

La séance est présidée par Madame VANPÉVENAGE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw VANPÉVENAGE.

DOSSIERS URBANISME/DOSSIERS STEDENBOUW

1. Demande de permis de lotir introduite par FONCIERE ERASME SA (SHAMES Michel, MAMPAEY Victor, LEMORT Sonia) : lotissement de logements collectifs – Quartier ERASMUS – rue du Chaudron et boulevard Henri Simonet. 7^{ème} Div., Section F n° 201, 202, 203C, 210, 208A, 207, 208B, 223B, 174D, 188, 186A – PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle + espace structurant (FR-réf. : ind. 46084)

Infrabel, l’Intercommunale bruxelloise de distribution d’eau ainsi qu’Elia ont fait parvenir leurs remarques.

Inter-Environnement demande à être entendu.

L’architecte a été entendu et a fait une brève présentation du permis de lotir.

Le demandeur a été entendu.

Les riverains ont été entendus.

Le conseil et le représentant de « Neerpede Blijft » ont été entendus : remettent leurs remarques en séance.

Inter-Environnement Bruxelles a été entendu : remet ses remarques en séance.

Le conseil du demandeur a été entendu.

AVIS FAVORABLE sur le projet de cahier des charges moyennant la prise en considération par le Comité d’Accompagnement lors de sa 1^{ère} réunion des remarques émises par les diverses parties lors de cette séance de concertation.

AVIS FAVORABLE sur la proposition de chargé d’étude d’incidences ARIES ;

La cc détermine comme suit la composition du Comité d’Accompagnement :

Membres effectifs : - Commune d’Anderlecht ;
- AATL/Direction Urbanisme ;
- IBGE ;
- Bruxelles-Mobilité / Direction Stratégie.

Membres Associés : - Bruxelles-Mobilité / Direction Projets-Travaux.
- Gemeente St-Pieters-Leeuw ;
- Infrabel ;
- Elia ;
- ULB-Erasme.

2. Demande de permis de lotir introduite par FONCIERE ERASME SA (SHAMES Michel, MAMPAEY Victor, LEMORT Sonia) : lotissement de maisons unifamiliales – Quartier CHAUDRON – rue du Chaudron et route de Lennik, 7^{ème} Div., Section G n° 267A, 266, 265, 260A, 260B, 260C, 260D, 268L, 263/02, 263 – PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle (FR-réf. : ind. 46085)

Infrabel, l’Intercommunale bruxelloise de distribution d’eau ainsi qu’Elia ont fait parvenir leurs remarques.

Inter-environnement demande à être entendu.

L’architecte a été entendu.

Le demandeur a été entendu.

Les riverains ont été entendus : se plaignent, entre autres de l’affichage.

Le conseil et le représentant de « Neerpede Blijft » ont été entendus.

Inter-Environnement Bruxelles a été entendu : remet ses remarques en séance.

Le conseil de demandeur a été entendu.

Mr DEMOL, conseiller communal, a été entendu : remet ses remarques en séance.

Madame l’Echevine introduit les débats en expliquant la procédure d’instruction liée aux deux dossiers de permis de lotir Chaudron et Erasme ;

L’architecte du demandeur fait une présentation du permis de lotir ;

Neerpede Blijft – conseiller :

- invoque que les permis de lotir Chaudron et Erasme font partie d’une même entité géographique ;
- souligne la présence du bassin d’orage lié au RER, dont il faut tenir compte ;

Inter Environnement :

- invoque que les permis de lotir Chaudron et Erasme font partie d’une même entité géographique ;
- demande d’attendre la réalisation du RIE du PPAS « Chaudron » avant d’accepter le permis de lotir Chaudron ;

Demandeur – conseil juridique :

- Deux permis de lotir car ce sont deux typologies différentes ;
 - o Zone d’habitation à prédominance résidentielle du PRAS d’où l’aménagement de nouveaux logements le plus rapidement possible. Le permis de lotir chaudron n’exige qu’un rapport d’incidence, la procédure est donc plus rapide.

- Stratégie : une modification du permis de lotir Chaudron exige un accord de tous les propriétaires. Si ce permis est relié au permis de lotir Erasme, cela implique l'accord des propriétaires de l'ensemble du site !
- PPAS :
 - Aucune règle n'impose l'établissement du PPAS avant le PL ;
 - le PPAS couvre un terrain plus grand, conforte et confirme des affectations
 - un PL accepté peut entrer dans le PPAS
 - PPAS et PL sont deux instruments distincts mais qui peuvent être complémentaires ;

L'Echevine de l'Urbanisme :

Confirme que le PPAS couvre l'ensemble du site et est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Neerpede Blijft – conseiller :

Souligne qu'il y a trois grands principes :

1. planification : le PPAS est un plan qui donne les orientations et qui a été approuvé par le conseil communal. Les orientations du PL semblent contradictoires à celles du PPAS ;
2. Incidences : est-ce judicieux de faire précéder le rapport d'incidence du PL Chaudron avant l'établissement du RIE (qui lui concerne la totalité du site) et de l'étude d'incidence Erasme ? Il est impératif d'être cohérent : étudier les incidences de l'ensemble du site avant d'étudier une zone particulière ;
3. Aménagement du territoire : ne pas bloquer le projet mais le rendre cohérent avec l'ensemble du site ;

Conseiller communal - M. Demol :

- ne comprend pas la distinction faite entre les deux permis de lotir. Les remarques écrites, transmises en séance, sont d'ailleurs valables pour les deux dossiers de permis de lotir ;
- on n'assiste pas à une extension de la région mais à sa sur-densification ;

Riveraine :

- Demande des précisions quant aux prescriptions : définir une hauteur max. liée au gabarit afin de garantir une bonne intégration urbanistique ;
- L'impact dans le paysage des deux permis de lotir imposent que les deux permis de lotir soient étudiés ensemble, cela concerne essentiellement la rue du Chaudron ;

Riverain :

- souligne que les demandeurs prétendent que le dépôt de permis de lotir équivaut à une acceptation !
- Densité : dans le quartier, la plupart des habitations sont des maisons 3 ou 4 façades ;

L'Echevine de l'Urbanisme :

Précise qu'une demande de permis de lotir peut être refusée ! Il n'y a donc rien d'acquis ;

Neerpede Blijft – Représentant : commente la note explicative du dossier de permis de lotir

- « Quartier de ville » !

Réponse de l'architecte :

- quartier de ville mais à proximité du site sportif de Saint-Gilles, le Golf et la zone rurale, donc aménagement d'un quartier résidentiel calme ;
 - petites maisons, pour que les prix soient abordables
 - A proximité du métro et du RER, de la campagne, des services et d'équipements
- « Rue du Chaudron » : sauvegarde de la voirie alors qu'il est question d'élargissement de part et d'autre. N'est-ce pas pour répondre à l'imposition des services d'incendie ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

- Le dossier ne prévoit pas de modification de la voirie car l'accès au site s'effectue de la route de Lennik. La sortie côté rue du Chaudron n'est qu'une issue de secours (pour éviter de bloquer tout le quartier en cas de « fermeture » du côté de Lennik) ;
- L'élargissement prévu est une servitude de passage public imposée aux propriétaires au cas où la servitude s'impose : aménagement d'une piste cyclable, d'une promenade verte,... comme c'est précisé par les prescriptions littérales ;

Habitant :

- Cette proposition d'élargissement telle que présentée empêche les propriétaires d'aménager leur fond de parcelle !;
- Souligne l'absence de cohérence de cette proposition étant donné que cet élargissement n'est pas prévu sur les parcelles non concernées par le permis de lotir, l'aménagement ne serait donc pas continu ;

Neerpede Blijft – conseiller:

- Demande la nécessité de prévoir cet élargissement ? Réponse du promoteur : « non »
- Si l'éventualité que l'accès Lennik soit bloqué se pose, l'élargissement de la rue du Chaudron s'impose... Il y a donc manque de cohérence entre la proposition et les explications données !

Demandeur – conseil juridique :

- Si l'aménagement prévu pour la rue du Chaudron ne convient pas, il suffit de mettre des conditions au permis de lotir ;
- « La place centrale » : espace de jeux, loisirs... mais sous dimensionné !:

Réponse du Maître d'ouvrage :

- Le permis de lotir propose trois clos fermés qui sont des espaces de jeux car les rues sont sans issue ;
- « Dispositif d'infiltration » : émet un doute étant donné la qualité du terrain – y a-t-il des études qui confirment l'opportunité de cet aménagement ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

- Les études sont en cours, les résultats ne sont donc pas encore connus ;
- Mais le dispositif prévu est une volonté ;

Neerpede Blijft – Représentant :

- Déposer un Permis de lotir avec des intentions sans avoir de certitude de réalisation : utopique !
- « Morphologie naturelle du site préservée » : il y a pourtant une augmentation des niveaux des terrains du côté des terrains de sport de Saint-Gilles. Il n'est donc plus question du respect de la morphologie naturelle !

Réponse du Maître d'ouvrage :

- des remblais s'imposaient effectivement mais aucune autre modification de terrain n'a été nécessaire ;
- « ensoleillement optimal » : Les maisons parallèles à la route de Lennik sont orientées N-S, il n'y a pas d'ensoleillement des jardins d'une partie des lots ;

Réponse du Maître de l'ouvrage :

- c'est le bon aménagement des lieux qui a imposé une orientation des terrains. L'ensoleillement ne peut pas être le seul critère d'aménagement !

Riveraine :

Les deux permis de lotir imposent une différence de paysage entre le côté gauche et le côté droit de la rue du Chaudron alors qu'actuellement le paysage est similaire et continu. Cette différence ne s'explique pas.

Riverain :

- s'étonne de n'avoir pas été contacté lorsqu'il a été question de vendre les terrains du site ;
- certains propriétaires ont été intimidés voire menacés par les anciens propriétaires et les nouveaux propriétaires des terrains voisins vendus ;

Madame l'Echevine clôture les débats.

Données générales :

Site chaudron : 2,67 ha ;

P/S = 0,7 ;

Taux d'emprise : 26% - 27log/hectare ;

Sup. moyenne d'une parcelle : +/-2,84a ;

Gabarits R+1+T et R+2+T, avec zone de recul ;

72 logements ;

45 emplacements de parking public (dont 16 semi-privatives, car placées devant des entrées de garage !)

- considérant que cette demande s'effectue parallèlement à la demande de permis de lotir « Erasme » située de l'autre côté de la rue du chaudron ;
- considérant que ces deux aménagements sont à considérer dans leur ensemble étant donné les incidences cumulatives que vont avoir leur réalisation sur l'environnement :
 - Densité du site : aménagement de près de 2000 logements/13ha de superficie, surdensification à proximité de la zone rurale !, l'impact de cette population à proximité d'un site d'industrie urbaine et d'équipement public ;
 - Mobilité : la gestion du déplacement de près de 5000 habitants, la création de nouvelles voiries et leur jonction sur le réseau existant, l'impact de la mobilité sur le réseau

- existant, parking, le nouveau profil de la rue du Chaudron (chemin vicinal dont le profil historique est à préserver), ... ;
- Aménagement du territoire : homogénéité des gabarits, proximité de la zone rurale, impact sur le paysage, ... ;
 - La gestion de l'écoulement des eaux : eau de pluie, eaux usées, égouts, infiltration, lagunage, choix des installations et leur incidence sur les sites environnants tels que la SNCB, le site de St-Gilles... ;
- considérant que PL Chaudron est liée à l'aménagement du site PL Erasme, où l'aménagement d'équipements est prévu ;
 - considérant les délais d'instruction des deux dossiers et le risque de péremption de l'un avant l'adoption de l'autre ;
 - considérant que l'opportunité de l'aménagement du PL Chaudron ne peut se concevoir qu'à l'issue de l'étude d'incidence du PL Erasme afin d'éviter ce risque de péremption ;
 - considérant que le PRAS affecte cette zone en habitation résidentielle de manière globale, spécifique et particulière ;
 - considérant que de ce fait le site est à considérer dans son entièreté ;
 - considérant qu'il y a lieu d'inclure le périmètre du PL Chaudron dans l'étude d'incidence du PL Erasme afin de juger de la pertinence des impacts sur leur environnement ;
 - considérant la décision à l'unanimité du conseil communal du 26/01/2006 d'entamer l'étude d'un PPAS sur le site Chaudron ;
 - vu que le programme de ce PPAS a été adopté par ce même conseil communal ;
 - considérant l'avis de la CRD conseillant à l'administration d'attendre l'élaboration du PPAS avant se prononcer sur les lotissement.

avis complémentaire de la commune :

- considérant que le PPAS « Chaudron » actuellement en cours d'élaboration concerne l'ensemble du site, délimité par le chemin de fer, le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik et les terrains de sport de la commune de Saint-Gilles, et dont le programme a été approuvé par le conseil communal en séance du 21 janvier 2006 ;
- considérant que, lors de sa séance du 29 mai 2008, le conseil communal a confirmé l'élaboration du PPAS/RIE et a demandé que l'article 148 du CoBAT soit appliqué pour le permis de lotir Chaudron.

La commission de concertation (Commune + IBGE + SDRB + M & S) demande au Gouvernement conformément à l'application de l'art. 148 du CoBAT de faire réaliser une seule étude d'incidences qui concerne le périmètre global incluant à la fois le site Chaudron-Erasmus.

L'AATL – Urbanisme s'abstient.