

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

V/Réf : CU 46 (corr. Mme Ch. Grumeau)
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.150/s.459
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue de la Laiterie et rue de la Semence
Demande de certificat d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 28 mai 2009, en référence, reçue le 5 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 24 juin 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques et recommandations suivantes.

La CRMS est interrogée sur une demande de certificat d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements à la limite du territoire de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht.

Situé entre la rue de la Laiterie et la rue de la Semence (à proximité du boulevard Machtens et de la chaussée de Ninove), le terrain, qui figure au PRAS comme zone d'habitation, empiète partiellement dans la zone de protection du marais de la rue de la Laiterie (zone verte à haute valeur biologique). Reliquat des zones humides de la Région bruxelloise, le marais, encaissé en intérieur d'îlot et d'une superficie de moins de 1 hectare, est classé comme site depuis 1997 pour ses valeurs scientifique, historique et esthétique (AG 05/06/97).

Le projet, qui est également compris dans le périmètre du PPA du Quartier des Ménestrels, approuvé par la Commune en 1975, prévoit la construction de trois blocs d'habitation disposés en U, totalisant 56 logements et 60 emplacements de parkings (dont 35 en sous-sol).

L'implantation en «U» permettrait de se raccorder au tissu existant dans la rue de la Laiterie et de refermer l'îlot sur un espace vert intérieur (jardin commun ou divisé en jardins privés).

Du côté de la rue de la Laiterie, le gabarit serait aligné sur les immeubles pairs les plus élevés (jusqu'à R+4, 15,50m), puis augmenterait vers l'intérieur de l'îlot (jusqu'à R+6, 21,70m), avant de rediminuer à proximité du site classé (de R+6 à R+2).

Une voirie intérieure, accessible depuis la rue de la Laiterie, desservirait les immeubles en intérieur d'îlot et serait bordée de plusieurs emplacements de parking à ciel ouvert (17).

Pour rappel, la CRMS a examiné en 1999, à la demande de la Commune d'Anderlecht, un projet visant la construction d'un immeuble isolé et projeté à l'ouest du marais. Vu la différence de niveaux entre le niveau le plus bas du site classé et celui de l'immeuble, la CRMS avait attiré l'attention sur les conséquences négatives que risquait d'avoir le projet sur le niveau de la nappe phréatique et le ruissellement superficiel des eaux qui alimentent la zone humide. Elle avait donc demandé que toutes les précautions soient prises pour assurer la récupération des eaux phréatiques et de surface en faveur de la zone humide. Ces mesures devaient se fonder sur une étude précise du régime hydrique du marais.

En ce qui concerne le nouveau projet, la CRMS estime que les remarques qu'elle a formulées en 1999 à propos de la gestion des eaux gardent toute leur pertinence puisque la nouvelle implantation serait plus proche encore du site classé.

Elle regrette avant tout l'absence de l'étude hydrique qui permettrait d'étudier et d'identifier les caractéristiques naturelles de la zone humide.

Bien que la note explicative mentionne une série de mesures visant à réduire les incidences éventuelles du projet sur le marais (un seul niveau en sous-sol, garages souterrains localisés au nord du site, raccordements aux égouts dans la rue de la Laiterie, infiltration des eaux pluviales dans la zone en pleine terre de l'espace intérieur et dans la partie marécageuse du site, etc.), **la CRMS demande que l'étude hydrique du site classé soit élaborée par un bureau d'études spécialisé avant toute nouvelle proposition urbanistique pour évaluer, en pleine connaissance de cause, l'impact des projets éventuels sur l'équilibre naturel du site.**

L'impact lié à la modification des caractéristiques botaniques des abords du site devra également être pris en considération (diminution de l'ombrage suite aux abattages et conséquences sur la zone humide, etc.).

D'autre part, dans l'éventualité d'une construction et sur base des conclusions qui résulteraient de cette étude, la CRMS formulerait les recommandations suivantes :

- Système de séparation des hydrocarbures

L'installation d'un système de séparation des hydrocarbures est vivement recommandée. Un tel système s'avère, en effet, indispensable pour traiter les eaux de ruissellement qui se déverseraient dans le marais et pour éviter qu'elles ne constituent un facteur de pollution dans le site.

- Voirie de desserte

Il est recommandé de renoncer à la voirie intérieure qui est située dans la zone de protection, face au site classé pour en limiter l'impact négatif vers et depuis le site classé.

Si toutefois une telle voirie s'avérait indispensable pour des raisons de sécurité (exigences pompiers), la CRMS demande de la déplacer en dehors de la zone de protection et de la couvrir d'un revêtement qui assure la plus grande perméabilité possible du sol (ex : dalles gazonnées).

On veillera également à ne prévoir aucun emplacement de parking du côté du site classé. En effet, contrairement à ce que le rapport d'incidences mentionne (cfr. p.3 : "il n'y a pas d'emplacements de parking prévus du côté du site classé proprement dit afin de ne pas nuire aux perspectives de celui-ci depuis la voirie"), des emplacements de parking sont pourtant dessinés sur le plan n°1 (implantation).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.