

**Commune de  
Molenbeek-Saint-Jean  
Monsieur P. LEMAIRE  
Service de l'Urbanisme  
Rue du Comte de Flandre, 20  
B – 1080 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 34.471 (Mme François)  
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.131/s.428  
Annexes : 1 dossier + extraits des doc. cartographiques

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Paloke, 155-157.  
Construction de deux maisons unifamiliales.

En réponse à votre lettre du 29 janvier 2008, en référence, reçue le 30 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 février 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserve.

Le dossier soumis à la CRMS porte sur l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la construction de deux maisons unifamiliales sur un terrain d'un peu plus de 14 ares, cadastré sous la 4<sup>e</sup> division, section C, parcelle 112a.

Le terrain est repris dans la zone de protection du site classé du Scheutbos.

La rue Paloke constitue la frontière entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Flamande.

#### Remarque préliminaire

La comparaison du plan d'implantation avec les différents documents cartographiques légaux consultés par la CRMS (PRAS, URBIS, etc.) fait apparaître des discordances entre eux quant à la localisation du projet sur la parcelle et au statut exact de celle-ci. Selon le document 'Affectation du sol' (PRAS/Brugis en annexe), la parcelle serait située partiellement en zone d'habitation et partiellement en zone verte, et donc non aedificandi.

***La Commission demande donc à la Commune de lever cette incertitude en vérifiant l'implantation exacte de la construction sur la parcelle ainsi que le statut réel de celle-ci à partir des documents délivrés par l'administration cadastrale.***

Ce point devra être éclairci avant la délivrance d'un permis qui ne pourra pas comprendre la construction dans la zone verte.

#### Contexte

En ce qui concerne les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâti existant, le côté de la rue Paloke émergeant à la Région flamande, est composé de villas en ordre ouvert et de gabarits et volumes différents ; tandis que la "rive molenbeekoise" présente un certain nombre de maisons mitoyennes à 2 ou 3 niveaux. Les hauteurs sous corniche varient entre 6 et 7m, tandis que la profondeur moyenne des constructions est de 12 à 15m. On relève cependant une exception, celle d'un bâtiment de type entrepôt

attenant au numéro 159 jouxtant le terrain sur lequel porte la demande et dont la profondeur est de 30m suivant la note explicative (et implanté jusqu'à +/- 46m de la voirie).

#### Projet

Les deux maisons projetées seraient mitoyennes et reliées par un hall d'entrée commun. Leur gabarit serait de 3 niveaux (R+1+T), avec un sous-sol, et d'une profondeur maximale d'environ 26m.

A l'inverse des constructions environnantes, les toitures seraient plates, faisant office de terrasses. Certaines seraient munies de panneaux solaires (éventuellement photovoltaïques), d'autres aménagées en toits verts, non visibles depuis l'espace public.

Les différents matériaux sont choisis en fonction de leur durabilité, l'entretien, l'exposition et l'ensoleillement (bardages en bois, crépis, zinc, maçonnerie ton foncé, pierre bleue, châssis et porte de garage sectionnelle en alu ton foncé, ferronnerie en acier, garde-corps en verre feuilleté transparent, etc.).

***La CRMS ne formule pas de remarques particulières quant à l'aspect des nouvelles habitations qui seront peu visibles depuis le site classé.***

#### Aménagement paysager

Le projet s'accompagne d'un aménagement paysager pour intégrer la nouvelle construction dans le site classé. Celui-ci comporterait notamment un plan d'eau sinueux reliant les deux jardins mitoyens, une zone humide en forme de fossé rectiligne, des plantations arborescentes, principalement des arbres fruitiers, des massifs arbustifs de hauteurs variées, etc.

En outre, le terrain dont la vue serait dégagée vers le site classé, présente dans son état actuel une légère déclivité vers le site classé (+/- 0,5 à 0,8m par rapport au niveau de la voirie, elle-même en légère déclivité vers la chaussée de Ninove).

***Par conséquent, sous réserve de la vérification du statut exact de la parcelle à partir du cadastre et de l'implantation précise de la construction sur la parcelle, la CRMS demande, vu l'expression architecturale de celle-ci qui serait résolument différente de celle du contexte rural du quartier, que l'aménagement paysager du jardin contribue avant tout à confondre le front bâti dans le paysage du Scheutbos.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président