

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

Commission de concertation

séance du 08/07/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28558

Avenue Reine Marie-Henriette 118

Construire des annexes et 1 ascenseur et aménager une terrasse côté arrière de la maison unifamiliale

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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 10/06/2025 au 24/06/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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 ;

Situation existante

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/09/2024 libellé comme suit :

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 intérieur 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 le demandeur a introduit, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (NR4, NR5, NR6, NR7 datés du 17/03/2025) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la Commission de Concertation ;

Situation projetée

Considérant que la nouvelle demande vise à :

- créer un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux,
- construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
- aménager une piscine naturelle d'environ 26,30 m² dans le jardin, avec bassin de régénération végétalisé et système de filtration intégré dans un local technique semi-enterré,
- modifier l'aménagement intérieur de la maison avec modification structurelle et en préservant plusieurs éléments d'origine ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la construction d'un ascenseur ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 §1, alinéa 4 du CoBAT (bien repris à l'inventaire du patrimoine) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

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

- l'absence de représentation des arbres des propriétés voisines sur les plans modifiés, malgré la demande formulée par la Commission de Concertation ;
- le manque d'informations précises sur le type de piscine projetée (naturelle, minéralisée ou hybride), le mode de recouvrement de celle-ci et l'emplacement des équipements techniques, tels que la pompe à chaleur ;
- les risques de nuisances visuelles et sonores en lien avec la piscine et la terrasse projetée, en particulier au regard des vues directes depuis les habitations voisines ;
- la réduction de la zone verte en intérieur d'îlot au profit des aménagements projetés ;
- les risques liés à l'excavation sur la stabilité et les systèmes racinaires des arbres voisins, notamment d'un chêne remarquable classé et d'un érable situé au n° 119, avenue Reine Marie-Henriette ;
- l'absence de précisions sur les plantations prévues en zone de liaison écologique et leur rôle en automne et en hiver ;
- l'accumulation des demandes de dérogations et des modifications successives apportées au projet ;
- l'incompréhension exprimée face à la réintroduction de la piscine dans le projet après un avis défavorable antérieur sur ce point ;

Motivation

Considérant qu'un ascenseur desservant tous les niveaux est désormais intégré dans le projet ; que la colonne d'ascenseur dépasse le profil mitoyen d'1,54 mètre ; qu'une dérogation à l'article 6, Titre I du RRU est dès lors sollicitée ; que cet élément technique est situé en retrait de 3,78 mètres par rapport à la mitoyenneté, en façade arrière, sans impact visible depuis l'espace public ; que la partie qui dépasse sera revêtue d'ardoises similaires à celles de la toiture existante, assurant ainsi son intégration harmonieuse au bâtiment ; que cette dérogation peut être accordée au regard de son implantation discrète et de son impact minime sur les propriétés voisines ;

Considérant que le projet prévoit de conserver plusieurs éléments patrimoniaux, notamment les cheminées, les parquets, les châssis et la porte d'entrée, l'escalier ainsi que les menuiseries intérieures ;

Considérant que dans la nouvelle version des plans, un seul niveau est prévu pour l'annexe arrière ; que les angles de celle-ci ont été arrondis afin d'assurer une meilleure cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; que la terrasse accessible en toiture d'annexe a été supprimée au profit d'une toiture végétalisée et inaccessible ; que seule une terrasse de plain-pied est maintenue au rez-de-chaussée, sans vue directe sur les propriétés voisines ; que ces modifications suppriment la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU ;

Considérant que les lucarnes projetées ont été supprimées au profit de deux fenêtres de toit de type Velux, permettant de préserver le volume de toiture existant ; que l'escalier, accompagné de bacs à plantes intégrés, a été réduit en taille ;

Considérant que toutes ces modifications du projet initial en façade arrière permettent de réduire l'impact visuel des constructions dans l'ilot ;

Considérant que la piscine initialement proposée a été réduite en taille afin d'en limiter l'impact ; qu'il s'agit désormais d'une piscine naturelle intégrant un bassin de régénération végétalisée et un système de filtration mécanique discrètement intégré dans un local semi-enterré ; que la dérogation initialement sollicitée à l'article 4, Titre I du RRU pour la piscine n'est plus requise ; Considérant cependant que la piscine projetée présente des risques pour les arbres situés en fond de parcelle de la propriété voisine au n° 116, avenue Reine Marie-Henriette, en raison de leur forte proximité avec la piscine ; que selon le voisin du n° 119, avenue Reine Marie-Henriette, la piscine présente également un risque pour les systèmes racinaires des arbres sur sa propriété, notamment d'un chêne remarquable classé et d'un érable ; que ces arbres, implantés en zone de liaison écologique, présentent un intérêt majeur ; qu'il avait été demandé par la Commission de Concertation que les plans soient complétés afin de représenter ces arbres et d'évaluer les impacts paysagers de l'aménagement de la piscine ; que cela n'a pas été réalisé dans les plans modifiés ; qu'il convient dès lors de compléter les plans en ce sens afin de permettre l'évaluation des impacts paysagers de l'aménagement de la piscine sur les arbres à haute tige et les clôtures végétales en mitoyenneté (n° 116 et n° 119, avenue Reine Marie-Henriette) ;

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 vers une meilleure gestion des eaux à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales sortant de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que les matériaux de la terrasse au rez-de-chaussée arrière ont été remplacés par des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie ; que les surfaces imperméables ont été réduites ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 7,5 m³ est prévue pour récupérer les eaux de toiture et celles en surplus de la piscine ; que ces eaux seront réutilisées pour les toilettes et l'arrosage du jardin ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de l'eau de pluie pour remplir la piscine ; que cette option est écologiquement intéressante ; qu'il y a toutefois lieu de prêter une attention à sa qualité, tant pour l'équilibre biochimiques nécessaire au fonctionnement de la piscine naturel qu'à sa qualité en termes de comptabilité avec la baignade ; que ces éléments devront être contrôlés régulièrement dans le cadre de l'utilisation de cet équipement ;

Considérant que la plupart des arbres sont suffisamment éloignés de la zone d'excavation prévue, que toutefois un arbre situé sur la parcelle nord est relativement proche ; qu'il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin que le chantier ne menace pas sa survie, notamment en ce qui concerne le maintien de l'intégrité de son système racinaire ; Que de manière générale l'organisation du chantier devra porter une attention à éviter tout dégâts aux arbres présents à proximité (protection des branches et des troncs à proximité des zones de manœuvre, pas de stockage de matériaux sous la couronne des arbres...) ;

Considérant que dans l'hypothèse où le projet viserait un usage d'hébergement touristique, le demandeur est tenu de solliciter préalablement l'autorisation requise auprès de l'administration communale compétente.

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Préserver les éléments de l'architecture intérieure de la maison au maximum ;
- Prêter une attention à la qualité de l'eau de pluie pour remplir la piscine, tant pour l'équilibre biochimiques nécessaire au fonctionnement de la piscine naturel qu'à sa qualité en termes de comptabilité avec la baignade
- Prendre toutes les précautions afin que le chantier ne menace pas la survie de l'arbre situé sur la parcelle nord, proche de la piscine, notamment en ce qui concerne le maintien de l'intégrité de son système racinaire

Pour mémoire :

Dans l'hypothèse où le projet viserait un usage d'hébergement touristique, le demandeur est tenu de solliciter préalablement l'autorisation requise auprès de l'administration communale compétente.

La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la construction d'un ascenseur peut être 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.