

S.P.R.B. – B.D.U.
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 03/PFD/582593
Réf. C.R.M.S. : GM/BSA-2.43/s.584
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue des Chats. Construction d'une crèche.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS
(Dossier traité par Mme I. Van Den Cruyce – D.U.)

En réponse à votre lettre du 22/02/2016, sous référence, reçue le 22/02/2016, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 09/03/2016.

La demande concerne la construction d'une crèche pour 48 enfants. Le bâtiment s'organise sur deux niveaux et comporte quatre zones à destination distincte (zones de service, du personnel, d'accueil des parents et « enfants »).

L'emprise de l'immeuble occuperait les parcelles cadastrales 252F5, 252R3 ainsi qu'une partie du terrain communal situé au nord de celles-ci.

La construction de la crèche se situe en bordure de la zone de protection du site classé du Kattebroek. Ce site, d'une superficie totale de 4,5 ha, est une partie de la plaine alluviale de la vallée du Molenbeek et en constitue une précieuse relique (au même titre que les lambeaux du Molenbeek à Jette et de la Woluwe à Woluwe-Saint-Lambert). Dans le périmètre proprement dit, le paysage végétal se compose principalement de prairies pâturées, de roselières, d'éléments de friches et de bosquets feuillus. La biodiversité relevée trouve son origine dans la variation des conditions hydriques du sol : zonation d'associations végétales exprimant un gradient écologique croissant d'humidité. Le site renferme encore des surfaces assez importantes de roselières nitrophile, un élément de friche nitrophile à fromental et ortie et un bosquet feuillu mélangé, de terre ferme nitrophile à base de saule blanc (*Salix alba*).

Analyse de la demande

La Commission, qui ne s'oppose pas au principe de construire une crèche dans cette partie de la rue des Chats, s'interroge sur l'implantation et l'emprise au sol du nouveau bâtiment. Renseignements pris auprès de la DMS et de Bruxelles Environnement, il semble, en effet, qu'un accord ait été pris entre ces deux instances et la Commune de Berchem-Sainte-Agathe pour que l'emprise de la crèche ne se retrouve pas sur le collecteur du Molenbeek. Cet accord a abouti sur un bornage permettant à la fois de préserver la saulaie existante, contournée par le chemin de la promenade verte, ainsi que le collecteur du Molenbeek.

A l'analyse des plans, la CRMS constate que le projet ne respecte pas cet accord dans son ensemble :

- au sud de la parcelle, la plus grande profondeur de la crèche (y compris le bassin d'orage) est de 32,50 m depuis l'alignement des maisons (rue des Chats) ; la fig.4 n'autorise que 32,48 m. Par contre, au nord, on mesure 24 m à partir du plan PU 04 mais selon l'accord mentionné ci-dessus, seulement

18,40 m seraient autorisés (fig.4). Il y aurait donc un dépassement de plusieurs mètres vers le collecteur, ce qui n'est pas admissible.

- En longueur (longueur de trottoir), l'emprise totale de la crèche est approximativement de 33 m.

Sur base de la fig. 4, cette dimension de la parcelle peut être évaluée à 30,36 m. Ici, également, on observe un dépassement de près de 10%.

- Vu le débordement en profondeur de l'emprise de la crèche, le nouveau bâtiment, tel que dessiné dans le projet, se situerait, en outre, sur le chemin (déjà réalisé) de la promenade verte.

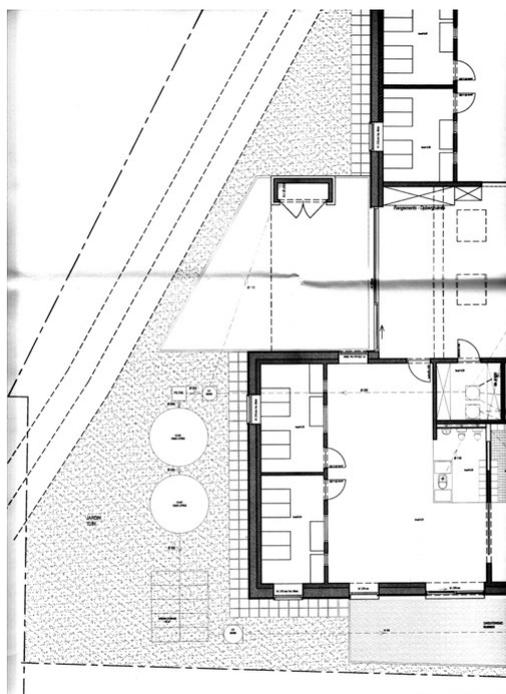


Fig. 1 : plan d'implantation (extrait du dossier – plan A3/01) Fig.2 : plan rez-de-chaussée (extrait dossier plan égouttage PU04)

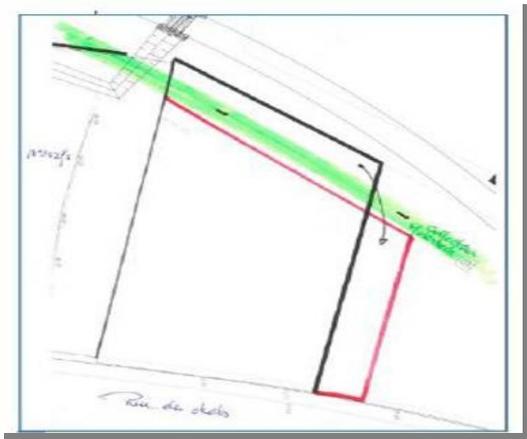


Fig.3 : schéma du projet de modification du bornage : la zone délimitée en noir est remplacée par la zone délimitée en rouge.

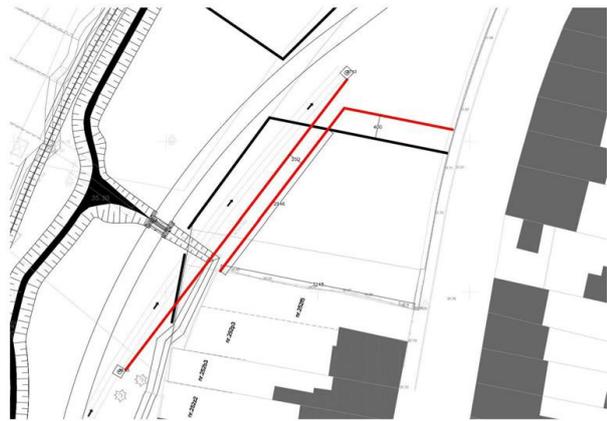


Fig. 4 : modification des limites entre la parcelle de la crèche et celle prise en charge par l'IBGE afin de sortir le collecteur de l'emprise de la parcelle de la crèche. Il est entendu de reculer la limite de parcelle à 2m50 (vers la rue) de l'axe tiré entre les centres des deux taques amont et aval du collecteur. La limite droite perpendiculaire à la rue est reculée de 4 m en compensation.

Dès lors, la CRMS demande de revoir l'implantation et l'emprise au sol du nouveau bâtiment (y compris des terrasses, de l'égouttage et des citernes) de manière à respecter rigoureusement l'accord passé entre la DMS, Bruxelles Environnement et la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et de garantir le maintien des aménagements existants liés au collecteur du Molenbeek et à la promenade verte, lesquels avaient eux-mêmes été adaptés, notamment pour préserver la saulaie existante. Afin d'éviter toute confusion à ce sujet, la situation actuelle devrait être dessinée avec précision sur les plans du projet qui sera modifié en conséquence, là où c'est nécessaire, pour assurer la bonne conservation des aménagements existants (tout en prévoyant une distance suffisante par rapport à ces installations et le chemin de la promenade verte).

En outre, il convient d'exiger le non dépassement des limites autorisées aux différentes entreprises lors du chantier de construction. A cette fin, un balisage *in situ* devrait être imposé (pose d'une clôture).

Il est essentiel que cette zone, y compris les arbres et les buissons situés à l'arrière de la parcelle de la crèche, soit dûment protégée en vue de la revalorisation écologique et paysagère du site classé du Kattebroek et de ses abords. En aucun cas, l'arrière de la parcelle ne pourra être utilisé à des fins d'entreposage ou de manœuvres d'engins.

Enfin, la CRMS s'interroge sur le traitement architectural du nouveau bâtiment, notamment sur le revêtement en ardoises artificielles noires qui recouvrirait la plus grande partie des parements : un tel revêtement ne s'intégrerait ni dans le paysage naturel en arrière-plan, ni dans la rue des Chats caractérisée par des maisons modestes en briques rouges et jaunes. **La Commission préconise la mise en œuvre d'un matériau et d'une couleur mieux adaptés au contexte dans lequel l'immeuble s'inscrit.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.- L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : B.D.U. – D.M.S. : M. B. Campanella, Mme M. Herla.