

AVIS : PU 29149

Avenue Kersbeek 24 - 24A

**Transformer un atelier en fond de parcelle en logement unifamilial avec atelier
accessoire et étendre le volume annexe.**

Étaient 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

Étaient 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 12/05/2026 au 26/05/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

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

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 d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que 5 permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

PU 7616 pour la construction d'une remise et d'une clôture à rue a été délivré le 09/02/1923 ;

PU 11644 pour la construction d'une maison et d'un atelier en fond de parcelle a été délivré le 08/04/1932 ;

PU 13738 pour le changement de façade a été délivré le 10/06/1938 ;

PU 14525 pour l'agrandissement de l'atelier a été délivré le 03/08/1945 ;

PU 26336 visant à mettre en conformité l'aménagement de deux logements supplémentaires et la modification du volume des bâtiments avant et arrière dans la parcelle a été refusé le 08/12/2016 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un bâtiment avant comprenant deux logements et un bâtiment arrière comportant un atelier avec galerie d'exposition ;

Objet de la demande

Considérant que la demande ne concerne que le bâtiment en fond de parcelle et le rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Qu'elle vise à :

- transformer l'atelier en fond de parcelle en logement unifamilial avec atelier accessoire ;
- modifier la structure intérieure du bâtiment arrière avec notamment la création d'une mezzanine,
- isoler les façades et la toiture du bâtiment arrière,
- installer une pompe à chaleur sur le volume arrière du bâtiment,
- séparer la zone de cour et jardin en deux à l'aide d'une clôture,
- réaménager le rez-de-chaussée du bâtiment avant afin d'agrandir le garage, créer des espaces de stockage et un sas d'accès vers le bâtiment arrière ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- l'extension du volume situé à l'arrière du bâtiment arrière,
- l'extension du volume enterré au niveau du rez-de-chaussée arrière situé dans le bâtiment avant ;

Instruction

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot) pour le changement d'affectation du bâtiment arrière, l'isolation de ses façades et de sa toiture, la mise en conformité de l'extension du volume arrière, l'installation de la pompe à chaleur et l'installation d'une clôture séparant le jardin en deux ;
- Dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour l'isolation de ses façades et de sa toiture, la mise en conformité de l'extension du volume arrière, l'installation de la pompe à chaleur et l'installation d'une clôture séparant le jardin en deux ;
- Dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la mise en conformité de l'extension du volume arrière, les toitures du bâtiment arrière et l'installation de la pompe à chaleur;
- Dérogation à l'article 13, Titre I du RRU pour l'imperméabilisation d'une partie du jardin ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Titre I mentionné ci-avant ainsi que pour la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour l'éclairage naturel du séjour et de la chambre du 1er étage du bâtiment arrière ;

Motivation

Considérant que le projet permet la rénovation du bâtiment arrière, le changement d'affectation de celui-ci en logement engendre plusieurs questionnements en termes de sécurité et de confort ; qu'en effet la forte proximité du chemin de fer situé à l'arrière du bien est à l'origine de nuisances sonores et vibratoires importantes ; que cependant le logement est aménagé de manière à placer les pièces de vie côté jardin réduisant ainsi les nuisances pour les occupants ; qu'il convient cependant de prendre toutes les mesures afin de minimiser les nuisances acoustiques notamment en prévoyant des châssis performants ; Considérant qu'il y a lieu de conserver l'activité productive compte tenu de sa situation en intérieur d'îlot et à proximité du chemin de fer et de la nécessité d'assurer la compatibilité des fonctions ;

Considérant en effet que la note explicative précise que l'atelier en partie arrière est destiné à la restauration de mobilier (artisanat) ; que cette activité productive artisanale n'entraîne pas de nuisances particulières ; que de plus, le rez-de-chaussée du bâtiment avant est destiné à un garage et un espace de stockage pour l'atelier ; que la nature de l'activité permet dès lors d'assurer la compatibilité entre les différentes fonctions au sein de la parcelle ;

Considérant que compte tenu de ces aspects et afin de garantir la compatibilité entre les fonctions, le logement devrait rester l'accessoire de l'activité ;

Considérant que l'installation d'une pompe à chaleur en toiture du bâtiment arrière est susceptible d'engendrer des nuisances sonores supplémentaires, venant s'ajouter à celles générées par le passage des trains ; que cependant, il s'agit d'une petite unité adaptée aux pièces de vie aménagées dans le bâtiment arrière ; qu'elle s'implante derrière le volume principal, en fond de parcelle et les nuisances sont orientées vers un espace non constructible (chemin de fer) ; que dès lors, l'emplacement de la pompe à chaleur tel que proposé apparaît acceptable ;

Considérant que l'extension verticale du volume arrière est visible sur des vues satellites de 1971 ; que la demanderesse déclare en séance que l'escalier d'accès du 1^{er} étage au rez-de-chaussée est déjà existant à l'appui de photographies (escalier béton) ;

Considérant que le volume n'a pas d'incidence directes sur le contexte urbain environnant ; que vu la proximité du chemin de fer, il apparaît pertinent de retrouver un volume de circulation verticale en partie arrière au lieu des pièces de vie ; que de plus, ce volume permet d'accéder à l'activité productive directement depuis les pièces de vie ;

Considérant dès lors que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être accordées ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un petit espace d'agrément dédié à l'atelier et à ses pièces de vie ; que cette privatisation du jardin nécessite l'aménagement d'une clôture et d'une haie ; qu'il est regrettable que l'intervention ne s'étende pas à l'ensemble du jardin afin de perméabiliser davantage la zone de cour et jardins ; qu'il convient de perméabiliser l'ensemble de la zone de cour et jardins en tenant compte de la situation de droit ; qu'à cette condition la dérogation au Titre I, Article 13 pourrait être accordée ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace de rangement pour vélos dans le sas d'accès du bâtiment arrière ; que cette configuration n'est pas idéale ; que cependant, cet aménagement tend à se conformer aux dispositions des articles 3, 16, 17 et 18, Titre II du RRU ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que le projet prévoit un dispositif combiné de récupération et de temporisation des eaux pluviales d'une capacité totale de 5.000 litres ; que ce dispositif répond aux objectifs poursuivis par le règlement communal relatif à la gestion des eaux pluviales ; que cependant, son positionnement en zone perméable réduit la perméabilité du sol ; qu'il conviendrait de revoir son positionnement dans un endroit déjà imperméabilisé (par exemple, une cour ou un volume existant), ou de privilégier des dispositifs paysagers ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Le logement doit rester l'accessoire de l'activité productive artisanale ;
- En matière de gestion des eaux pluviales, revoir le positionnement de la citerne afin qu'elle n'entrave pas les zones perméables ou privilégier des dispositifs paysagers (par exemple noue) ;
- Perméabiliser davantage l'ensemble de la zone de cour et jardins ;
- Porter une attention particulière à l'acoustique des pièces de vie ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées sous réserve du respect des conditions.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

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.