

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

Commission de concertation
séance du 24/09/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28558

Avenue Reine Marie-Henriette, 118

Construire des annexes (rez-de-chaussée/1er étage) et une lucarne, côté arrière et 1 piscine en intérieur d'îlot.

Etaients 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

Etaients 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 27/08/2024 au 10/09/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamations/observations ;

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 ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour agrandir une villa a été délivré le 09/02/1923 (annulé 30/11/1923) ; qu'un permis d'urbanisme pour démolition et reconstruction a été délivré le 10/01/1930 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- Construire 2 annexes (rez-de-chaussée/1er étage) à l'arrière,
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture,
- Aménager une terrasse au niveau du rez-de-chaussée et une deuxième au niveau du jardin, les 2 reliées par un escalier extérieur,
- Aménager une piscine de 47,25 m² dans le jardin,
- Modifier l'aménagement intérieur de la maison ;

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'îlots) pour la construction des annexes, des 2 terrasses et la piscine extérieure,
- dérogation à l'art. 4, titre I du RRU pour les 2 terrasses et la piscine extérieure ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées portant principalement sur :

- l'impact des constructions sur le voisinage,
- les nuisances dues à la présence d'une piscine en intérieur d'îlot,
- l'incohérence entre la taille de la piscine et la taille de la parcelle et les nuisances dues au plan secteur,
- le risque d'engendrer des vues gênantes sur la parcelle voisine au n° 116 depuis la baie de fenêtre latérale prévue dans la nouvelle annexe,
- la distance entre la nouvelle extension et la mitoyenneté du n°116,
- la minéralisation d'un espace vert dans une zone protégée,
- le positionnement gênant du local technique de la piscine,
- la distance entre le bord de la piscine et la mitoyenneté ;

Motivation

Considérant que l'ensemble de constructions et aménagements prévus en intérieur d'îlot s'y développent sur une surface importante ; que le taux d'imperméabilisation due à la construction de la 2^{ème} terrasse et la piscine risque de diminuer les surfaces végétalisées, de pleine terre et plantées en zone de cour et jardins ; que la proposition ne tend ainsi à l'amélioration de l'intérieur d'îlot, tel que prescrit au PRAS ;

Considérant par ailleurs, que la piscine dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur maximale des constructions prescrite au RRU; que ce dépassement risque d'engendrer des nuisances sur les parcelles voisines ; que la dérogation au RRU sollicitée ne peut donc, être accordée pour cette piscine ;

Considérant de ce qui en découle qu'il convient de revoir le projet d'aménagement de la zone de cours et jardins en tenant en compte les conditions suivantes :

- la diminution de surface de l'escalier d'accès au jardin dans le sens de sa largeur,
- la diminution de surface de la terrasse au rez-de-jardin et/ou l'utilisation pour cette terrasse des matériaux permettant l'infiltration de l'eau de pluie in situ,
- la réduction de la surface de la piscine afin de respecter le RRU en termes de profondeur des constructions;

Considérant la possibilité d'améliorer les qualités végétales de la parcelle moyennant la végétalisation de la toiture de l'annexe qu'il convient de tenir en compte ;

Considérant que la création d'une lucarne vise à optimiser l'apport de lumière naturelle pour la chambre arrière au 2^{ème} étage; qu'elle s'harmonise avec la volumétrie existante et l'extension projetée ;

Considérant que la profondeur et la hauteur des annexes sont proposées dans le respect du RRU ; qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que les finitions extérieures respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que le reportage photo joint à la demande ne met pas assez en évidence les éléments remarquables de l'architecture intérieure de l'immeuble ; qu'il convient dès lors, d'établir un reportage photo complet de cette maison inscrite à l'inventaire ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative sa volonté de préserver les décors intérieurs de la maison et de veiller que l'aménagement des annexes soit en harmonie avec la partie existante ; qu'il convient, afin de maintenir la valeur patrimoniale de l'immeuble, de préserver les éléments de son architecture intérieure au maximum et d'envisager – si nécessaire- le déplacement des éléments remarquables tels que les manteaux de cheminée ;

Considérant qu'en façade latérale de l'annexe une grande baie donnant sur la cuisine/salle à manger est prévue ; que cet espace est surélevé par rapport au niveau du jardin attenant ; qu'étant donné sa proximité par rapport à la limite mitoyenne avec le n°116, le risque d'engendrer des vues intrusives sur cette parcelle voisine s'avère réel ; que cela ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux ; qu'il convient dès lors de modifier cette ouverture afin d'éviter toute vue sur la parcelle voisine ;

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 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 dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'une citerne d'une capacité de 6000 litres est proposée à côté du local technique de la piscine ; qu'il y a lieu de s'assurer du bon dimensionnement de celle-ci et de fournir une note technique détaillant les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, cela dans le respect du RCU en la matière et le cas échéant corriger l'annexe I en adéquation avec la note ;

Considérant que la demande ne précise pas le type de piscine à aménager ; qu'il n'est pas dès lors possible de statuer à ce propos ; qu'il convient de compléter la demande avec de l'information détaillée de la piscine à réaliser ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas générer de saturation locale du réseau d'égouttage en cas de vidange régulière de la piscine ; qu'elle génère une consommation et un rejet d'eau important ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de réutilisation de ces eaux ou de concevoir une piscine naturelle plutôt qu'artificielle ; que dans le cas des piscines naturelles il faut tenir en compte la fréquence plus poussée d'évaporation de l'eau ; qu'il convient d'espécifier le moyen d'alimentation en eau de la piscine ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de liaison écologique ; que les arbres à haute tige existants en intérieur d'ilot se constituent en éléments essentiels de cette zone ; que les plans et autres documents de la demande ne précisent pas l'emplacement des arbres à l'intérieur de la parcelle et sur les parcelles voisines ; qu'il convient, afin d'établir l'impact des ouvrages proposés, de fournir un plan précis de l'emplacement et le type d'espèces y présentes, ainsi que des clôtures végétales existantes en mitoyenneté ;

Considérant que le plan de la situation projetée révèle qu'une clôture perpendiculaire à la façade latérale serait réalisée afin d'éviter des vues sur le jardin depuis l'espace public ; que la demande ne précise ni la matérialité, ni les dimensions de la clôture ; que ce type d'installation ne se justifie pas ; qu'il convient de supprimer cette clôture de la demande ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Diminuer la surface de l'escalier d'accès au jardin dans le sens de sa largeur ;
- Diminuer la surface de la terrasse au rez-de-jardin ou bien utiliser pour sa construction des matériaux permettant l'infiltration de l'eau de pluie in situ ;
- Diminuer la surface de la piscine ;
- Ne pas générer de saturation locale du réseau d'égouttage en cas de vidange régulière de la piscine ;
- Etudier la possibilité de réutilisation des eaux de vidange de la piscine ;
- Prioriser la conception d'une piscine naturelle plutôt qu'artificielle et compléter la demande avec de l'information détaillée de la piscine à réaliser ;
- Espécifier le moyen d'alimentation en eau de la piscine ;
- Végétaliser la toiture de l'annexe ;
- Etablir un reportage photo complet de la maison en mettant en évidence les éléments remarquables de son architecture intérieure;
- Préserver les éléments de l'architecture intérieure de la maison au maximum et envisager – si nécessaire- le déplacement des éléments remarquables tels que les manteaux de cheminée ;
- Assurer le bon dimensionnement de la citerne d'eau de pluie et fournir une note technique détaillant le choix des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, cela dans le respect du RCU en la matière et le cas échéant corriger l'annexe I en adéquation avec la note ;
- Fournir un plan précis de l'emplacement des arbres à haute tige et des clôtures végétales en mitoyenneté du contexte ;
- Supprimer de la demande la clôture en zone de recul latéral.

La dérogation à l'Art. 4, titre I du RRU, pour l'aménagement de la piscine n'est pas accordée.

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.