

**COMMUNE DE
MOLENBEEK-SAINT-JEAN
M. Olivier MAHY
Echevin de l'Urbanisme**

**Rue du Comte de Flandres, 20
1080 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : B31/cg/PPAS 6D

N/Réf. : AVL/ah/MSJ-4.31/s.583

Annexe : 1 dossier

Monsieur l'Echevin,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. PPAS 6 D – projet modificatif.

En réponse à votre courrier du 29 janvier 2016 sous référence et en application de l'article 48 du Cobat, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par la CRMS en sa séance du 17 février 2016, concernant l'objet susmentionné.

LA DEMANDE

La demande vise la modification du PPAS 6D qui couvre l'îlot compris entre les boulevards L. Mettwie et E. Machtens, l'avenue du Scheutbos et la rue de la Belle au Bois dormant. Adopté en 1969 et modifié en 1981, son programme n'est aujourd'hui pas entièrement réalisé. Les alignements les plus anciens situés dans la zone sud-est sont composés d'immeubles mitoyens R+3 et R+5. Le restant des boulevards Mettwie et Machtens est bordé d'immeubles plus élevés (R+8) tandis que les terrains situés de part et d'autre de l'angle Scheutbos / Bois dormant restent inoccupés. Au PRAS, le périmètre est inscrit en zone d'habitation, l'intérieur d'îlot étant repris comme zone de parc.

Le PPAS modificatif vise la réalisation du programme initial de logements augmenté d'équipements implantés en intérieur d'îlot ainsi que la création d'un espace vert central. Celui-ci sera traversé par un sentier piéton et cyclable implanté dans l'axe de la rue Van Wambeke. Ce chemin sera carrossable à hauteur des équipements qui seront organisés perpendiculairement à la rue de la Belle au Bois dormant.

AVIS DE LA CRMS

Le parti global du plan n'appelle pas de remarques du point de vue patrimonial. L'idée de rendre l'îlot plus perméable par la création d'un sentier traversant, d'aménager un espace vert central et de réaliser des équipements sont autant d'éléments intéressants qui doivent être encouragés. En revanche, tel que proposé, le projet de plan donne insuffisamment de garanties quant à la cohérence urbanistique globale (gabarits proposés) et les qualités du futur espace vert. ***La CRMS formule dès lors les remarques suivantes et propose d'apporter les modifications suivantes au projet en cours.***

* ***Préciser le plan de la situation de droit***, notamment concernant le parcellaire existant, afin de mieux permettre d'évaluer le projet.

*** Uniformiser les gabarits autorisés et harmoniser le skyline.**

La rue de la Belle au Bois dormant serait bordée de trois nouveaux immeubles de 6 niveaux. Un immeuble plus bas de 4 niveaux serait implanté avenue du Scheutbos. Ceci résulterait en une juxtaposition de bâtiments de hauteurs variables peu cohérente sur le plan urbanistique. Comment se ferait le raccord entre l'immeuble R+4 existant et l'immeuble mitoyen plus élevé prévu dans la rue de la Belle au Bois dormant ?

Ce parti semble en décalage avec le statut des espaces publics. Bien que l'avenue du Scheutbos soit du côté impair bordée de maisons peu élevées (R+2 et R+3), rien n'empêche d'augmenter les gabarits qui leur feront face étant donné la largeur de l'avenue. Ceci résoudrait le raccord difficile qui se présente dans le projet à l'angle Scheutbos / Belle au Bois dormant et permettrait la densification du parc de logements. Une implantation moins conventionnelle à cet endroit aurait comme avantage supplémentaire de préserver les perspectives qui se dégagent depuis l'avenue Mettewie - notamment sur la tour de l'église de Scheut - et de laisser une plus grande liberté aux auteurs de projet dans la réalisation des nouveaux immeubles.

*** Préciser et corriger la carte de synthèse de la couverture végétale et concrétiser les prescriptions relatives à l'aménagement de l'espace vert.**

Au vu de l'importance de la zone verte prévue en intérieur d'îlot pour le développement du quartier, le PPAS devra se fonder sur le relevé correct et complet des plantations existantes, qui n'est actuellement pas disponible. De cette manière, on pourra conditionner la conservation et/ou la gestion des plantations de manière plus précise.

La CRMS plaide pour la création d'un nouvel espace vert à caractère semi-naturel contribuant à la convivialité du quartier et conçu par un architecte-paysagiste spécialisé en la matière. La minéralisation et l'ajout d'éléments construits devront être réduits au strict nécessaire. Le futur parc sera structuré en fonction des arbres et des plantations remarquables qui seront recensés lors du relevé du terrain, comme le noyer de premier grandeur dont il est question. Dans l'état des connaissances actuel, on ne comprend pas la portée la « servitude de maintien de plantation d'arbres de 1^{ère} grandeur ».

*** Rendre contraignante la réalisation d'une connexion à travers de l'îlot pour les modes déplacement doux** dans la continuité de la rue Van Wambeke. Cette connexion est un élément important du maillage piéton et de l'accessibilité du parc. Elle devra se traduire par un sentier adéquatement intégré aux futurs aménagements et recouvert de matériaux adaptés (naturels et perméables).

*** Compléter les prescriptions par des dispositions relatives aux chantiers de construction** : réduire leur impact au strict minimum et interdire toute installation en dehors des futures zones construites pour préserver l'espace vert.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. B.D.U. / D.M.S. (Harry Lelièvre)
B.D.U. – D.U. (Inge Van den Cruyce)