

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

Commission de concertation
séance du 21/01/2025
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28805

Rue du Croissant, 74

Rehausser le bâtiment avant, changer partiellement l'utilisation d'une activité productive artisanale (production d'huile vers menuiserie), modifier partiellement la destination en établissement hôtelier et mettre en conformité la façade avant.

Etaient présents

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

Abstention

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/12/2024 au 24/12/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamations (s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant que le bien a été construit après délivrance d'un permis en 1922 ; qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (Art. 207 du CoBAT) ;

Considérant que le bien est par ailleurs, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites ; qu'il est décrit comme suit : « *Ancienne usine d'huile de foie de morue Établissement Scott et Bowne de style éclectique, architecte Gaston Ide, 1922.*

Élévation de deux niveaux et trois travées sous toit plat. Les deux premières travées sous pignon courbe flanqué d'amortissements et cadre central où l'inscription Scott & Bowne L.D.T. est couronnée d'un fronton courbe. Façade en briques rehaussée d'éléments en simili-pierre, en pierre bleue et en pierre blanche. Fenêtres jumelées par deux. Au rez-de-chaussée, fenêtres scandées de pilastres. À l'étage, travées scandées de pilastres à chapiteaux cannelés. Horloge intégrée au centre par-dessus un panneau publicitaire disparu. Dernière travée percée d'une porte cochère. Menuiserie remplacée à l'exception de la porte. »

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un bâtiment destiné à une activité productive ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Rehausser le bâtiment à rue de 3 niveaux,
- Installer des escaliers extérieurs à l'arrière du bâtiment avant,
- Mettre en conformité le changement d'utilisation de l'activité productive située au rez-de-chaussée et sous-sol, d'usine d'huile en atelier de découpe, impression et gravure numérique,
- Modifier le bâtiment avant aux étages en établissement hôtelier avec une capacité de 15 chambres ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la rehausse du bâtiment à rue, les escaliers à l'arrière du bâtiment avant et pour le changement d'utilisation de l'activité productive,
- Modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS – Prescriptions particulières, 3.5.1°),
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la rehausse du bâtiment à rue et les escaliers à l'arrière du bâtiment avant,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la toiture de la rehausse ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications sur un bien inscrit à l'inventaire (CoBAT- Art. 207) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU suivantes :

- Titre I, Art. 3, pour l'extension en recul de la façade avant,
- Titre IV, Articles 4 et 6, pour certains couloirs et portes d'accès au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage,

Considérant que lors de l'enquête publique 3 réclamations et/ou observations ont été introduites, portant sur :

- L'impact de la rehausse en termes de portées d'ombres sur la propriété voisine au n° 72 de la rue du Croissant,
- Les éventuelles nuisances sonores et olfactives liées au chantier, la cafétéria et les systèmes d'aération ;

Motivation

PRAS 0.6 - 3.4 - 3.5 et 21

Considérant que la parcelle est imperméabilisée dans sa totalité ; qu'elle présente un taux de constructions important ; que la densité des constructions n'a pas été modifiée depuis 1922 ;

Considérant que le remplacement de l'activité productive dans la parcelle d'usine d'huile en atelier de découpe, impression et gravure numérique, n'a pas engendré l'extension ou la modification des infrastructures existantes ; que les infrastructures conviennent au type d'activité se développant actuellement sur la parcelle ; que l'exercice d'une activité productive s'inscrit de manière cohérente parmi les objectifs fixés par le PRAS pour les zones mixtes ; que l'activité d'hôtel est également conforme à au PRAS en zone mixte ; que l'hôtel ne compte que 15 chambre et est dès lors bien en deçà des limites fixées par la prescription 3.4 ; qu'elle permet de combler un vide en termes d'offre de services dans la zone ;

Considérant que la demande prévoit que la toiture de l'atelier soit végétalisée dans sa totalité ; qu'elle reste non accessible ; que la demande opte pour le choix des espèces indigènes pour la végétalisation de la toiture ; que la végétalisation des surfaces contribue à améliorer les qualités végétales en intérieur d'ilot dans le respect de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet modifie les caractéristiques urbanistiques du bien et du contexte urbain immédiat en ce que l'extension est prévue en recul par rapport à l'alignement à rue de la façade et en contraste avec l'architecture de l'immeuble existant ; que le dernier niveau est proposé en volume circulaire de type ronde avec des reculs avant, arrière et un recul latéral du côté du bien sis au n° 72 de la rue du Croissant ;

Considérant, que l'extension présente un rapport d'échelle entre bâtiments, déjà identifié dans le contexte urbain immédiat ; que l'auvent à rue sur le 3^{ème} étage parvient à consolider un alignement à hauteur de la corniche du bien au n° 76 de la rue du Croissant ; qu'elle s'intègre au cadre urbain environnant ;
Considérant que la rehausse parvient à s'intégrer à l'architecture de la façade existante en jouant sur le contraste, l'asymétrie et les jeux de reculs et de transparences ; que la rehausse permet une mise en valeur du bâti existant tout en assumant une rehausse contemporaine ;
Considérant que l'escalier arrière extérieur est situé entre de haut murs, qu'il modifie peu l'intérieur d'îlot ; que la cage d'escalier arrière est éloignée des mitoyennetés et est conçue en construction légère offrant une certaine transparence ; que ces deux escaliers extérieurs ne seront utilisés que comme sortie de secours soit très occasionnellement ce qui limite leurs incidences sur l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la rehausse de l'immeuble est proposée dans un langage architectural contemporain permettant une distinction qualitative par rapport à la façade existante ; que la façade existante est restaurée ; que la demande s'inscrit positivement dans les objectifs de la ZICHEE ;

CoBAT 207

Considérant que la demande vise la valorisation du bien du point de vue patrimonial, notamment en ce qui concerne la façade à rue, en ce qu'elle prévoit le nettoyage des pierres bleues et parois en brique, la restauration de la fresque originale, le remplacement des châssis existants par des éléments en bois à double ouvrant et imposte et la réouverture des soupiraux ;
Considérant que la demande prévoit aussi le dédoublement du fronton par la construction d'une volute supplémentaire sur la travée droite de la façade ; que l'ajout de cet élément participe à optimiser le discours architectural proposé pour les parties visibles depuis l'espace public ; que dans la note explicative de la demande il est indiqué que la volute serait faite en briques ; qu'il convient de veiller à que cet ouvrage soit réalisé dans le respect des éléments et matériaux du fronton existant ;

RRU, TITRE I

Considérant qu'outre l'aspect architectural, le recul de la rehausse à rue s'inscrit convenablement dans le contexte bâti à rue ; que la façade en recul des 2^{ème} et 3^{ème} étages est délimitée par la construction d'un mur au droit de la mitoyenneté avec le n° 72 ; que la tête dudit mur débute à l'alignement de l'espace public ; que la construction de ce mur permet de limiter les vues intrusives vers la parcelle contiguë ; que la façade du dernier étage, au regard de l'écart pratiqué par rapport à la mitoyenneté latérale à gauche, n'est pas de nature non plus à engendrer des nuisances vers la parcelle au n° 72 ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU peut être accordée ; Considérant que depuis le dernier niveau des vues droites (au sens du Code Civil) sont offertes vers les parcelles voisines ; qu'un bac à plante permet de se distancer et de limiter les vues intrusives ; que cependant afin de les limiter davantage, il convient d'élargir le bac à plante à une largeur de m90 par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la rehausse en partie arrière engendre des nuisances relativement importantes en termes de portées d'ombres sur la parcelle voisine au n° 72 ; que la dérogation par rapport à cet immeuble est relativement importante ; qu'il a été déclaré en séance que cette rehausse porte préjudice en partie arrière, notamment par rapport à certaines baies du bâtiment voisin ; qu'il convient dès lors, de revoir le projet en diminuant la hauteur et profondeur, au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages, de la partie du volume arrière contre la mitoyenneté commune avec le n° 72 et jusqu'à son raccordement avec la rotonde au 4^{ème} étage ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU peuvent être accordées sous condition de réduire la profondeur et hauteur de la 2^{ème} partie de la rehausse jusqu'à son raccordement avec la rotonde, au niveau de la façade arrière ;

Considérant que dans le cas des étages, les paliers donnant accès aux chambres situées au sud de la cage d'escaliers adoptent une largeur inférieure à la largeur minimale de 1,50m, prescrites à l'Art. 4, Titre IV ; que les portes d'accès de ce côté ne respectent non plus la prescription à l'Art. 6, Titre IV ; que cependant, la chambre PMR à chaque étage se trouve de l'autre côté de la cage d'escalier et respecte les dimensions prescrites dans les Articles précités ; que tous les niveaux du bâtiment bénéficient d'une accessibilité PMR ; que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre IV du RRU peuvent donc, être accordées ;

Considérant que les plans de la situation projetée de la demande montrent que la cage d'ascenseur dépasse la hauteur de la toiture de la rotonde ; qu'au regard de la hauteur déjà importante de la rehausse il convient de supprimer ce dépassement et de placer le local technique de l'ascenseur à l'intérieur du bâtiment, au niveau du sous-sol ; que la dérogation n'est pas accordée pour le local technique ascenseur en toiture ; qu'il y a lieu de l'intégrer au bâti ;

Considérant que l'escalier arrière extérieur est situé entre de haut murs côté n°78 qu'il est placé à plus de 2 m de la mitoyenneté, qu'il ne sera utilisé que comme sortie de secours ;
Considérant que la cage d'escalier arrière est éloignée des mitoyennetés ; qu'elle n'a pas d'impact en termes de perte d'ensoleillement sur les parcelles voisines ; qu'il s'agit aussi d'un escalier de secours ; qu'il ne sera utilisé que très occasionnellement ce qui limite son incidence sur les propriétés contiguës ;

COMPATIBILITÉ DES ACTIVITÉS SUR LA PARCELLE

Considérant que l'activité productive se développe sur 2 niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) ; que cette occupation n'est pas modifiée ; que l'exercice de cette activité bénéficie d'un permis d'environnement de classe 2 PE07/10015 notifié en date du 22/07/2024 ; que pour assurer la compatibilité des activités dans la parcelle, il convient au regard des éventuelles nuisances olfactives, de veiller à la performance du système d'évacuation des fumées lié à l'activité productive ; Qu'il convient dès lors de mentionner les éventuels dispositifs de ventilations dans les plans de réalisation et de se conformer aux Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;

MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Considérant que la demande prévoit l'utilisation d'une partie de l'allée carrossable en espace de stationnement vélo d'une capacité de 10 emplacements pour les exploitants de l'activité productive existante ; que cette proposition améliore l'offre pour les exploitants de l'activité et favorise la mobilité douce des utilisateurs ; qu'il convient cependant de vérifier si le SIAMU accepte ce type d'installation ; qu'en effet, celle-ci pourrait gêner le passage en cas d'évacuation d'urgence ; Considérant par ailleurs que l'utilisation de ce passage en espace de rangement pour vélo supprime sa potentielle utilisation en tant qu'accès carrossable vers l'atelier arrière à l'aide de véhicules motorisés ; Considérant que cependant le demandeur signale que les matériaux transformés dans son activité sont de relativement petite dimension ; qu'un accès carrossable n'est pas indispensable ; qu'un emplacement livraison en voirie est prévu ; Considérant par ailleurs que les utilisateurs de l'hôtel ne possèdent généralement pas de véhicules privés ; que le demandeur mentionne que des places de stationnement à proximité (rue Monténégro, 138) sont disponibles sous la formule BePark ; qu'enfin que le bien est situé relativement proche de la gare du midi ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ; Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ; Considérant que la toiture végétale du bâtiment arrière participe à une meilleure gestion des eaux pluviales et permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ; Considérant qu'en outre la demande prévoit l'installation de 5 citernes enterrées de 3000l chacune, reliées les unes aux autres par trop-plein et permettant le stockage de 15000 litres ; que cela correspond à la capacité nécessaire de stockage prescrite au RCU ; que la note explicative indique que l'eau de pluie sera réemployée pour les toilettes et à des fins propres à l'activité productive ; qu'elle sera utilisée aussi pour l'arrosage des surfaces végétalisées des toitures ; que cependant, la demande n'avance pas les calculs nécessaires permettant d'identifier les quantités d'eau à utiliser pour chaque usage ; qu'il convient dès lors de compléter la demande avec ledit calcul à réaliser dans le respect du RCU en la matière ; que pour le rejet à l'égout, il convient de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;

ENERGIE

Considérant que la demande prévoit l'installation de 66 panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'atelier ; que cette mesure contribue à améliorer l'autonomie énergétique du bien ; Considérant par ailleurs que la demande prévoit l'installation de 4 pompes à chaleur d'une capacité de 50dB chacune sur la toiture de la rotonde, que la zone se trouve en catégorie 3 ; que la puissance acoustique à ne pas dépasser est de 36 à 48 dB ; que cependant les pompes sont proposées au centre de cette toiture et donc, éloignées des propriétés voisines ; qu'en séance l'architecte déclare que des caissons seront installés afin de réduire les nuisances sonores et vibratoires provenant des pompes ; que cette mesure peut être acceptée ; qu'il y a lieu de bien les préciser dans les plans de réalisation ;

FAUNE

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

SIAMU

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale (SIAMU) n'a pas encore son avis ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable de celui-ci et de s'y conformer.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous conditions de :

- Veiller à ce que la nouvelle volute en façade à rue soit faite dans le respect des éléments et matériaux du fronton à rue existant ;
- Au dernier étage, élargir le bac à plante à une largeur de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne ;
- Réduire la profondeur/hauteur de la 2ème partie de la rehausse jusqu'à son raccordement avec la rotonde, au niveau de la façade arrière ;
- Supprimer le dépassement de la cage d'ascenseur en toiture et placer le local technique à l'intérieur du bâtiment, par exemple au niveau du sous-sol ;
- Veiller à la performance du système d'évacuation des fumées lié à l'activité productive et mentionner clairement les éventuels dispositifs de ventilations dans les plans de réalisation et se conformer aux Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ;
- Vérifier l'emplacement des stationnements vélo de l'allée carrossable et au besoin les replacer ailleurs au rez-de-chaussée ;
- Compléter la note de calcul en matière de réutilisation des eaux pluviales et temporiser le rejet à l'égout dans le respect du RCU ; adapter les plans de réalisation, le formulaire et la note relative à la gestion des eaux pluviales en conséquence ;
- Pour les pompes à chaleur, placer des caissons de protection acoustique et vibratoire et les représenter dans les plans de réalisation ;
- Prévoir des nichoirs sur les nouvelles façades de l'extension pour l'accueil de la petite faune ;
- Obtenir un avis SIAMU favorable et s'y conformer.

Les dérogations aux Articles 3, 4 et 6, Titre IV du RRU sont accordées sous réserve du respect des conditions émises ci-avant.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.