implique l'intégration de locaux techniques en front de rue : cabine de transformation Sibelga et locaux compteurs, accessibles à l'ensemble des occupants.

La création d'un sous-sol technique adapté nécessiterait la démolition partielle de la dalle du rez-de-chaussée et des interventions importantes sur la structure.

De plus, la partie droite du bâtiment, à toiture légère en sheds, ne présente pas de potentiel de reconversion : sa structure ne permet pas une adaptation aux normes de confort et de performance actuelles sans une reconstruction complète.



DIFFICULTÉ DE RECONVERSION

Les études menées ont confirmé que les travaux nécessaires à la reconversion du bâtiment existant reviendraient, en pratique, à une reconstruction quasi complète :

la toiture et les planchers devraient être remplacés, les circulations repensées, et plus des deux tiers des surfaces démolis.

Dès lors, la cohérence architecturale et technique d'une telle opération serait compromise et son intérêt limité.

