

**Ville de BRUXELLES**  
**Monsieur D. de SAEGER**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 56V/08 (corr. M. F. de Boey)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-4.89/s.450  
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES-HAEREN. Rues de Verdun / de la Perche.**  
**Construction de 17 habitations unifamiliales dans le permis de lotir AN 1438 : lots 7 à 23.**

En réponse à votre lettre du 15 janvier 2009, en référence, reçue le 20 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Le terrain, qui est partiellement compris dans la zone de protection du site du Moeraske, fait l'objet d'un projet de lotissement depuis 2005. La CRMS qui a été consultée à plusieurs reprises à ce sujet (séances du 14/04/2005, du 21/09/2005, et plus récemment, le 19/11/2008, sur la création d'une voirie de desserte locale) est interrogée, à présent, sur la construction de la première phase du lotissement AN 1438, soit 17 habitations unifamiliales réparties en trois séries (lots 7 à 23), qui a été approuvé le 12/02/08. La demande de permis de bâtir qui est soumise aujourd'hui à l'examen de la CRMS porte sur 17 habitations, (ce qui constitue une diminution de 2 maisons par rapport au projet examiné en septembre 2005). Les maisons (R+1+T) seraient réalisées en maçonneries de briques de différentes couleurs (beige clair, rouge, etc.), avec certains bardages en bois ou « matériau d'aspect similaire », sous des toitures en tuiles de couleur rouge et brune. Les châssis des portes et des fenêtres seraient en PVC teinté.

La CRMS rappelle que, bien qu'elle ne s'était pas opposée au principe du lotissement, elle s'était inquiétée des conséquences que le nouveau lotissement et ses équipements risquaient d'occasionner sur le site classé du Moeraske et sur la zone de protection dans lequel il se situe.

En effet, bien qu'un rapport d'incidences ait été élaboré par le bureau d'études, la CRMS relevait que l'impact du lotissement sur le site classé n'était pas correctement évalué. Elle avait également signalé les effets sur le site classé de l'accroissement de la population locale d'environ 200 unités. Aucune garantie, ni proposition concrète, n'était fournie pour garantir la préservation du site malgré

l'accroissement significatif de la population à cet endroit, elle avait insisté pour que des dispositions soient prises à cet égard. Or, ce n'est malheureusement pas le cas.

D'autre part, suite aux suggestions qui avaient été faites de rejeter les trop-pleins des citernes d'eau pluviale et les eaux de ruissellement superficielles dans le ruisseau du Moeraske, la CRMS avait signalé que si le principe paraissait valable, celui du mélange d'eau de ruissellement de voirie à de l'eau de source l'était moins. Une proposition plus acceptable aurait été de faire transiter les eaux pluviales (voirie + toitures) par le bassin prévu dans la zone verte tampon. Le fond et les berges perméables de celui-ci garantiraient l'infiltration des eaux pluviales au bénéfice de la nappe profonde et leur purification relative.

Or, les plans des fondations qui sont joints à la demande de permis de bâtir indiquent la présence d'une citerne d'eau de pluie par maison (contenance de 5000 litres) qui serait située du côté de la nouvelle voirie. La CRMS, qui avait ainsi esquissé une piste quant à la récolte des eaux de pluie, observe que le bureau d'études ne l'a pas exploitée. Cette piste aurait, cependant, permis d'améliorer la gestion des eaux à proximité du site naturel suite à l'imperméabilisation du sol occasionnée par la construction du nouveau lotissement dans la zone de protection du Moeraske.

La CRMS ne peut, dès lors, que regretter l'absence d'une réflexion globale sur les spécificités du lotissement et sur l'impact qu'il aura sur le site classé et sa zone de protection. Tant au niveau de l'élaboration du plan de lotissement qu'au niveau du permis de bâtir, aucune clause environnementale particulière n'a, en effet, été prévue pour préciser des mesures de précaution éventuelles.

***Indépendamment de l'expression architecturale des futures constructions, la CRMS réitère donc ses inquiétudes sur les conséquences du lotissement sur le site classé du Moeraske. Elle demande que la mise en œuvre du lotissement s'accompagne de mesures particulières visant à limiter au maximum l'impact écologique des nouvelles constructions et leurs équipements sur le Moeraske (gestion des eaux, isolation, énergies alternatives, etc.) et assurer la pérennité du site classé (valeur biologique, faune et flore, etc.).***

***Elle demande aussi de renoncer aux menuiseries extérieures en PVC et de choisir un matériau naturel comme le bois, qui est plus satisfaisant tant sur le plan esthétique qu'environnemental.***

Enfin, la Commission tient à rappeler, comme elle l'avait signalé à l'occasion de l'examen du projet de desserte locale, que le terrain à lotir, qui compte parmi les derniers terrains de réserve de la Ville mis en terrains à bâtir, est situé à proximité directe du site de Schaerbeek-Formation, qui est à la fois inscrit comme ZIRAD (*zone d'intérêt régional à aménagement différé*) au PRAS et comme zone-levier au PRD, et pour lequel un schéma directeur est actuellement à l'étude. Celui-ci prévoit deux accès à ce site. Le premier, qui existe déjà, est situé avenue Zénobe Gramme à la limite de Schaerbeek et d'Evere. Le deuxième accès serait situé dans le prolongement du Houtweg, ce qui impliquerait de surplomber l'actuel grand bassin de décantation, de passer à travers ou au-dessus du site du Moeraske (au moyen d'un viaduc) et, à partir de là, se raccorder aux espaces à aménager. Ce prolongement viendrait donc buter contre l'extrémité du lotissement. La liaison frôlerait l'arrière des lots 11 à 18 et remettrait en cause l'existence des lots 19 à 23.

**Par conséquent, et bien que le lotissement ait été approuvé par la Ville en février 2008, la CRMS conseille à la Ville de Bruxelles et à toutes les parties concernées d'attendre les résultats de la compétition en cours pour autoriser la mise en œuvre définitive du lotissement, en particulier pour ce qui concerne les lots 11 à 23.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).