

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 11/pfd/153708
N/réf. : AVL/ah/EVR-4.8/s371
Annexe : 1 dossier dont 3 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : EVERE. Rue de la Perche et Vandenhoven, parc du Bon Pasteur. Demande de permis de lotir.

En réponse à votre courrier du 20 mai sous référence, réceptionné le 25 mai 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 1^{er} juin 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

La demande de permis de lotir porte sur un terrain (1,4 ha) situé entre les rues Vandenhoven et de la Perche (au sud et à l'est), et entre la zone verte du Moeraske et l'église Saint-Vincent (au nord et à l'ouest). Il comporte 21 lots au total, dont les lots 2 à 17 referment au nord et à l'est l'îlot semi-ouvert dont l'angle bâti existant est limité par les rues Vandenhoven et de la Perche. Le lot 1, extérieur à l'îlot en question, correspond à une maison mitoyenne avec les n° 6 à 10 de la rive droite de la rue de la Perche. Quant aux lots 18 à 21 réservés à 4 maisons unifamiliales, ils sont également en dehors de l'îlot, au nord, et séparés de celui-ci par une voirie à créer, au droit de la rue de la Perche. Les logements sont de type unifamilial à l'exception de ceux des lots 2 et 17, correspondant à des bâtiments d'angle plus élevés.

La partie nord du projet de lotissement empiète sur la zone de protection du Moeraske, classé par arrêté du 09/03/1995. A l'ouest, il couvre la zone de protection de l'église Saint-Vincent, classée par arrêté du 29/05/1997 ainsi que la zone d'intérêt archéologique qui l'entoure.

Le lotissement prévoit aussi la création d'une voirie nouvelle et le réaménagement de l'espace public aux abords de l'église Saint-Vincent. Deux nouvelles rues en cul-de-sac sont créées; elles sont plantées d'arbres de haute tige, pourvues de parkings en retrait et d'aires de stationnement supplémentaires aux extrémités. Le groupe de 11 frênes existant est conservé et le parvis de l'église ainsi que l'aire de stationnement au nord sont plantés d'une quinzaine d'arbres de haute tige.

Le projet de lotissement est conforme au PRAS qui affecte le terrain concerné en zone d'habitation. Il s'inscrit dans le PPAS 102 « Perche » adopté par le gouvernement le 31/08/2000, dont il couvre la partie Nord. Cependant, les lots 18 à 21 du projet actuel se situent en dehors du périmètre du PPAS; la superficie du lot 17 a été réduite.

La Commission souscrit au principe du lotissement ainsi qu'à son objectif de s'inscrire dans la logique du développement durable. Le projet est, en effet, assorti de prescriptions telles que la séparation des réseaux d'eaux usées et pluviales, citernes d'eau de pluie obligatoire, bassin d'orage pour des surfaces imperméabilisées supérieures à 300 m², capteurs solaires obligatoires, utilisation obligatoire d'un minimum de 70% d'espèces végétales indigènes dans les plantations horticoles et haies ...

Cependant, la Commission doit malheureusement constater que le projet ne contribue pas à la mise en valeur du patrimoine classé situé à proximité directe. Elle estime en outre que certaines des prescriptions sont en contradiction avec les principes avancés. La CRMS assortit donc son avis des remarques suivantes :

Le Moeraske

Le PPAS étant presque entièrement situé dans la zone de protection du site classé du Moeraske, les lots 2 à 13 et 18 à 21 empiètent plus particulièrement sur la « zone de détail » de celle-ci. Situé à proximité directe du site classé, cette partie de la zone de protection est particulièrement sensible. La Commission estime qu'il est indispensable de conserver une zone tampon d'espaces verts entre la gare de formation et les habitations en projet, ce qui constituait un des objectifs du PPAS.

Or, les lots 18 à 21 sont implantées en dehors des limites du PPAS, et l'alignement nord des parcelles coïncide avec la limite du site classé. Cette situation aura des conséquences sur ce dernier car cette proximité semble difficilement conciliable avec l'arrêté de classement. Pour cette raison, la Commission demande de s'en tenir aux objectifs définis par le PPAS et de renoncer à la construction des quatre lots en question.

Dans l'étude d'incidences sur l'environnement (réalisée par l'auteur de projet), il est admis que le lotissement entraînera une faible augmentation de trafic. La Commission déplore que cette étude n'envisage nullement la pression accrue sur le site classé du Moeraske liée à un accroissement important de la population locale. La Commission demande donc de prévoir des mesures particulières visant à protéger le site contre les effets négatifs d'une fréquentation trop accrue. Le problème de la transition entre la zone habitée et le site se pose plus particulièrement à l'endroit du prolongement vers le nord de la rue de la Perche. Telle qu'elle figure sur le plan 03, la fin abrupte de la voirie à la limite du site protégé est inacceptable (quel est le sens du tracé des deux voiries situées dans le Moeraske figurant sur le plan 03 ?). La CRMS demande de se limiter à un accès piétonnier au site et d'y adapter le traitement de l'espace public. Pour cette raison, l'aménagement d'emplacements de parkings à cet endroit ne semble pas approprié.

L'église Saint-Vincent

Aujourd'hui, le contexte urbanistique de l'église Saint-Vincent résulte des aménagements réalisés après la disparition du noyau villageois pendant la deuxième guerre. Dès lors qu'il est prévu de réaménager le vaste espace situé entre l'église et l'escalier qui mène au parc du Bon Pasteur, il aurait été souhaitable de rendre à l'église un parvis digne de ce nom. Malheureusement, le projet de traite cette zone comme un accès au lotissement de type « woonerf » plutôt que comme un espace mettant l'église en valeur. Les abords de l'église seraient traversés de part en part par une voirie nouvelle aménagée en chicane, qui donne accès non seulement à un parking de 20 emplacements, mais aussi aux logements. La Commission ne peut accepter cette partie du projet qui modifie les perspectives sur et depuis l'église. Elle demande de revoir les plans de cette zone tout en documentant la situation qui préexistait à la destruction du bâti, de manière à intégrer au projet une réflexion originale et contextuelle sur le parcellaire et les voiries qui le déterminaient (plutôt que de procéder à un lotissement banal).

Les lots 11 à 17 empiètent sur la zone d'intérêt archéologique (lots 14 à 17) entourant l'église Saint-Vincent. Cette situation particulière ne semble pas prise en compte par le plan, ni par les prescriptions urbanistiques. Celles-ci doivent mentionner explicitement que toute construction dans cette zone doit être précédée de fouilles archéologiques (contacter la D.M.S. à ce sujet). De même, l'aménagement de la zone située à l'arrière de l'église (en forte dénivellation par rapport à la rue Vandenhoven) demande d'être revue.

Remarques générales

En ce qui concerne le choix des essences d'arbres prévues dans l'espace public, la Commission remarque que sur les 20 espèces proposées, 15 sont exotiques. Ceci est contradictoire aux prescriptions urbanistiques qui recommandent une majorité d'espèces indigènes. Deux espèces paraissent, en outre, peu adaptées, *Alnus glutinosa*, essence indigène, mais liée aux milieux marécageux, donc hors station (même si elle est capable de croître sur sol normal), et *Alnus incana*, espèce exotique et plutôt mésophile (sols moyennement humides), mais drageonnant abondamment.

Enfin, le principe d'autoriser la construction des zones de recul est contraire à l'esprit de cette zone (voire prescription 2.3.3.)

En conclusion, la CRMS demande de revoir le projet de lotissement en tenant compte de ses remarques et de lui soumettre la nouvelle mouture pour avis.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S.