

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL :
séance du 24 novembre 2010

SONT PRESENTS :

- ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT :

Présidente : Mme VANPÉVENAGE

Secrétaire : Mme PARIJS

Mme ZEGE, MM. DEMOL et SWALENS

- URBANISME RÉGIONAL :

Mmes BUELINCKX et VAUSE

- S.D.R.B. :

Mme JACQUES

- I.B.G.E. :

Mme DESPEER

- MONUMENTS ET SITES :

Mme CORDIER

La séance est présidée par Mme VANPÉVENAGE et est ouverte à 9h.

DOSSIER

1. Demande introduite par ANDERLECHT, LA COMMUNE : abrogation du PPAS "BARA I" - AG 22/01/2004 - zone comprise entre la limite avec la commune de Saint-Gilles, la rue de l'Instruction, la rue Bara jusqu'au numéro 30 exclu

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

Six réactions verbales (demande de renseignements) pendant les heures d'ouverture du bureau et en soirées ;

Deux réactions écrites ont été envoyées dans les délais ;

Cinq demandes à être entendu lors de la commission de concertation.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Madame AVAKIAN, de la commune de Saint-Gilles, est présente.

Inter-Environnement Bruxelles a été entendu : est contre l'abrogation du PPAS : il y a déjà trop de bureaux dans le quartier et pas assez de logements (manque de mixité). Le PPAS permet de contrôler ce qui pourrait se construire sur les terrains présents qui appartiennent au privé.

Le comité de quartier « Midi » a été entendu : le quartier a besoin de logements. On ne doit pas abroger un PPAS dès qu'un promoteur immobilier présente un projet. Un Master plan existe sur les communes de Saint-Gilles et Anderlecht dont il faut tenir compte.

Brusselse Raad voor het Leefmilieu (BRAL) a été entendu : le ppas était déjà très limite au niveau de la mixité, le supprimer rendrait la situation encore plus grave. Parle également du Master plan dont il faut tenir compte. Précise aussi la politique de la Région qui favorise le logement à Bruxelles.

La directrice de l'Arau a été entendue : rappelle l'historique du bâtiment « Midi Station » et parle de l'échec de celui-ci. Prétend que pour le projet actuel, il en sera de même. Le projet risque de dégrader encore plus le quartier (remettra ses remarques par écrit).

Le représentant de l'union des locataires « Anderlecht-Cureghem » a été entendu : parle de la détresse des habitants du quartier, de la lenteur de la mise en oeuvre des contrats de quartier. Il y a une forte demande de logements dans le quartier et rappelle qu'il y a déjà beaucoup de marchands de sommeil.

Le représentant du comité de défense de Saint-Gilles a été entendu : est allé sur le terrain recueillir les avis des riverains : trouvent décevant qu'il y ait encore un chancre dans le quartier de la gare du midi et s'étonnent qu'on veuille construire des tours avec ce que cela entraîne (expropriation, suppression de logements...). L'effigie « Tintin » est également très importante.

Madame KESTEMONT a été entendue : précise qu'il s'agit d'une abrogation partielle et que l'affectation supprimée n'est pas du logement, on est dans une zone administrative. Le projet « Victor » prévoit 6.000m² de logements ainsi que du commerce et des bureaux et donc la mixité sera assurée.

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION

Considérant les arguments développés dans le rapport justificatif de la Commune en vue d'abroger le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Bara I » approuvé par arrêté du Gouvernement du 14 septembre 1995 ;

Considérant que le PPAS « Bara I » consiste en la modification partielle d'un plan particulier d'affectation du sol approuvé par arrêté royal du 26 novembre 1964 ;

Vu l'abrogation partielle du PPAS « Bara I » par AG du 22/01/04 pour partie de l'îlot formé par la place Bara, la rue Bara, la rue Ernest Blérot et la limite entre les communes d'Anderlecht et Saint-Gilles ;

Considérant que les PPAS d'Anderlecht et de Saint-Gilles (Bara et France) ont été élaborés conjointement sur les deux communes ; celles-ci ont soumis simultanément leur demande d'abrogation de ces PPAS à enquête publique :

- Considérant que la demande d'abrogation du PPAS « Bara I » a été soumise à enquête publique du 14/10/10 au 14/11/10;
- Considérant que la demande d'abrogation du PPAS « France » a été soumise à enquête publique du 14/10/10 au 13/11/10 ;

Considérant les remarques et observations enregistrées lors de l'enquête publique et de la commission de concertation ;

Considérant que la majeure partie du PPAS a été construite ; que subsiste une portion de PPAS non mise en œuvre à l'angle des rues Bara et Ernest Blérot ; que cette zone est constituée de chancres et terrains à l'abandon ;

Considérant qu'il incombe aux autorités compétentes de veiller à assurer le bon aménagement des lieux dans le cadre des procédures légales, s'intégrant dans une programmation de revitalisation et de mixité de fonctions désirées pour le quartier des abords de la gare du Midi ;

Considérant que les futures demandes de permis d'urbanisme feront – le cas échéant – l'objet d'un rapport d'incidences ou d'une étude d'incidences conformément à la législation en vigueur ;

Considérant que les futures demandes de permis d'environnement feront – le cas échéant – l'objet d'un rapport d'incidences ou d'une étude d'incidences conformément à la législation en vigueur ;

Attendu en outre que l'intitulé du dossier comporte une erreur matérielle : par « Abrogation d'une partie du PPAS « Bara I » AG 22 /01 /04 », il y a lieu de comprendre « Abrogation du PPAS « Bara I » AG 14/09/95 ; étant donné que les adaptations du texte seront effectuées lors de l'approbation définitive de l'abrogation par le conseil communal ;

AVIS FAVORABLE

L'I.B.G.E. s'abstient.

A.A.T.L. Monuments et Sites

A.A.T.L.

S.D.R.B.

I.B.G.E. Bruxelles-Environnement

Considérant que la commune répond aux remarques émises lors de l'enquête publique et de la commission de concertation comme suit :

Vu que le PPAS « Bara I » AG 14/09/95, délimité par la limite de la commune d'Anderlecht, la rue de l'Instruction, la rue Bara jusqu'au numéro 30, exclu, et une perpendiculaire à la rue Bara partant du numéro 30, exclu, et rejoignant la limite communale; considérant que la présente demande concerne une abrogation complète du PPAS;

Vu sa situation existante qualifiée de chancre au pied de la gare du Midi (immeubles abandonnés, densité du bâti élevé en intérieur d'îlot et terrains abandonnés), les réclamants s'inquiètent tout particulièrement des incertitudes urbanistiques sur l'îlot formé par l'avenue P. H. Spaak, rue E. Blérot et rue Bara, en cas d'abrogation des PPAS quant :

- aux futurs aménagements, le risque de prolifération de m² de bureaux et de la création d'un îlot monofonctionnel;

- à la suppression des prescriptions littérales du PPAS « Bara I » et les quotas d'affectations qu'il prévoit, essentiellement celui lié au logement (10.000 m²);

Vu que la frontière communale traverse cet îlot;

Considérant que du côté Anderlecht, seule une partie de cet îlot est couverte par le PPAS (+/-1.872 m² d'emprise au sol), dont les affectations sont :

- zones mixtes « bureaux, commerces » (+/- 304 m² d'emprise au sol) à front de rue d'une partie de E. Blérot, ainsi que pour une parcelle de la rue Bara ;
- zones mixtes « bureaux, habitations, commerce, hôtellerie, et équipement d'intérêt collectif et de service public » (+/- 1.333m² d'emprise au sol) à l'angle des rues E. Blérot et Bara; zone pour laquelle le quota bureaux prescrit par le PPAS « Bara I » a été atteint par la construction du bâtiment Eurostation et qu'il subsiste un quota pour la construction de 10.000 m² de logement ;
- zone de « cours et jardins » (+/- 235m² d'emprise au sol);

Considérant que la part importante de l'îlot (+/- 5.647 m² d'emprise au sol) est régie par les dispositions de la « zone administrative » du PRAS suite à l'abrogation partielle du « PPAS Bara I » par AG 22/01/04; considérant que la « zone administrative » prévoit dans ses prescriptions littérales - *art 7.1. « Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public »*; considérant dès lors que cette zone permet l'aménagement d'une mixité de fonctions; considérant que la présente demande d'abrogation du PPAS n'a aucune incidence sur cette partie de l'îlot;

Considérant que la prescription du plan prévoyant la création de logements (10.000m²) concerne une partie du PPAS « Bara I », à l'angle des rues Bara et Blérot (+/- 1.333m² d'emprise au sol); que le PPAS définit des prescriptions urbanistiques ne permettant que difficilement d'y aménager un logement de qualité vu son implantation et le gabarit qui sont imposés par le plan, impliquant une promiscuité des façades arrières de ces logements. Considérant la juxtaposition de prescriptions urbanistiques, à la fois des PPAS et du PRAS, définissent des limites de zones constructibles contraignantes pour l'aménagement de l'îlot;

Considérant dès lors que l'abrogation des PPAS permettrait :

- une affectation unique pour l'îlot, « zone administrative » du PRAS, autorisant une mixité de fonctions et ainsi un développement dans le respect des objectifs du PRD en vigueur;
- notamment un aménagement global garantissant un développement cohérent qualitatif de l'îlot et favorisant la restructuration du quartier en supprimant un chancre au pied de la gare du Midi;

Vu que les réflexions autour de la restructuration de la gare du Midi sont toujours en cours et tardent à aboutir à l'élaboration d'un schéma directeur, il n'est donc pas, à ce stade, envisageable de modifier le PPAS et son maintien n'apporterait rien de plus au regard du PRAS et du RRU pour cette zone;

Considérant dès lors qu'il advient aux autorités compétentes de veiller dans le cadre des procédures légales :

- de garantir le bon aménagement futurs des lieux s'intégrant à la fois dans un quartier existant et dans une programmation de mixité de fonctions désirée pour le quartier des abords de la gare du Midi, dans le respect des dispositions en vigueur;
- de garantir une consultation de la population conformément aux procédures d'instruction des demandes de PU et PE;
- à minimiser les nuisances pour le voisinage (conditions lié au chantier, phases d'exécution,...).

AVIS FAVORABLE

Commune d'Anderlecht

Le Secrétaire,

La Présidente,

Les Délégués :