

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 03/CPFU/383460
DMS : TW/2268-0008/07/2012-2078
N/réf. : AVL/ah/BSA-3.3/s537
Annexe : 1 dossier comprenant 3 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BERCHEM-STE-AGATHE. Site du Kattebroeck. Demande de certificat d'urbanisme unique portant sur la construction de deux maisons unifamiliales dans le site classé.
Dossier traité par F. Stévenne, DU, et par Th. Wauters, DMS.

En réponse à votre courrier du 30 avril 2013 sous référence, réceptionné le 3 mai, nous vous communiquons **l'avis conforme défavorable** émis par notre Commission en sa séance du 15 mai 2013, concernant l'objet susmentionné.

La présente demande porte sur la possibilité de construire deux parcelles de la rue des Chats, comprises dans le périmètre du site classé du Kattebroeck. La CRMS ne peut souscrire au projet de construction car il compromettrait la conservation du site protégé et serait préjudiciable pour le paysage rural qui constitue ses abords. Le projet irait également à l'encontre du bon aménagement des lieux et serait incompatible avec la préservation de la promenade verte ainsi qu'avec celle de la zone verte de haute valeur biologique qui jouxte les parcelles en question (et les couvrent très partiellement).

Alimentée par le Molenbeek, la zone humide du Kattebroeck a été classée comme site par arrêté du 22/09/1994. Son périmètre de classement a été étendu jusqu'à la rue des Chats par arrêté du 09/03/2006. Cette extension avait pour but d'intégrer dans le périmètre la plaine alluviale du ruisseau pour éviter l'assèchement de la zone marécageuse, pour renforcer les qualités du paysage rural ainsi que pour préserver son intérêt environnemental.

Les deux parcelles concernées par la demande sont comprises dans la zone d'extension du classement telle que définie en 2006. Il s'agit des lots 40 et 41 du lotissement autorisé par permis du 17/09/1984 (modifié en 1995). Situés en surplomb de l'ancien chemin du Kattebroeck, les terrains présentent une dénivellation importante. Ils sont inscrits en zone verte au PRD. Au PRAS, les parcelles sont inscrites en zone d'habitation ; elles jouxtent – et sont très partiellement comprises dans – la zone verte de haute valeur biologique qui longe le Molenbeek.

Le projet vise à réaliser deux maisons jumelées de quatre niveaux sous toiture, adoptant le langage architectural des constructions situées aux numéros 173 à 179 de la même rue. Les fondations des maisons seraient composées de semelles filantes, voire d'un radier entouré d'une bêche périphérique.

La CRMS estime que cette demande est **incompatible avec la préservation du site classé** en ce qu'elle propose d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt tant historique, que scientifique et esthétique. Telles que présentée, la construction de maisons en lieu et place de la prairie pâturée, serait de nature à réduire à néant la motivation qui a justifié le classement de ce site.

Sur le plan urbanistique, la construction des maisons ne respecte pas le bon aménagement des lieux puisqu'elle serait préjudiciable aux perspectives sur et depuis la zone humide et l'ancien chemin des Chats. En outre, la demande telle que proposée est **incompatible avec la préservation de la promenade verte ainsi qu'avec celle de la zone verte de haute valeur biologique** qui jouxte la prairie, pour les raisons suivantes :

- les constructions envisagées constituent un obstacle visuel au niveau de la promenade verte et entraînent une banalisation de la qualité paysagère de ladite promenade dans cette partie de la Région; elles formeraient un écran visuel d'autant plus inacceptable que les maisons seraient projetées en surplomb du chemin public et que les maisons comptent quatre niveaux sous toiture donnant vers la vallée ;
- la construction des deux maisons constituerait un obstacle visuel et matériel qui serait de nature à compromettre le rôle de halte migratoire du site par rapport à l'avifaune ; elle est dès lors incompatible avec le maillage vert ;
- vu les nuisances sonores inhérentes au chantier, les bonnes conditions de reproduction de la population de rousserolles verderolles, dont la présence est attestée depuis 2012, ne seront plus garanties. La perte de cette population migratrice pourrait être irrémédiable si une seule saison de nidification était compromise ;
- vu l'étude hydrologique qui démontre la présence à très faible profondeur de la nappe phréatique (moins de 2 mètres) et vu la déclivité du terrain concerné par la demande (pente vers la zone verte à haute valeur biologique), il semble inacceptable de permettre la réalisation de jardins de ville jouxtant une zone présentant un tel intérêt scientifique (l'utilisation « normale » de tels jardins entraînera inmanquablement l'usage de pesticides qui se retrouveront, vu le relief, dans les parties humides et extrêmement fragiles du site).

Pour rappel, la zone humide du Kattebroek est constituée de prairies marécageuses et de roselières. Dans les prairies humides poussent des espèces intéressantes ou rares pour la région bruxelloise (menthe aquatique, pulicaire, angélique sauvage, laîche des marais, cardamine des prés). Ces dernières espèces entrent également dans la composition des roselières, dont une de près de 25 ares figure parmi les plus grandes de la Région. Un bosquet de saules, parmi lesquels certains exemplaires de saules blancs au port remarquable, a permis à une flore plutôt liée aux bois humides à sol fertile de se développer. Un superbe charme trône le long de la rue des Chats, à une des entrées du site.

Le site s'organise de part et d'autre d'un sentier vicinal en terre battue bordé d'un ourlet de végétation de prairies rudérales ponctuées localement de quelques arbustes. Les prairies pâturées ouvrent la perspective, contribuant ainsi à renforcer le caractère paysager.

L'ouverture du site permet à une avifaune variée d'y trouver pitance et refuge. Ce milieu abrite de nombreux oiseaux et notamment la bécassine des marais, la bécasse des bois et le pic vert qui y trouve sa nourriture dans les fourmilières. On soulignera également qu'au mois de juin 2012, trois rousserolles verderolles ont été entendues lors de leur parade indiquant la nidification de cette espèce peu commune en Région bruxelloise. En août 2011, 25 cigognes blanches ont chassé dans les prairies concernées. La présence de cette espèce, même si son observation n'est pas rare à Bruxelles, confirme le caractère exceptionnel de ces prairies mais surtout souligne l'importance du caractère ouvert du site (zone de dégagement pour le vol et pour un nourrissage en toute sécurité, ...).

Pour toutes ces raisons, la CRMS émet un avis conforme défavorable sur la demande de certificat d'urbanisme. Par cet avis, elle confirme sa position antérieure sur d'autres interventions similaires dans et à proximité directe du site protégé. Ainsi, en séance du 10/05/2000, elle s'opposait, pour les mêmes raisons liées au système hydraulique, à la construction d'une maison unifamiliale dans la rue de Dilbeek. Déjà en 1996, elle demandait de renoncer à l'installation d'un réseau d'égouts dans la rue des Chats ainsi qu'au lotissement dont cette installation était le préalable.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'assurance de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : **AATL-DU : F. Stévenne**, et par mail : Fl. Vanderbecq
AATL-DMS : Th. Wauters, M. Vanhaelen, et par mail : H. Lelièvre, M. Herla, L. Leirens, N. De Saeger