

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur Henri SIMONS**  
**Monsieur Marc FRERE**  
**Département Urbanisme**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : Verdun/AN1438 (corr. Mme R. Van der Perre)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-4.89/s.367  
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

**Objet : BRUXELLES-HAEREN. Rue de Verdun – parcelles A 424k, 424p, 424t, 425k, 430b.**  
**Demande de permis de lotir et d'ouverture de voirie.**

En réponse à votre lettre du 14 mars 2005, en référence, reçue le 14 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 avril 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le lotissement avec ouverture de voirie d'un terrain situé rue de Verdun à Haeren et d'une superficie totale d'environ 2,34 ha. Ce terrain émerge à la zone de protection du site classé du Moeraske.

Au PRAS, si la majeure partie du terrain en question est affecté à la « zone d'habitation », son diverticule sud-ouest est repris comme « zone de haute valeur biologique ». Le projet prévoit un espace vert non aménagé au nord-ouest du terrain comme zone tampon entre l'espace construit et le site du Moeraske (zone C – lot 39).

La totalité du terrain, à l'exception du diverticule sud-ouest, est occupée aujourd'hui par un complexe de friches herbacées, partiellement embroussaillées et de jardins potagers, les uns encore fonctionnels, les autres plus ou moins récemment abandonnés. En plusieurs endroits, le terrain est sali par des dépotoirs sauvages, tandis que sa partie nord-ouest précédant le site classé semble avoir été déblayée autrefois puisqu'elle affecte une dénivellation brusque de 2 à 3 m.

Dans sa situation existante, l'espace vert concerné par le lotissement n'offre qu'une faible valeur biologique (du moins sous l'angle floristique et phytoécologique). La Commission ne s'oppose dès lors pas au principe du lotissement.

Le projet divise le terrain en 39 lots dont 2 (lots 1 et 2 formant la zone A) sont destinés à 2 immeubles à appartements de gabarit R+2+T avec garages en sous-sol et 36 autres (soient les lots 3 à 38 formant la zone B) seraient réservés à des habitations unifamiliales de gabarit R+2+T (lots 3 à 8) ou R+1+T (lots 9 à 38), avec garage au rez-de-chaussée. Le lot 39 constitue la zone tampon avec le Moeraske.

Vu le relief actuel du terrain, la Commission s'interroge toutefois sur les implications du réaménagement des terrains privés des lots 21 à 25 et des constructions des lots 24 et 25 qui émergent au talus de 1,50 à 2 m de hauteur qui entoure le bassin d'orage et même au parc public occupant le replat ; le projet de lotissement prévoit explicitement le réaménagement et l'appropriation privative de cette partie du terrain, avec le déplacement du talus et la suppression d'environ un tiers du parc public.

Elle attire également l'attention sur la forte pente au niveau des lots 36 et 37 qui présente une dénivellation d'environ 3 m. Les maisons unifamiliales 36 à 38 seront donc construites sur du remblai récent, non stabilisé.

Enfin, la CRMS signale que le lotissement représentera une augmentation de la population locale d'environ 200 personnes. Elle invite la Ville de Bruxelles à prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger le site classé contre les effets négatifs d'une fréquentation accrue.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président