

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

Commission de concertation

séance du 13/07/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27572

LMPAYSAGES.R.L.

Square Larousse 26

**Construire une piscine extérieure de 45m² et un bâtiment isolé accessoire de 21m²,
modifier l'accès à la cave et abattre 8 arbres à haute tige**

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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

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 ;

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 15/06/2021 au 29/06/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 121 (dont 11 hors délai) 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 ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Contexte

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 zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Situation existante

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 2/6/1922, qu'un permis d'urbanisme pour construire un garage en fond de parcelle a été délivré le 18/11/1947 ;

Considérant qu'un PV d'infraction a été dressé en date du 19 mars 2021 pour l'abattage de 3 arbres à haute tige situés le long du mur mitoyen arrière et d'un 4^{ème} arbre à haute tige en cours d'abattage à un stade avancé ne laissant plus qu'un tronc d'arbre dénudé ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison à 3 façades qui se situe à l'alignement des maisons voisines de gauche ; qu'elle comporte une zone de recul ; qu'elle dispose d'un jardin en forme de « L » à savoir une partie latérale et une partie arrière avec un garage dans le fond du jardin ;

Considérant qu'elle précède un immeuble à appartements de 7 étages disposé perpendiculairement à la parcelle qui délimite le square Larousse ;

Considérant que la maison construite par l'architecte Adrien Blomme est inscrite à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural ;

Situation projetée

Considérant que la demande concerne uniquement des travaux extérieurs du jardin (arrière et latéral) ;

Considérant que la demande vise à :

- construire une piscine extérieure de 45 m²,
- construire un bâtiment isolé accessoire de 21 m²,
- modifier l'accès à la cave,
- abattre 8 arbres à haute tige ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des abords ;

Considérant qu'elle comprend également la démolition du garage existant et de l'abri de jardin accolé au garage et l'aménagement de 4 emplacements de parking à l'air libre dans la partie latérale du jardin ;

Considérant qu'il apparaît une erreur matérielle dans l'objet de la demande ; qu'en cours de procédure le demandeur a modifié sa demande et diminué la taille de l'abri de jardin de 21m² indiqués à 9 m² avec suppression de la toiture qui couvre la terrasse et supprimer la modification de l'accès à la cave ;

Considérant que ces modifications n'ont pas d'impact sur la procédure ;

Motifs d'instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 121 réactions (dont 11 hors délai) ont été enregistrées portant principalement sur les motifs suivants :

- les nuisances sonores que causent la construction d'une piscine de 45m² notamment liées aux équipements techniques qui y sont associés,
- il faut préserver la quiétude du square, éviter les nuisances visuelles également,
- le propriétaire a déjà abattus 5 arbres à hautes tiges sans permis préalable,
- la régularisation de ces abattages d'arbres est inacceptable sans qu'il soit conditionné la replantation d'arbres à hautes tiges (à croissance rapide) afin de compenser les effets environnementaux négatifs,
- il faut refuser l'abattage des 3 arbres restants dont un marronnier centenaire et bien préservé,
- il faut refuser l'abattage des arbres pour construire une piscine qui est un espace privé non essentiel utilisé de façon périodique et qui pourrait être placée à un autre endroit,
- la piscine en plein cœur de l'îlot a un impact négatif pour le voisinage notamment pour l'immeuble voisin de 7 étages,
- les arbres sont centenaires,
- les arbres sont essentiels au biotope local,
- les arbres ont un effet positif sur l'environnement (absorption des eaux de pluie, lutte contre les surchauffes en ville, biodiversité, absorption de CO₂, ...),
- les arbres permettent de bénéficier de zones ombragées et de préserver l'intimité du voisinage,

- les arbres participent à la réduction des nuisances sonores (absorption de bruits, du trafic, ...),
- L'implantation de la piscine ne tient pas compte de l'ensoleillement du terrain,
- les arbres sont le refuges d'une multitude d'oiseaux rares qui ne peuvent être abattus car la conséquence sur la faune serait désastreuse,
- la perte des qualités végétales et visuelles diminue la valeur immobilière des biens alentours,
- la zone de stationnement à l'air libre et le passage de la nouvelle voie carrossable semblent prévus en gravier et passent dans le périmètre de la couronne du noyer et de l'érable à 4 troncs (E08 et E07) dont l'aménagement pourrait dès lors mettre en péril la survie des deux arbres (système racinaire) et nécessite un avis d'expert,
- l'abattage des arbres restants nécessite un examen de leur état sanitaire plus approfondie par des experts neutres,
- une démarche pour inscrire les arbres E09 et E10 (nommés ainsi sur les plans) sur la liste de sauvegarde doit être entamé par la commune et la CRMS,
- des travaux soumis à permis ont été réalisés sans autorisation préalable (remplacement des châssis et porte, mise en peinture des enduits de façade,...) et la maison est reprise à l'inventaire du patrimoine ;

Emplacements de parking à l'air libre

Considérant que la demande comprend la suppression du garage et de l'abri de jardin situés dans la partie arrière du jardin et l'aménagement de 4 emplacements de voiture à l'air libre dans la partie latérale du jardin ; que l'allée carrossable est revêtue de briques sur chant et la zone de parking est en gravier ; que le demandeur indique que la zone de parking est diminuée au strict minimum afin de permettre uniquement les manœuvres des véhicules et leur stationnement ;

Considérant qu'actuellement une grande partie du jardin est recouverte de gravier ; que le demandeur déclare en séance que cette situation existe depuis de nombreuses années et a été faite par l'ancienne propriétaire ;

Considérant qu'actuellement les voitures se garent dans la zone latérale du jardin ;

Considérant qu'il n'existe aucune autorisation pour les emplacements de parking à l'air libre ;

Considérant que l'implantation des emplacements extérieurs s'apparente à une appropriation sauvage de la partie latérale du jardin ; qu'elle diminue considérablement les qualités végétales, esthétiques et paysagères de la parcelle ;

Considérant que les voitures stationnées autour du bâtiment diminuent également les qualités esthétiques du bâtiment et celles du cadre urbain environnement ; qu'elles ont un impact négatif sur le voisinage (nuisances sonores, pollution,...) ;

Considérant que l'aménagement de l'allée et de la zone de parking à l'air libre porte atteinte aux systèmes racinaires des arbres présents sur la parcelle ;

Considérant que les emplacements de parking à l'air libre ne sont pas acceptables ;

Considérant notamment qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que le nombre d'emplacements de parking en situation projetée trop important n'est pas justifié ; qu'un emplacement de parking à l'air libre en partie avant de la parcelle (zone latérale à proximité de la maison) peut s'envisager ;

Abattage d'arbres

Considérant que 4 arbres des 8 arbres à hautes tiges qui font l'objet de la demande d'abattage d'arbres ont été abattus sans autorisation préalable ; qu'il ne reste que le tronc du 4^{ème} arbre ;

Considérant qu'il s'agit de 4 tilleuls situés le long de la mitoyenneté arrière nommés sur les plans E02, E03, E04, R05 ;

Considérant que ces arbres n'étaient ni morts ni malades ;

Considérant que les arbres ont un effet positif sur l'environnement ;

Considérant que la justification pour l'abattage des arbres présente dans la note explicative est la suivante : « *leur développement est peu harmonieux et ils prennent beaucoup de lumière* » ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il souhaite bénéficier de plus de soleil dans son jardin ;

Considérant que les justifications données pour l'abattage illégale des arbres ne sont pas acceptables ;

Considérant que dans la situation actuelle du fait accompli il convient de replanter des arbres ;

Considérant que le demandeur propose de planter en fond de jardin 4 arbres palissés de Carpinus (nommés AB1) ;

Considérant plus précisément que le choix devra se porter sur 4 Carpinus betulus dans le respect du code rural, notamment en ce qui concerne les distances minimales par rapport à la mitoyenneté ;

Considérant qu'il convient de maintenir le seul tilleul restant nommé E01 ; que son abattage est refusé ;

Considérant que le demandeur souhaite abattre deux érables et un marronnier nommé E06, E09, E10 ; qu'il prévoit de replanter 4 nouveaux arbres dans la partie latérale du jardin ;

Considérant que les arbres ne présentent pas un état sanitaire déficient ; qu'aucune étude phytosanitaire ne figure dans le dossier ;

Considérant que leur préservation permet notamment de maintenir l'effet paysager particulier de cet îlot ;

Considérant en ce qui concerne le marronnier qu'il s'agit d'un arbre potentiellement remarquable ; que les justifications telles que la dangerosité des branches basses, l'âge de l'arbre et la diminution de sa vigueur à la suite des attaques de la mineuse du marronnier ne sont pas des arguments suffisants pour abattre un arbre remarquable ;
Considérant d'ailleurs qu'il convient de prendre toutes les mesures nécessaires en vue de le préserver (suivi sanitaire, opération en vue de renforcer sa vigueur, taille douce le cas échéant...) ;
Considérant que l'abatage des arbres nommés E01, E06, E09, E10 à savoir un tilleul, deux érables et le marronnier centenaire est interdit ; qu'il convient de ne pas abattre les 4 arbres ;
Considérant que le noyer et l'érable nommés E07 et E08 sont conservés et subiront selon le demandeur une taille douce ;

Plantations et aménagements paysagers

Considérant que la demande comprend la perméabilisation de la parcelle par l'aménagement d'une surface de zone de pleine terre plus importante que celle existante ; qu'un aménagement du jardin est proposé par l'architecte paysager du projet ;
Considérant que la zone de pleine terre est augmentée par rapport à une situation de fait et non par rapport à la situation de droit ; qu'on ne peut considérer le projet comme une amélioration de la situation étant donné que la situation de droit révèle une parcelle nommée jardin sur les parties latérale et arrière (en forme de L) de ce dernier ;
Considérant que le jardin est depuis son origine destiné au développement du maillage vert des intérieurs d'îlots qu'il convient de préserver dans le cadre de l'aménagement paysager du jardin ;
Considérant en ce qui concerne les plantations proposées qu'il convient de planter la bonne espèce préférable pour la biodiversité ;
Considérant qu'il est prévu de planter également des espèces non indigènes à certains endroits de la parcelle ;
Considérant qu'il est possible de planter des espèces indigènes plus résistantes au changement climatique ;
Considérant en ce qui concerne la liste non exhaustive fournie dans la note explicative pour les plantations que les genres des espèces ne sont pas suffisants ; que le nom des espèces est important pour identifier les espèces indigènes recommandées ;
Considérant que la zone de recul est assez pauvre en plantations et aménagement paysager ;
Considérant que Bruxelles Environnement dispose d'une liste de plantes conseillées que l'on retrouve sur leur site internet ;
Que Bruxelles Environnement dispose également d'une série de recommandations afin de limiter le système d'éclairage dans le jardin ;

Piscine et poolhouse

Considérant que la piscine se situe au cœur de l'îlot en fond de parcelle près des bâtiments et des jardins voisins ; qu'elle ne peut être considérée comme actes et travaux améliorant les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et y favorisant le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
Considérant qu'il convient de dégager la zone de jardin et de rétablir la zone de pleine terre prévue initialement ;
Considérant que son aménagement diminue la qualité de vie du voisinage ;
Considérant dès lors que la piscine aménagée à l'endroit projeté est refusée ;
Considérant qu'une piscine plus proche de la maison peut s'envisager ; que cela va dans le sens des éléments énoncés ci-dessus à savoir l'idée de dégager la zone de jardin de pleine terre ; que l'ensoleillement à l'arrière de la maison est favorable ;
Considérant qu'il convient dans le cadre d'une modification du projet d'aménagement d'une piscine de tenir compte des éléments suivants :
isoler acoustiquement le local technique en se conformant aux dispositions réglementaires en la matière,
placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage (dans le bâtiment principal) ;
prévoir un système de filtration non chloré pour la piscine,
prévoir un volet pour la piscine afin de protéger la petite faune de noyade durant la nuit,

Gestion des eaux pluviales

Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative que l'ensemble des eaux pluviales est géré par infiltration sans aucune reprise des eaux de pluie du jardin vers l'égout ;
Considérant que la parcelle n'est pas en aléa d'inondation et la nappe est basse ; que l'infiltration sur la parcelle est envisageable ;

Travaux non conformes

Considérant que les membres de la commission de concertation constatent que la couleur des châssis de la maison n'est pas celle d'origine ; qu'elle a été modifiée sans permis préalable ; qu'il convient de mettre en conformité la situation actuelle par l'introduction d'un permis d'urbanisme ou remettre la couleur des châssis d'origine ;

Conclusion

Considérant que le projet contrevient à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant dès lors que la demande porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande diminue de manière importante les qualités du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS défavorable (unanime) :

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.