

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
A.A.T.L. – Direction de l’Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/LPFU/226910  
D.M.S. : 2043-0821/01/2009-219PU  
N/réf. : AVL/CC/BXL-4.114 – BXL-3.98 /s.494  
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Rues Claessens / de Molenbeek / de Wautier / du Tivoli. Lotissement du terrain en vue de la réalisation de 578 logements. Demande de permis de lotir unique modificatif suite à l’étude d’incidence.**

**Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / B. Galand à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 5 janvier 2011 sous référence, reçue le 7 janvier, nous avons l’honneur de vous communiquer ***l’avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 février 2011, concernant l’objet susmentionné.

Ce lotissement (8 lots / 578 logements) est situé au nord du site de Tour et Taxis et prévoit de recréer des îlots et des rues, ainsi que des espaces publics et des espaces privés non bâtis clairement délimités. Trois axes sont tracés, complétant judicieusement le réseau viaire existant. Ils délimitent quatre îlots destinés prioritairement au logement.

La CRMS est consultée sur ce projet parce que deux platanes d’orient, compris dans le périmètre de la demande de lotissement, sont inscrits sur la liste de sauvegarde. En sa séance du 24/06/2009, elle s’était déjà prononcée sur ce même projet qui, entre-temps, a été légèrement modifié. Les modifications font suite aux conclusions de l’étude d’incidence ainsi qu’aux remarques du comité accompagnement associé à l’élaboration du projet. Malheureusement, l’étude d’incidence n’est pas jointe à la nouvelle demande, ce qui complique l’examen du projet. Quant au rapport d’expertise phytosanitaire qui a été réalisée à l’initiative du demandeur, il a été communiqué à la Commission par la DMS.

La principale modification du projet concerne la zone donnant sur la rue de Molenbeek, face à l’école de la Fraternité. Les lots 1 et 2 ont été éloignés du terrain occupé par les arbres protégés, qui forme actuellement le lot 8 affecté en parc public. Par conséquent, le lot 2 a été réorganisé, ce qui appelle certaines remarques sur le plan urbanistique.

### Le lot 2

Selon les nouveaux plans, l'espace vert qui était initialement prévu à l'angle du lot 2, dans l'axe de la rue de Molenbeek en venant de la rue Marie-Christine, disparaît. Les constructions y sont maintenant implantées en retrait par rapport à l'alignement et donnent sur un espace public dégagé et planté (libre de parkings). L'immeuble R+8, qui était isolé dans la première proposition, est devenu mitoyen au bâtiment conçu en L selon un gabarit R+4.

La Commission approuve le parti de mieux dégager les arbres sauvegardés en les intégrant dans un petit parc public, ce qui constituerait une plus-value pour le lotissement et le quartier environnant. Toutefois, elle estime que le gabarit du nouvel immeuble implanté en recul de l'alignement sur la rue de Wautier devrait être revu pour donner une plus grande cohérence à ce dégagement qui constitue une invitation à pénétrer dans le parc. En effet, dans le présent projet, ce bâtiment aurait un gabarit de R+8 à côté du parc et de R+4 dans sa seconde partie. La CRMS décourage ce traitement en deux volumes dans l'axe de la rue du Molenbeek. Elle estime que la perspective qu'on aurait à partir de cette rue sur le nouveau lotissement gagnerait à aboutir sur un bâtiment présentant un seul gabarit uni (de R+6 par exemple). Ainsi, la superficie globale de ce bâtiment pourrait être équivalente à celle projetée dans le projet, tout en offrant un fond de perspective plus cohérent et plus fort depuis la rue de Molenbeek. En outre, à partir de cette rue, une vue sur le nouveau parc devrait absolument être dégagée de manière à davantage mettre en valeur le parc dans le quartier, ce qui en augmenterait aussi l'attractivité. Dans le présent projet, la vue sur le nouveau jardin est, en effet, entièrement obturée par le volume (R+8) ce qui empêcherait cet espace ouvert et public de jouer un rôle structurel dans le tissu urbain. Dès lors, la Commission préconise de traiter l'angle de ce bâtiment de manière à créer une vue directe depuis l'aboutissement de la rue de Molenbeek sur le parc (p.ex. en coupant l'angle ou en le vidant au minimum sur une hauteur de minimum 6m.).

Enfin, le dégagement de l'espace public en face de l'école (retrait par rapport à l'alignement du jardin et des immeubles) pourrait être mis à profit pour planter une rangée d'arbres d'alignement. Ces arbres constitueraient un appel pour le parc tout en structurant l'espace public créée à cet endroit.

### Lot 8

***Par rapport aux arbres protégés, la Commission émet un avis favorable sous réserve de prendre toutes les mesures conservatoires requises à assurer la pérennité des deux arbres, pendant et après le chantier (voir plus loin). Ces points devront conditionner le permis.***

Le rapport d'expertise phytosanitaire qui a été réalisé en décembre 2010 a mis en lumière l'existence au pied des arbres de grandes dalles de béton recouvertes de gravier, ce qui diminue considérablement l'espace disponible au niveau racinaire.

Ces éléments devront être démontés avec la plus grande précaution à l'aide d'un marteau piqueur manuel. L'évacuation des gravats se fera au moyen d'une pelle mécanique de faible tonnage (max. 2,5 T). La CRMS demande que la DMS soit appelée sur place lors de cette intervention afin de s'assurer de la bonne exécution des travaux.

Après démontage et évacuation des dalles, un mélange terre-compost sera apporté sur une hauteur maximale de 15 cm et uniquement sur les zones où les gravats et dalles auront été évacués. Un *mulching* BRF sera épandu sur 6 cm d'épaisseur selon deux cercles centrés sur les arbres dont le rayon sera égal au double du rayon des couronnes respectives afin de reconstituer un horizon humique et de créer un processus de minéralisation favorable.

En ce qui concerne le chantier, la CRMS demande que, pendant toute la durée du chantier des lots 1, 2 et 8, les arbres soient protégés par une palissade en bois.

Enfin, la Commission rappelle que l'aménagement du lot 8 (parc public) devra faire l'objet d'une demande de permis unique.

L'immeuble Belgacom

Le lotissement prévoit diverses mesures en matière de développement durable qui sont à encourager. **Dans ce cadre, la CRMS avait plaidé dans son avis précédent pour la conservation du bâtiment sis 198, rue de Molenbeek car il s'agit d'un patrimoine intéressant sur le site qui présente une flexibilité qui permet une reconversion aisée. La Commission insiste donc pour que la prescription 3.17, qui prévoit la possibilité de maintenir ce bâtiment, soit appliquée dans ce sens. Cette option suppose la démolition des travées sud pour créer une nouvelle voirie.**

Intégration urbanistique du lotissement à plus large échelle

**Enfin, la présence de ce lotissement et de son réseau viaire bien intégré plaide complémentirement pour que le prolongement de la rue de Molenbeek / de Wautier vers le site de Tour et Taxis (prévu entre le TIR et l'ancien bâtiment Byrrh) soit traitée comme une vraie rue (15 m) bordé de fronts bâtis et qu'elle ne se limite pas à une liaison fonctionnelle. La Commission demande à la Région de rester très attentive à cette question qui est loin d'être résolue à l'heure actuelle.**

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

A. de SAN  
Présidente f. f.

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. B. Galand / Mme S. Valcke  
- Concertation de la Ville de Bruxelles