

Monsieur Fr. TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 03/LPFD/174948  
12/LPFD/174926  
N/réf. : GM/BSA3.8/s.436  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue du Bon Pasteur et rue Hogenbos. Projet de lotissement avec création de voirie.  
*Dossier traité par I. Van Den Cruyce.*

En réponse à votre lettre du 23 mai 2008, réceptionnée le 29 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 11 juin 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le lotissement d'un terrain situé en bordure d'une zone verte (PRAS) et dans le site du Hogenbos, inscrit à l'inventaire légal des sites de la région bruxelloise. Le projet prévoit la création de 37 lots et d'une nouvelle voirie. 34 lots sont destinés à recevoir des maisons unifamiliales (R+1+T); sur les 3 autres lots il est prévu de construire des petits immeubles à appartements ayant un gabarit allant de R+2 à R+5 sous toitures plates faisant le raccord avec les constructions existantes. Le parti général est d'inscrire les nouvelles constructions dans une rue en cul-de-sac qui accueille les petits gabarits (maisons unifamiliales) et de compléter le front bâti des rues existantes dans les gabarits des immeubles voisins. Le cahier des charges indique également que le projet souhaite s'inscrire dans une optique de développement durable.

***De manière générale, la CRMS accepte le principe du lotissement du terrain. Elle formule toutefois une série de remarques et de recommandations qui portent essentiellement sur l'implantation des nouvelles constructions, ainsi que sur l'aménagement de la voirie et sa connexion sur le tissu urbain existant.***

Un des objectifs énoncés dans la demande est d'inscrire le projet dans une réflexion de développement durable. Le principe d'implanter les nouvelles constructions par petits groupes peut, dans ce cadre, susciter la remarque que cette implantation ne favorise pas l'efficacité énergétique des immeubles par manque de compacité. Elle offre cependant la possibilité de créer un verdoisement plus grand du paysage et de mieux inscrire le lotissement dans le site. La Commission peut donc souscrire à ce principe. Par ailleurs, une autre composante des quartiers durables est liée à l'efficacité du maillage des espaces publics et à la connectivité des espaces.

**Or, la CRMS constate que la nouvelle voirie en coude qu'on souhaite aménager, en cul-de-sac du côté de la rue Hogenbos, n'assure pas cette connectivité. En outre, l'implantation des immeubles telle que prévue empêcherait dans le futur le raccordement à la fois à la rue Hogenbos et à la rue du Grand-Pré. Enfin, il aurait été utile dans un objectif de renforcer le maillage viaire de relier les rues du Bon Pasteur et du Blé d'Or, permettant ainsi d'achever les deux îlots qui encadrent la rue du Grand-Pré en ordre fermé. Cela nécessiterait de mordre légèrement sur la zone verte, mais une compensation en surface pourrait être trouvée du côté de la rue Hogenbos, se rapprochant ainsi de l'axe de la rue du jardinage (voir photo aérienne en annexe). Ces modifications nécessiteraient de modifier légèrement le périmètre du plan de lotissement pour permettre le maintien global de la surface bâtie, mais on resterait sur les propriétés du CPAS de la Ville de Bruxelles. La CRMS estime que, de cette manière, le projet s'inscrirait réellement dans une perspective de développement durable de la ville et du maillage urbain. LA décision d'ouvrir ou non ces voiries à la circulation motorisée est une autre question (qui peut être solutionnée par simple règlement de police).**

En dernière remarque, la Commission estime que le **trottoir de la nouvelle voirie, prévu à côté du sentier n°25 bordant la zone verte, n'a pas de raison d'être et devrait être remplacé par un dispositif arboré (p.ex. haie vive ?).**

En conclusion, la Commission demande de revoir le projet pour ce qui concerne l'implantation des nouveaux immeubles et la création de la nouvelle voirie selon les recommandations mentionnées ci-dessus afin d'assurer une meilleure connexion du nouveau lotissement sur le tissu urbain environnant et de répondre aux exigences du développement durable.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président ff.