



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL  
Séance du 18 mars 2022

Président(e)s :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente  
Développement Urbain et  
Mobilité

Mme MÜLLER-HÜBSCH  
M. DEMOL  
Mme DE WOLF

**Perspective**

Mme CALIOUW

**Urban – Direction Patrimoine culturelle**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

Mme FRANCHIOLY

**DOSSIER :**

Avis sur la demande tendant à **élaborer le PPAS « Chaudron »** délimité par le terrain formé par le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik, le complexe sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer.

Demande introduite par l'administration communale d'Anderlecht, place du Conseil 1 à 1070 Bruxelles.

N° dossier : AND\_0058\_001

## **EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

### **A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :**

- La réclamation n° 1 d'Elia Group du 22 décembre 2021 ;
- La réclamation n° 2 de M. Steven De Ridder du 14 janvier 2022 ;
- La réclamation n° 3 de M. Tim Van Rie du 17 janvier 2022 ;
- La réclamation n° 4 de la S.A. Erasmus Gardens du 25 janvier 2022 ;
- La réclamation n° 5 de la Commune de Saint-Gilles du 27 janvier 2022 ;
- La réclamation n° 6 de la CCN Vogelenzang CBN du 27 janvier 2022.

## **D É C I D E :**

### **AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION :**

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 arrêtant le plan régional du développement durable (PRDD) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mars 2015 portant approbation du plan communal de développement (PCD) de la Commune d'Anderlecht ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol (PRAS), et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), et ses modifications, et plus particulièrement les dispositions du CoBAT déterminant la procédure d'élaboration de PPAS ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres Ier et VIII du Règlement régional d'urbanisme (RRU) applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, et ses modifications ;

Vu l'avis d'approbation et d'entrée en vigueur du Règlement communal d'urbanisme (RCU) adopté par le Conseil communal du 22 décembre 2016 (publication MB et entrée en vigueur le 17 octobre 2019) ;

#### **1. Historique du dossier (2006 – 2010)**

Vu la délibération du Conseil communal du 26 janvier 2006 approuvant notamment le principe de l'élaboration du PPAS « Chaudron » approuvant le cahier de charges et le programme N° 05/1201 qui serviront à l'élaboration du PPAS « Chaudron » et approuvant la procédure négociée sans publicité ;

En date du 30 mai 2006, le Collège des Bourgmestre et Échevins (CBE) confie la mission à un bureau d'études spécialisé, le « Groupe Chaudron », composé des bureaux « D+A International s.a., Atelier des Architectes Associés s.p.r.l., bureau d'urbanisme VIA et Cooparch-R.U. s.c.r.l. ».

Vu l'arrêté ministériel du 14 juin 2007 accordant l'agrément en qualité d'auteur de projet pour l'élaboration de plans particuliers d'affectation du sol et de rapport sur les incidences environnementales y afférentes à la s.c.r.l. COOPARCH-R.U. représentée par Monsieur Jean de Salle ;

Considérant que le travail d'investigation de la situation existante de fait réalisé par le Bureau d'études et mis en parallèle avec le programme du PPAS initialement déterminé, a donné lieu à une « charte d'intention », dont le Collège a pris acte en séance du 13 novembre 2017 ;

Considérant que cette « charte d'intention » a conduit à l'élaboration du « projet de cahier de charges » relatif au RIE ;

Considérant que sur base de l'article 45 du CoBAT en lien avec l'établissement du cahier de charges, qu'en date du 15 janvier 2008, le Collège des Bourgmestre et Échevins a sollicité l'avis de la Commission Régionale du Développement (CRD), de l'Administration (AATL) et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) sur le cahier de charges ;

Vu l'avis de l'IBGE du 6 février 2008 émettant plusieurs remarques ;

Vu l'avis de la CRD du 15 février 2008 émettant plusieurs remarques ;

Vu l'avis de l'AATL du 20 février 2008 émettant plusieurs remarques ;

Considérant le courrier du 13 août 2008 émanant de l'AATL notifiant les décisions prises par le Comité d'Accompagnement lors de sa première réunion du 5 août 2008 :

- Il est établi la version définitive du cahier de charges sur base du projet de cahier des charges qui lui avait été transmis par le Collège en date du 6 mai 2008 ;
- Il est déterminé que l'étude devra être réalisée dans un délai de maximum 8 mois ;
- Il est approuvé le choix du bureau d'études COOPARCH-R.U. comme chargé du rapport sur les incidences environnementales et de l'élaboration du PPAS ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 déterminant la composition et les règles de fonctionnement du Comité d'Accompagnement chargé du suivi du rapport sur les incidences environnementales qui doit être joint au projet de PPAS « Chaudron » ;

Vu le courrier de l'AATL du 3 octobre 2008 notifiant les règles de fonctionnement du Comité d'Accompagnement chargé du suivi du rapport sur les incidences environnementales qui doit être joint au projet « Chaudron » ;

## **2. Enquête publique : organisation (2009 -2010)**

### **A. Première Enquête publique – Vice de procédure**

Considérant que le projet de plan du PPAS « Chaudron » et son Rapport sur les Incidences Environnementales ont été élaborés par le bureau d'études, travail qui a été supervisé par le comité d'accompagnement ;

Considérant qu'en date du 22 décembre 2009, le Collège des Bourgmestres et Échevins, conformément à l'article 47 du CoBAT, a transmis le projet du PPAS « Chaudron » accompagné du RIE au comité d'accompagnement afin que celui-ci clôture le rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant qu'en date du 22 décembre 2009, l'Administration communale a déposé le rapport d'incidences environnementales du PPAS « Chaudron » ainsi que le projet de plan du PPAS « Chaudron » qui en découle à l'AATL ; que l'administration communale a envoyé un courrier à l'AATL en date du 25 février 2010 en informant que le procès-verbal de clôture de l'étude n'est pas parvenu à notre administration communale ;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 janvier 2010 approuvant conformément à l'article 48 du CoBAT, la mise à l'enquête publique du projet de PPAS « Chaudron » et son Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) ; que le projet de plan et son RIE a été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 février 2010 au 24 mars 2010 ;

Considérant que cette enquête publique a donné lieu à 7 réactions verbales pendant les heures d'ouvertures du bureau et en soirées (demande d'information), que 9 réactions écrites ont été envoyées dans les délais ; 11 demandes à être entendu lors de la commission de concertation (dont 5 ayant envoyé une réaction écrite) ;

Considérant l'avis des administrations et instances régionales a été demandé ainsi que les avis de la commune de Sint-Pieters-Leeuw, de la SDRB, de la SLRB, de la SNCB et de la STIB ont été demandés en février 2010 ;

Vu l'avis de la STIB du 24 mars 2010 ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 30 mars 2010 émettant quelques remarques ;

- L'IBGE est favorable à préserver la rue du Chaudron dans son état initial tout en recommandant de garder de part et d'autre de la voirie une zone verte non aedificandi ;
- L'IBGE souligne qu'il faut rester attentif au dégagement de perspectives vers Neerpede car le permis d'urbanisme de la mise « à 4 voies » de la ligne 50A autorise la construction de

murs « antibruit » en cas de dépassement des normes, et ce éventuellement sur le haut du talus ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 21 avril 2010 indiquant que le dossier du projet de PPAS « Chaudron » est retiré pour cause de vice de procédure ;

Considérant que néanmoins le comité d'accompagnement a clôturé le Rapport sur les Incidences Environnementales en date du 1<sup>er</sup> février 2010, soit après le Conseil communal du 28 janvier 2010 de présentation du dossier à l'enquête publique ; que cette situation représente un vice de procédure ;

Considérant qu'en séance du 22 avril 2010, le Collège des Bourgmestre et Échevins a pris acte d'un vice de procédure qui pouvait donner lieu à un recours : qu'il y avait lieu de procéder à une nouvelle enquête publique conforme aux dispositions du CoBAT ;

Vu la délibération du Conseil communal du 22 avril 2010 approuvant la mise à l'enquête publique du projet de plan du PPAS « Chaudron » et son Rapport sur les Incidences Environnementales ;

## **B. Deuxième enquête publique**

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 4 mai 2010 concernant la mise en enquête publique du projet de plan du PPAS « Chaudron » et son Rapport sur les Incidences Environnementales du 7 mai au 8 juin 2010 ;

Vu le courrier du 5 mai 2010 émanant de l'Administration communale d'Anderlecht informant les réclamants de la première enquête publique de l'organisation d'une deuxième enquête publique que :

- les avis, réclamations, observations et/ou demandes à être entendu émis lors de l'enquête publique du 23 février au 24 mars ne sont de ce fait pas recevables ;
- ceux-ci sont invités (s'ils le souhaitent) à émettre vos avis, réclamations, observations et/ou demandes à être entendu sur le dossier durant cette nouvelle enquête publique ;

Considérant que ce projet de PPAS soumis en enquête publique se compose des éléments suivants :

- le projet du PPAS « Chaudron » constitué : d'un « plan de localisation », d'un « plan de situation de fait », d'un « plan de situation de droit » et d'un « plan d'affectations », de « prescriptions littérales » et d'une « note explicative » - décembre 2009 ;
- le Rapport sur les Incidences Environnementales : le « Rapport final – rapport de la Phase 1 » - décembre 2009, le « Rapport final – rapport de la Phase 2 » - décembre 2009, le « Rapport final – Rapport de la Phase 3 » - décembre 2009 et le « Rapport final – Annexe 2 : CdC-PV » - décembre 2010 ; le « Rapport Final – Résumé non technique des phases 1 et 2 » - novembre 2009 ;

Considérant que cette enquête a eu lieu du 7 mai 2010 au 8 juin 2010 et que cette enquête a donné lieu à 3 réactions verbales pendant les heures d'ouverture du bureau et en soirées (demandes d'information) ; 10 réactions écrites ont été envoyées dans les délais, dont une opposition, 7 demandes à être entendu lors de la commission de concertation (dont 6 ayant envoyés une réaction écrite) ;

Considérant que l'avis des administrations et instances régionales a été demandé ainsi de la commune Sint-Pieters-Leeuw, de la SDRB, de la SLRB, de la SNCB et de la STIB a été demandé en date du 5 mai 2010 ;

Vu l'avis de la STIB du 3 juin 2010 ;

Vu l'avis de la commune de Sint-Pieters-Leeuw du 2 juin 2010 ;

Vu l'avis des administrations et les instances régionales :

- l'avis de l'IBGE du 10 juin 2010 émettant les mêmes remarques émises dans l'avis du 30 mars 2008 ;
- l'avis de l'AATL (Planification) du 18 juin 2010 émettant notamment des remarques :
  - de veiller à maintenir les talus du chemin de fer et la zone humide, au croisement de la rue du Chaudron et de la ligne de chemin de fer ;
  - d'étudier l'alternative d'un front bâti le long de la rue du Chaudron ; qu'un nombre supérieur de logements semble plus adéquat afin de conforter l'implantation d'activités variées ;
  - l'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche.

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 23 juin 2010 ;

Parallèlement à l'élaboration du projet de PPAS « Chaudron », la S.A. Erasmus Gardens a introduit deux demandes de permis de lotir auprès du fonctionnaire délégué ;

Que ces deux demandes de permis de lotir sont incluses dans le périmètre du projet de PPAS « Chaudron » ; que ces deux demandes ont obtenu un avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation en date du 4 juillet 2013 ; que ces deux permis de lotir ont été délivrés en 2014

Considérant qu'en séance du 9 septembre 2010, le Collège des Bourgmestre et Échevins a désigné Monsieur LEVERT, avocat, afin de défendre les intérêts de la Commune dans cette affaire ;

### **3. Reprise de la mission (2016-...)**

Considérant qu'en date du 17 juin 2016, Bruxelles Développement Urbain accuse bonne réception du courrier du 23 février 2016 émanant de l'administration communale d'Anderlecht concernant la reprise de mission de l'élaboration du PPAS « Chaudron » et la modification de l'identité de l'auteur de projet au sein du Bureau d'études « Groupe Chaudron » ;

Vu l'avenant n°3 au CSC n° 05/1201 qui indique une modification de la composition du « Groupe Chaudron » qui se compose dorénavant de « SKOPE scrl » et de « D+A International smpa - SA » ; que « SKOPE scrl » représenté par Serge Colin devient l'*Auteur de projet*, agréé par l'arrêté Ministériel du 4 novembre 2014, pour l'élaboration de plans particuliers d'affectation du sol et de rapports sur les incidences environnementales y afférentes ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mai 2006 relatif à l'agrément des auteurs de projet de plans d'affectation du sol et des rapports sur les incidences environnementales y afférents ;

Vu que le CoBAT actuel n'impose plus l'agrément de l'auteur de projet pour la réalisation des dossiers de PPAS et de rapport sur les incidences environnementales ; que l'analyse de Perspective.brussels conclue que les auteurs de projet dont l'agrément viendrait à échéance au cours de la procédure entamée d'élaboration ou de révision d'un PPAS avant l'entrée en vigueur du CoBAT (version 2018) peuvent poursuivre leur mission ;

Considérant que la présente procédure est antérieure à la réforme du CoBAT et reste donc régie par l'ancien régime, conformément aux précisions de l'article 344 de l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant e.a. le Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

#### **4. Modifications et actualisations des rapports du projet de PPAS « Chaudron » suite à la reprise de la mission**

Considérant qu'en vue de faciliter la compréhension de ce point, celui-ci a été subdivisé en plusieurs sous-titres :

1. Prise en compte des avis et des réclamations : il y a lieu de motiver les choix des points non pris en compte dû ou des réclamations, et observations émises lors de l'enquête publique de 2010 ;
2. Demande de dérogation au PRAS : par rapport aux superficies commerciales du PL « Quartier Erasmus » ;
3. Existence d'incidences environnementales : Les modifications apportées au projet de plan exigent l'actualisation du RIE ;
4. Modification et Améliorations du dossier du projet de PPAS « Chaudron » et son RIE complémentaire : À la suite de l'avis du comité d'accompagnement du RIE, des modifications et des améliorations du dossier PPAS « Chaudron » et son RIE ont été apportées ;
5. Proposition de la désaffectation/suppression partielle du sentier n°60 : le comité d'accompagnement demande d'initier partiellement la suppression/désaffectation du sentier n° 60 ;

##### **4.1. Prise en compte des avis et des réclamations**

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 23 juin 2010 qui émet plusieurs remarques ; qu'il est prévu, conformément à l'article 50 du CoBAT, que le plan résume dans sa motivation, la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dans le rapport sur les incidences environnementales, les avis, réclamations et les observations émis sur le projet de plan ont été pris en considération, ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté ;

Conformément à l'article 50 du CoBAT, il y a lieu de motiver les choix des points non pris en compte du ou des avis ou des réclamations, et observations émises lors de l'enquête publique ;

Considérant que plusieurs réclamations ont été émises lors de l'enquête publique du 7 mai 2010 au 8 juin 2020 ;

Considérant qu'une analyse des réclamations a été effectuée par le service Développement Urbain de l'administration communale d'Anderlecht ; que plusieurs points rejoignent les avis émis par les administrations régionales et par la commission de concertation mais que néanmoins quelques points nécessitent une explication :

- *Il n'y a nulle part trace de l'évaluation de la situation environnementale probable si le plan ne devait pas être mis en œuvre, ni de mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du plan* : le RIE complémentaire étudie l'évolution environnementale probable des zones non-couvertes par les permis de lotir et il envisage des mesures de suivi du plan.
- *Le résumé non-technique de la phase 3 n'a pas été réalisé* : Cette phase 3 du RIE n'est plus d'actualité, le projet du PPAS « scénario 2020 » prévoit une nouvelle programmation pour les « zones- hors PL » dans le périmètre du projet de PPAS. Le nouveau RNT de 2010 résume le RIE complémentaire ;
- *Aucune étude digne de ce nom ne figure dans le RIE pour ce qui concerne l'égouttage, tant pour celui des eaux pluviales que pour celui des eaux usées* : l'étude d'incidences du PL Erasmus a étudié cette problématique. Dans les prescriptions graphiques et littérales, le bureau d'études a réfléchi aux possibles aménagements en vue de gérer les eaux. Le RRU et le RCU d'Anderlecht abordent aussi cette thématique.

Considérant que le rapport d'Incidences environnementales complémentaire d'août 2020 aborde ce point de prise en compte des avis et des réclamations à travers l'analyse de l'avis de la commission de concertation et des avis régionaux ;

Considérant qu'en date du 6 juin 2010, l'IBGE (Bruxelles Environnement) a nuancé les options :

- Volonté de créer un centre au futur quartier par la conception d'une place publique prolongée par une voirie arborée amènera une dynamique à condition d'y implanter des activités diversifiées et étalées au niveau des horaires afin de rendre cet endroit convivial mais aussi d'en assurer le contrôle social. La constitution des intérieurs d'îlots en jardins privatifs et semi-publics accentuera la cohésion sociale. Ce point concerne le PL « Quartier Erasmus ». La version actuelle va permettre d'accroître les superficies commerciales.
- Le choix de la commune sur la densité d'habitants laisse un doute quant à la viabilité du quartier à remplir de manière maximale son objectif de « Développement durable ». Ce point concerne l'ensemble du périmètre du projet de PPAS. Il s'agit d'un positionnement de l'IBGE sur la façon de développer le périmètre.
- La coupure de la rue du Chaudron afin de liaisonner les 2 quartiers nous semble contradictoire avec la conservation de celle-ci dans tout son aspect rural. Ce point a déjà été étudié dans le permis de lotir « Quartier Erasmus » et le permis de lotir « Quartier Chaudron ». Les types de circulation possible sur la rue du Chaudron sont définis dans les prescriptions graphiques et littérales.
- La décision de la STIB de ne plus construire son dépôt de métro entre le boulevard Henri Simonet et la rue de Scholle demande une nouvelle approche de l'affectation de cette zone. La construction d'un parking collectif à cet endroit pour une partie du site permettrait de rationaliser les accès des parkings de certains immeubles tout en conservant en surface des espaces verts et une zone d'équipements techniques si nécessaire. Des adaptations graphiques et littérales sont proposées au niveau de la zone C. Il n'est pas prévu d'y développer un parking collectif.

Considérant qu'en date du 18 juin 2010, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Direction de la Planification souligne les éléments structurants du projet de PPAS « Chaudron » :

- Zone humide et rue du Chaudron : Les talus du chemin de fer pour leur valeur biologique, la zone humide, au croisement de la rue du Chaudron et de la ligne de chemin de fer et la rue du Chaudron comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek doivent être mis en valeur et il faut les maintenir en zone non aedificandi. Au niveau de la rue du Chaudron, il faut éviter de multiplier les séquences et de l'interrompre par « une place » dont la pertinence n'est pas assurée. Le projet veillera à ce que les deux rives de la rue présentent des affectations, implantations et gabarit similaires. En 2014, deux permis de lotir ont été délivrés à proximité de la rue du Chaudron. Des adaptations sont prévues au niveau des prescriptions graphiques et littérales (zones A, B & C). La dénomination de zones non aedificandi n'est pas proposée au projet de plan. Des zones vertes sont prévues le long du chemin de fer. Le trafic motorisé est réduit sur la rue du Chaudron et des zones d'accompagnement et des zones vertes sont prévues de part et d'autre de celle-ci.
- Insertion du quartier en bordure de la campagne de Neerpede : La problématique sonore concerne notamment le PL « Quartier Erasmus ». Il en va de même pour la mise en œuvre de la zone tampon (celle-ci se développe principalement au nord des zones bâties de ce permis de lotir). Fin de l'année 2021, Bruxelles Environnement a organisé une campagne de mesures du bruit.
- Implantations, gabarits et densité : L'AATL estime qu'une augmentation de la densité du quartier confortera la viabilité des commerces, services et équipements de proximité. Cette densité supplémentaire pourrait être réalisée par une hausse des gabarits des immeubles situés en périphérie du site (autorisations de construire de R+5+T le long du boulevard Simonet). Ce point concerne l'ensemble du périmètre du PPAS. Cependant, cette version entend permettre un accroissement de certains gabarits d'immeubles (zone A). En zone A, différents types d'affectations sont permis notamment logement, commerce et équipements.
- Qualité des intérieurs d'îlot : Il vaut mieux encadrer les constructions des annexes au rez-de-chaussée. La fermeture des certains îlots augmenterait indéniablement le potentiel d'accueil de nouveaux résidents. Les îlots développés le long du boulevard Henri Simonet concernent le permis de lotir « Quartier Erasmus ». La version actuelle a modifié l'organisation spatiale de la zone A.
- Dépôt du métro : La zone affectée au dépôt du métro pourrait être consacrée en partie à une construction souterraine affectée à un parking collectif pour la partie Est du quartier. La

problématique du dépôt du métro concerne la zone C. Il n'est pas prévu de réaliser de parking collectif au niveau de cette zone. Au niveau du PL « Quartier Erasmus », de nombreux parkings souterrains existent.

- Développement durable : Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participent à contenir la consommation énergétique du quartier. Plusieurs immeubles existent déjà dans le périmètre du projet de PPAS avec chacun son système énergétique. Il est donc difficile de créer un système énergétique collectif à l'échelle du quartier.

Considérant que la commission de concertation du 23 juin 2010 a demandé les corrections et les adaptations suivantes, en vue de la reprise du projet de PPAS « Chaudron » et son RIE :

- Point 4 / Densité – implantation et gabarit - § 1 – la densité de 2500 hab. ou 180 hab./ha est suffisante pour garantir une viabilité et une autonomie du quartier : la version actuelle va permettre d'accroître les superficies de logements autorisés (zone A principalement) ; des gabarits plus élevés sont observés ; il en découle une augmentation des surfaces de plancher.

Considérant que dans l'avis de la commission de concertation du 23 juin 2010, les Directions de l'Urbanisme, des Monuments et Sites, de l'Environnement et de la SDRB demandent les corrections et les adaptations suivantes :

- Point 9 / Nature et paysage - § 6) des îlots fermés, des gabarits plus élevés, seraient plus adéquats pour protéger le nouveau du quartier des nuisances sonores au nord près du chemin de fer : ce point concerne principalement le PL « Quartier Erasmus » (bâtiments exposés au bruit ferroviaire) ; l'impact sonore est considéré dans le présent RIE (zone A) , une réorganisation spatiale y est opérée via une adaptation des prescriptions littérales et graphiques.
- Point 10 / Nature et paysage - § 7 – le maintien de végétation au même endroit que précité, ne fait pas obstacle au bruit : ce point concerne principalement le PL « Quartier Erasmus ».
- Point 11 / Nature et paysage – § 9 - le maintien des importantes variations d'épaisseur du même endroit que précité, n'est pas justifié, la réduction de l'épaisseur de la zone tampon entre le talus et les constructions permettrait une meilleure répartition des surfaces plancher du site : ce point concerne principalement le PL « Quartier Erasmus » ; cependant, des adaptations aux prescriptions graphiques et littérales sont considérées dans la présente version (zone B et zone C sont principalement non bâties).
- Point 12 / Implantations, gabarits, densité - § 4 – un nombre supérieur de logements semble plus adéquat afin de conforter l'implantation d'activités et de répondre aux critères de quartier durable, par la réalisation d'une hausse des gabarits des immeubles situés en périphérie du site et par l'augmentation du nombre total de logements potentiels pour répondre au besoin de la population croissante en Région de bruxelloise : les prescriptions graphiques et littérales sont adaptées ; la version actuelle va permettre d'accroître les surfaces commerciales en zone D.
- Point 16 / Qualité des intérieurs d'îlots - § 3 - la fermeture des îlots en forme de « double U » le long du boulevard H. Simonet augmenterait indéniablement le potentiel d'accueil de nouveaux résidents sur le site d'Anderlecht : ce point concerne le PL Erasmus.
- Point 18 / Organisation de la mobilité - §4 : l'appui d'un plan communal de mobilité devrait prévoir les solutions quant à la discussion du stationnement des voitures ventouses (navetteurs) qui devraient stationner sur le parking attenant au métro : ce point concerne le PL « Quartier Erasmus » ; cette version ambitionne d'adapter les prescriptions graphiques et littérales au regard de l'article « zones de l'espace public régional ».
- Point 21 / STIB – dépôt métro – le permis du dépôt de métro + test-track et équipements techniques étant approuvé, cet aspect de l'avis n'est plus de mise : sans objet ; signalons que le RIE complémentaire évoque l'impact induit par le test-track (zone C).
- Point 23 / Développement durable - § 3 : considérant que les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site ; que des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne ; qu'il convient toutefois d'augmenter la densité prescrite au projet de plan ; qu'aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, doit s'ajouter la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le

corollaire et participent à l'autonomie du quartier - équipements et techniques mais aussi activités commerciales, etc. : les prescriptions graphiques et littérales sont adaptées (zone A et D principalement) – superficies de logements, d'activités ou commerciales accrues.

- Point 24 / Faisabilité – Quelques manquements ne permettent pas de garantir la faisabilité du projet de PPAS, dont on relèvera : cotations et repères insuffisants que pour implanter le tracé du projet de PPAS ; tracé du PPAS ne s'appuyant pas sur la trame foncière : nombreux échanges de terrains à prévoir ; absence de plan d'expropriation et absence de précisions quant aux acteurs de l'espace public. Ce point concerne l'ensemble du périmètre du projet de PPAS. Cependant, cette version entend permettre le réaménagement de certaines zones. Il en découle des adaptations graphiques et littérales.

## 4.2. Demande de dérogation au PRAS

Vu l'article 42 du CoBAT définissant les conditions sur base desquelles un PPAS peut déroger au PRAS ;

Considérant que dans son avis du 18 juin 2010, l'AATL (actuellement « Perspective.brussels ») recommande d'étudier l'opportunité que la Commune d'Anderlecht introduise une demande de dérogation au PRAS afin d'autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce, augmentation devant contribuer à mieux desservir les occupants du quartier et ainsi réduire leurs déplacements ; que dans ce cadre, le dossier de projet de PPAS « Chaudron » est complété par un rapport de demande de dérogations au PRAS ;

Considérant que cette demande vise à déroger ponctuellement au PRAS en vigueur, et ce spécifiquement dans le périmètre du permis de lotir « Quartier Erasmus » et ce pour la Zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) ; considérant que le permis de lotir « Quartier Erasmus » PL-46084 et ses diverses modifications ;

Considérant qu'il s'agit :

- D'une dérogation au PRAS portant sur le dépassement ponctuel et raisonné du seuil de la surface commerciale de 150 m<sup>2</sup> :
  - Dans le lot B (repris au plan d'affectation « liseré I »), avec un maximum de 500 m<sup>2</sup> (par immeuble et par projet) ;
  - Dans le lot D (repris au plan d'affectation « liseré II »), avec un maximum de 500 m<sup>2</sup> (par immeuble et par projet) ;
  - Dans le lot E (repris au plan d'affectation « liseré III »), avec un maximum de 500 m<sup>2</sup> (par immeuble et par projet) ;
  - Dans le lot F (repris au plan d'affectation « liseré IV »), avec un maximum de 500 m<sup>2</sup> (par immeuble et par projet) ;
- Outre la spatialisation des dérogations, un seuil général pour l'ensemble du périmètre du PL "Erasmus", de 3.750 m<sup>2</sup> maximum de commerces est instauré ;

Considérant que sur une zone de 43m de part et d'autre des lignes HT, les affectations suivantes sont à exclure : logement, crèche, et autres affectations à présence permanente (lot D – PL « Quartier Erasmus ») ;

Considérant que le dépassement n'entend pas compromettre l'affectation principale du périmètre du plan qui est destinée à l'habitat à l'exception du lot D ; le besoin d'unités commerciales plus grandes superficies, permettant de répondre aux besoins des habitants et aux usagers récréatifs ou professionnels liés au noyau local à créer, entourés de nombreuses entreprises en milieu urbain et d'industries urbaines, orientées principalement vers le pôle universitaire Erasme ;

### **4.3. Existence d'incidences environnementales**

Considérant que les modifications apportées au projet de plan du PPAS « Chaudron » sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'il y a lieu de compléter le Rapport sur les Incidences Environnementales en vue d'évaluer les incidences supplémentaires ;

### **4.4. Modification et Amélioration du dossier du projet de PPAS « Chaudron » et son RIE complémentaire**

Vu le courrier du 23 juin 2020 émanant de Perspective, secrétariat du comité d'accompagnement du RIE, déclarant le dossier du projet du PPAS « Chaudron » incomplet et son RIE complémentaire incomplet ;

Considérant le dossier du projet PPAS « Chaudron » et son RIE complémentaire ont été améliorés et modifiés à la suite des remarques du comité d'accompagnement du RIE ;

Considérant que lors de la réunion du comité d'accompagnement du RIE du 11 juin 2020, Perspective.brussels a formulé la demande de réaliser une note opérationnelle ; que celles-ci expliquent différentes hypothèses de possible réalisation du projet de PPAS « Chaudron » ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins du 14 septembre 2020 décidant de réaffirmer sa décision de demander un avis au comité d'accompagnement sur base du dossier d'élaboration du projet de PPAS « Chaudron » et son RIE accompagné de la note et de demander l'avis sur le caractère complet du dossier du projet du PPAS « Chaudron » ;

### **4.5. Proposition de la désaffectation/suppression partielle du sentier n° 60**

Vu l'atlas des communications vicinales de la Commune d'Anderlecht de 1845, et notamment sa planche n° 15 ;

Vu la demande du "Comité d'Accompagnement" du RIE du projet de PPAS « Chaudron » ;

Considérant que le sentier n° 60 est repris comme « voies lentes – stapas » sur mobigis, qui vise une dynamique piétonne en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'au niveau du projet de PPAS « Chaudron », ce sentier est repris :

- En « zone de voiries piétonnes et cyclistes » ;
- En « zone d'accompagnement d'espaces verts avec emprise possible d'accès riverains » ;

Considérant que le sentier restera accessible à la mobilité active ; qu'une partie du sentier sera affectée en « zone d'accompagnement d'espaces verts avec emprise possible d'accès riverains » en vue de permettre l'accès des riverains à un immeuble « R+ 2+T » ; que la réalisation de cet immeuble n'est à ce jour pas encore confirmée par une demande de permis d'urbanisme précise ;

Considérant qu'à la suite de l'avis favorable de la réunion de la commission de concertation concernant ce projet de PPAS, il est demandé à l'Administration communale d'initier la procédure pour désaffecter/supprimer partiellement le sentier n° 60 ;

## **5. Suite de la procédure**

### **5.1. RIE complet**

Vu la délibération du Conseil communal du 30 avril 2020 qui :

- Décide de modifier le projet de plan du PPAS « Chaudron » et son Rapport sur les Incidences Environnementales (version décembre 2009), cela se fera dans le cadre d'une nouvelle enquête publique et dans les délais prévus par l'article 48 du CoBAT ;
- Charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de demander l'avis du comité d'accompagnement sur base du dossier d'élaboration du PPAS « Chaudron » et son RIE ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 26 mai 2020 décidant de demander l'avis au comité d'accompagnement sur base du dossier d'élaboration du PPAS « Chaudron » et son RIE conformément à l'article 47 du CoBAT ;

Vu le courrier de demande d'avis au comité d'accompagnement du RIE envoyé le 26 mai 2010 et émanant de l'administration communale ;

Vu le courrier de Perspective.brussels du 23 juin 2020, secrétaire du comité d'accompagnement du RIE, déclarant le dossier du projet du PPAS « Chaudron » incomplet et son RIE complémentaire incomplet ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins du 14 septembre 2020 décidant de réaffirmer sa décision de demander l'avis du comité d'accompagnement sur le caractère complet du dossier du projet du PPAS « Chaudron » et son RIE accompagné de la note opérationnelle (interne – valeur indicative) ;

Vu le courrier de demande d'avis au comité d'accompagnement du RIE du 14 septembre 2020 ;

Vu le courrier de Perspective.brussels du 27 novembre 2020 notifiant le procès-verbal du Comité d'accompagnement (CA de clôture du Rapport sur les incidences environnementales (RIE) et du Plan particulier d'affectation du sol « Chaudron » sous réserve d'adapter les documents à différentes remarques de forme ;

Vu le procès-verbal du Comité d'Accompagnement (CA) et déclaration de clôture du 29 octobre 2020 signée par les membres (Commune d'Anderlecht, Perspective, BE, DU d'Urban) ;

## **5.2. Organisation de l'enquête publique et demande d'avis**

Vu la délibération du Conseil communal du 25 novembre 2021 décidant de :

- de soumettre le dossier de projet de PPAS « Chaudron » accompagné de son RIE aux mesures particulières de publicité ;
- de solliciter l'avis du bureau en charge de la planification territoriale, de l'IBGE et des administrations et des instances dont le Gouvernement arrête la liste sur le projet de dossier d'élaboration du PPAS « Chaudron », accompagné de son RIE ;
- d'attendre l'avis de la commission de concertation afin de lancer la procédure de suppression/désaffectation partielle du sentier n° 60 ;
- de demander l'avis de la commission régionale par rapport aux dérogations au PRAS prévues par le projet de PPAS « Chaudron » en vue de permettre le développement de commerces de plus grande superficie et de proximité ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 30 novembre 2021 décidant de :

- de soumettre à l'enquête publique du 16 décembre 2021 au 28 janvier 2022, l'élaboration du PPAS « Chaudron » accompagné de son rapport sur les incidences environnementales (RIE) ;
- d'inviter la Commune de Sint-Pieters-Leeuw à procéder à l'enquête publique et de demander son avis ;
- de demander l'avis des instances et des administrations régionales ;
- de demander l'avis de la Région flamande, vu les incidences transfrontalières ; ;

Considérant que les « nouveaux » projets de documents du PPAS « Chaudron » et son RIE complémentaire datent du mois de novembre 2020 et de décembre 2020 ; considérant ce projet de PPAS suit la procédure du CoBAT (ancienne législation) ; considérant le procès-verbal du Comité

d'accompagnement (CA) de clôture du Rapport sur les incidences environnementales (RIE) et du Plan particulier d'affectation du sol « Chaudron » ne renseigne pas de délai précis à tenir pour la mise à l'enquête publique ; Considérant que le délai théorique entre le Conseil communal (organisation de l'enquête publique) et le premier jour d'enquête est de moins de 3 mois ;

Vu la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins sur le projet de dossier PPAS « Chaudron » et son RIE du 8 décembre 2021 ;

Considérant que cette demande d'avis a été notifiée par l'Administration communale tenant compte des difficultés de la crise sanitaire :

- le 9 décembre 2021 : au Conseil de l'Environnement et Conseil des usagers de l'eau, à BRUPARTNERS, au Centre d'Information sur le Logement (secrétariat du CCL), à Bruxelles Mobilité – Commission Régionale de Mobilité, à la VLAAMS GEWEST, à Bruxelles Environnement ;
- le 10 décembre 2021 : à la CRMS ;
- le 13 décembre 2021 : à la Commune de Sint-Pieters-Leeuw et à Perspective.brussels ;

Considérant que l'affichage des avis d'enquête publique a été réalisé :

- Sur terrain : le 13 décembre 2021 ;
- Sur le site internet de l'administration communale : le 13 décembre 2021 ;

Considérant qu'à cette même date la commune de Sint-Pieters-Leeuw a réalisé ces mêmes étapes ;

Considérant que l'avis d'enquête publique a été publié le :

- Le 13 décembre 2021 dans les journaux : Journal du Moniteur belge (avis FR), DH Bruxelles, dans la Libre Belgique, Le Soir, Het Nieuwsblad, De Morgen et Het Laatste Nieuws ;
- Le 20 décembre 2021 : Journal du Moniteur belge (avis NL). Par suite d'un souci administratif au niveau de l'équipe du Journal du Moniteur belge, la Direction du Moniteur belge a veillé à la publication de l'avis NL annonçant le lancement l'enquête publique concernant le projet de PPAS « Chaudron » et son RIE ;

Vu le courriel du secrétariat du Conseil de l'Environnement du 10 décembre 2021 demandant une extension du délai pour remettre l'avis et l'organisation d'une présentation du projet de PPAS ; Vu la réaction rapide et ouverte du service Développement Urbain et Mobilité en vue de l'organisation d'une présentation du dossier de projet de PPAS « Chaudron » au mois de décembre 2021 ;

Vu le courriel du secrétariat du Conseil de l'Environnement du 15 décembre 2021 annulant la présentation du projet du PPAS, prévue le 23 décembre 2021, devant les membres du Conseil de l'Environnement et de BRUPARTNERS ;

Vu la présence du service Développement Urbain de Bureau d'études lors de la Commission Régionale de Mobilité du 20 décembre 2021 afin de répondre aux questions concernant le projet de PPAS « Chaudron » et son RIE ;

Vu le courrier de BRUPARTNERS du 21 décembre 2021 ;

Vu le courrier du Conseil de l'Environnement du 7 janvier 2022 ;

Considérant que le CoBAT renseigne en son article 48, § 3 :

*« Simultanément à l'enquête publique, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de plan et, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales au Bureau bruxellois de la Planification, à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement et aux administrations et instances dont le Gouvernement arrête la liste. Les avis sont transmis dans les trente jours de la demande du collège des bourgmestre et échevins. À l'échéance, les avis qui n'auraient pas été émis sont réputés favorables ».*

Vu le courrier de réponse de l'Administration communale à BRUPARTNERS du 18 janvier 2022 se disant ouverte à recevoir les réclamations possibles des membres de BRUPARTNERS ;

Vu le courrier de réponse de l'Administration communale au Conseil de l'Environnement du 31 janvier 2022 se disant ouverte à recevoir les réclamations possibles des membres de Conseil de l'Environnement ;

Considérant l'avis de Perspective.brussels du 12 janvier 2022 signalant des demandes de correction :

- D-Prescriptions littérales : 3.2. Corriger la phrase : « *Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer une superficie suffisante pour le stockage éventuel des déchets compte tenu du fait des conteneurs enterrés en voirie (projet pilote) existant pour les différentes fractions triées et non triées suivantes : ordures ménagères, PMC, papier/carton, organiques* » ;
- De façon générale, tout élément figurant sur le plan doit être repris en légende (et vice-versa). Mettre en conformité l'ensemble des légendes du plan des affectations avec les prescriptions littérales, particulièrement en ce qui concerne : 3.13. « Voirie résidentielle vs espace partagé » et 3.14. « Voirie régionale vs voirie supra-locale » ;
- F-Plan Situation existante de fait : De façon générale, ce plan doit donner une vision complète de la situation dans les faits du périmètre à ce titre, il doit e.a. représenter :
  - Les utilisations effectives par immeuble (au rez-de-chaussée et aux étages).

Considérant que Perspective.brussels conseille que l'ensemble des documents constitutifs du dossier en ce compris les décisions du Conseil communal soient bien également mises à l'enquête publique ; que les décisions du Conseil communal sont accessibles par le site internet de l'Administration communale ;

Considérant que Bruxelles Environnement (IBGE), Sint-Pieters-Leeuw, Vlaams Gewest, Conseil de l'Environnement et Conseil des usagers de l'eau, BRUPARTNERS, Centre d'Information sur le Logement (secrétariat du CCL), Bruxelles Mobilité – Commission Régionale de Mobilité, CRMS n'ont pas émis leur avis dans le délai imparti ; que dès lors, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai ;

Considérant le courriel de la CRMS du 24 janvier 2022 (hors délai) et donc favorable concernant le projet de PPAS « Chaudron » :

- Interrogation sur la pertinence d'établir un PPAS sur les zones de reprises par les permis de lotir PL-46085 « Quartier Chaudron » et le PL-46084 « Quartier Erasmus », elle met en garde contre les risques d'incohérences et de contradictions qui pourraient se créer : Comme renseigné dans le rapport sur les incidences environnementales, le PL-46084 « Quartier Erasmus » prévoyait, en 2014, déjà des dérogations en matière de superficie commerciale. La seule prescription prévue dans le périmètre du permis de lotir « Quartier Erasmus » concerne la dérogation possible au PRAS en termes de superficie commerciale. Au niveau du PL-46085 « Quartier Chaudron », le projet de PPAS ne prévoit aucune prescription.
- Prescriptions graphiques et littérales relatives à la propriété « De Fazant » :
  - La CRMS apprécie qu'une affectation particulière (« Zone d'équipements socio-culturels ») soit prévue à l'endroit de la propriété « De Fazant ». Toutefois, la CRMS constate que le zonage est graphiquement apposé sur l'entièreté du terrain principal ce qui autorise, a priori de pouvoir construire à tout endroit de la zone, dans la limite prévue par la clause de sauvegarde, reprise dans les prescriptions littérales (20% tous les 20 ans). La CRMS estime que l'emprise au sol de la zone de constructibilité devrait être limitée à un minimum, intégrant le bâti initial et une extension permettant la viabilisation de l'activité socio-culturelle, et que cette emprise au sol soit entourée d'une « zones de cours et jardins » garantissant ainsi le maintien et la valorisation du jardin et des massifs arborés remarquables entourant la propriété. En vue d'établir cette prescription, il a été tenu compte de l'analyse des permis d'urbanisme concernant la rénovation et la transformation d'une habitation existante (la propriété « De Fazant »). Le dernier permis renseigne la présence d'une habitation et d'une annexe. Pour rappel, cette propriété est reprise à l'Inventaire comme « ancienne ferme ». Au niveau de la prescription pour cette affectation, il est renseigné que : « *Toute extension ou nouvelle construction ou toute forme de stationnement des*

*modes doux sur cette zone doit être justifiée par une note conceptuelle, paysagère et une analyse phytosanitaire (...). Un avis de la commission de concertation devra être obtenu pour toute extension et toute nouvelle construction ou démolition sur cette zone* ». Par cette prescription, il est donc prévu que la commission de concertation se prononce sur de nouveaux projets dans la zone.

- Par rapport à la prescription littérale sur la valorisation du patrimoine, « Dans tous les cas, il convient de respecter l'identité du patrimoine du site de la propriété « De Fazant », la CRMS estime que les prescriptions en termes de valorisation patrimoniale du bâti sont faibles. En cas de travaux significatifs sur la propriété, un objectif de valorisation du volume initial devrait impérativement figurer dans les prescriptions littérales. Le rapport sur les incidences environnementales renseigne les réflexions qui ont été menées pour rédiger les prescriptions. Il n'est pas pertinent d'imposer la protection du patrimoine à travers un projet de plan de planification.
- Concernant la prescription « La propriété doit être pourvue de plusieurs accès », la CRMS renseigne que le nombre d'accès n'est pas précisé, ce qui met en danger l'intégrité de l'ensemble que constitue le petit château et son jardin. Par ailleurs, s'agit-il d'accès piétons ou carrossables ? La CRMS souhaite donc que le nombre d'accès supplémentaire soit limité au nombre de 1, localisé le long de l'avenue des Jonquilles, à proximité de l'Allée des Iris, et qu'il soit précisé dans les prescriptions littérales que cet accès soit aménagé uniquement pour les piétons et les vélos. La prescription vise aussi bien des accès carrossables que des accès pour la mobilité active. En effet, il est important que l'équipement et le possible horeca restent accessibles pour certaines livraisons. Il ne paraît pas judicieux de limiter le nombre accès à la propriété à « un » car cet aménagement nuirait à l'ouverture du site au public. Il paraît difficile de limiter seulement les accès supplémentaires à l'avenue des Jonquilles, à proximité de l'Allée des Iris. En effet, il est pertinent de permettre la création d'accès supplémentaires en direction du sentier n° 60 et des équipements scolaires.
- Prescriptions graphiques et littérales relatives au sentier et au caractère rural de ces derniers :
  - La CRMS apprécie que le tracé du sentier n° 60 soit sanctuarisé dans une affectation en « zones de voiries piétonnes et cyclistes ». Cependant, la CRMS s'oppose à ce que ce sentier soit élargi en vue de permettre l'accessibilité à un immeuble de logement neuf à construire parallèlement à l'allée arborée menée au petit château « De Fazant ». La CRMS souhaite donc que seul le tracé du sentier soit maintenu en « zones de voiries piétonnes et cyclistes », sans élargissement ponctuel, et que l'immeuble de logement R+2+T implanté parallèlement à celui-ci soit supprimé au profit d'un zonage de type « zone verte ». La propriété De Fazant et le verger sont repris en « zone d'habitation à prédominance résidentielle » au PRAS. Cette zone du PRAS affecte cette parcelle en logement, en équipement d'intérêt collectif ou de service, au bureau et moyennant certaines conditions au commerce. Le projet de PPAS a fixé des prescriptions en vue de laisser la possibilité de construire certaines zones et permettre la création de nombreux espaces verts, de cours et jardins et de zones de recul. Les « zones de voiries piétonnes et cyclistes » privilégient la circulation de la mobilité active tout en permettant l'accès local aux logements.
  - La CRMS souhaite qu'une prescription spécifique intervienne au niveau de la rue du Chaudron en vue d'interdire le transit automobile. La rue du Chaudron existait avant la réalisation des constructions liées aux deux permis de lotir. Le trafic de transit automobile n'est pas lié seulement à la présence de nouveaux habitants. Pour rappel, la Promenade verte passe sur le tracé de la rue du Chaudron. Tout comme le PRAS, le projet de PPAS ne vise pas à se prononcer sur la gestion de la mobilité mais affecte des zones. Comme recommandé par le rapport sur les incidences environnementales, l'administration communale étudie le projet de réaliser un plan de circulation (reprenant la rue du Chaudron) en vue de gérer le trafic motorisé dans Neerpede.
- Dérogations relatives aux superficies de commerces maximales : Néanmoins, si la création de commerces) la place des Tulipes se comprend d'une part parce que les immeubles ont été construits (...), la localisation décentrée à l'écart des flux piétons des deux autres localisations de liserés commerciaux, le long de l'Allée des Iris et le

long d'un immeuble à construire sous une ligne à haute tension au boulevard Simonet, ne s'inscrit dans aucune logique. La CRMS pense qu'il serait plus intéressant de repositionner ces deux liserés dans la logique de l'axe équipementier qui se dessine dans le PPAS, le long de l'avenue des Narcisses/avenue des Jonquilles. La question de dérogation au PRAS relève de la commission régionale de développement. Pour rappel, le projet de PPAS ne vise pas à modifier les prescriptions des deux permis de lotir présents dans son périmètre.

- Dans les démarches initiales d'élaboration du PPAS en 2009, la Commune avait pour ambition de mener une réflexion sur le devenir du parking P+R « Lennik Erasme » et d'envisager la manière dont ce site pouvait être développé. La CRMS estime que le projet de parking P+R doit être repris dans le projet de PPAS. Les projets de PPAS sont suivis par Perspective.brussels. Le parking P+R ne faisait pas partie du périmètre du projet de PPAS de 2010, il est donc logique de ne pas modifier le périmètre du PPAS. La parcelle du parking « P+R » appartenant à la Région, le rapport sur les incidences environnementales a émis une recommandation en vue de veiller à la création d'une continuité urbaine entre la station Erasme et ce nouveau quartier.

Considérant que la traduction de certains documents doit notamment être améliorée :

- « D-Prescriptions » ;
- « F-Plans » ;
- « Note explicative » ;

Considérant que le projet de PPAS fixe de nouveaux alignements ;

Considérant que le RCU d'Anderlecht reprend des exigences en termes de gestion des eaux ; que la Commune d'Anderlecht a lancé un projet de nouveaux RCU ; que comité d'accompagnement a décidé de ne pas rédiger des prescriptions concernant la gestion des eaux en vue d'éviter de possibles contradictions entre les prescriptions du PPAS et les règlements d'urbanisme ;

Considérant qu'au niveau opérationnel, il y a lieu de réaliser des opérations et/ou d'employer des outils légaux pour exécuter ce plan afin de notamment réaliser rapidement la nouvelle école ;

Vu le courrier de la Commune du 18 janvier 2022 qui informe la STIB, le Fonds du logement, Infrabel, la SNCB et Synergie.brussels de la mise en enquête publique du projet de PPAS « Chaudron » accompagné d'un RIE ; Vu la réponse de la STIB du 26 janvier 2022 informant que celle-ci n'a pas d'observations particulières à communiquer ;

### **5.3. Proposition de l'Administration communale – Sentier n° 113**

Considérant le document de travail (projet de plan) du 11 février 2022 (2022/02/11\_VM-I) est fourni afin d'expliquer précisément la gestion des sentiers à proximité du site C. BARCA sis route de Lennik 1015 ;

Considérant la proposition de l'Administration communale de février 2022 formulée en vue de créer une nouvelle « zone de voirie piétonne et cycliste » auprès des membres de la commission de concertation ;

Considérant que la partie du sentier n° 113 supprimée dans la parcelle, propriété de la Commune de Saint-Gilles, sera affectée en « zone d'espaces verts naturels » ; considérant que la Commune de Saint-Gilles souhaite clôturer sa propriété tenant compte d'actes de vandalisme ;

Considérant qu'il a lieu de veiller à maintenir le rôle de liaison joué par le sentier vers le pont ; considérant que dès lors, il est judicieux de veiller à la continuité du sentier le long de la propriété de la Commune de Saint-Gilles ; considérant qu'il y a lieu de créer une « zone de voiries piétonnes et cyclistes » qui sera contenue dans la « zone d'espaces verts naturels » ; que cette voirie sera un sentier ; que la création de ce sentier est une modification mineure ;

Considérant que la création d'une « zone de voiries piétonnes et cyclistes » le long des jardins des habitations du clos des Morilles est refusée ; que la présence de cette voirie causerait trop des incidences pour les habitants de ce clos ;

#### **5.4. Problématique Bruit – Demande**

Considérant que les habitants du quartier se plaignent du bruit causé par la circulation des trains ;

Considérant que l'étude d'incidences du permis de lotir « Quartier Erasmus » (« titre 6.6.2.1 Bruit ferroviaire ») signalait que « *On constate sans surprise des niveaux de bruit élevés à proximité de la ligne de 50A, allant jusque près de 75 dB(A) à proximité des voies. L'ensemble de l'aire géographique d'étude reste baigné d'un niveau sonore d'au moins 45dB(A) et d'au moins 55dB(A) pour la partie nord. La contribution acoustique du bruit du chemin de fer sur l'aire géographique d'étude est globalement plus élevée sur la partie ouest que la partie est, et ce compte tenu du relief naturel du terrain* » ;

Considérant que le permis d'environnement de la STIB impose des clauses à respecter pour l'exploitation de l'installation prévue ;

Vu la présentation du projet de PPAS « Chaudron » et de son RIE devant les membres du Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 11 janvier 2022 ; Considérant qu'il est demandé d'inclure des prescriptions ou des recommandations concernant l'imposition de réaliser des solutions (murs « anti-bruit », etc.) en vue de veiller à la réduction du bruit au niveau de la « zone d'infrastructures pour le chemin de fer » ;

#### **5.5. Séance d'information**

Considérant qu'à la séance d'information du 13 janvier 2022, l'Administration communale émet comme remarque qu'au niveau du « F-Plan des affectations du sol » : Veiller à supprimer les représentations inutiles issues de la situation de fait ou de la situation de droit : par exemple, la représentation graphique des conteneurs de chantier compris dans le lot W ;

Considérant que l'Administration communale souligne que la gestion des eaux a bien été analysée dans le rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que deux écoles côte à côte rejoint le concept « création d'écoles miroirs » ; l'objectif est de permettre le partage des équipements et la « rencontre » entre les élèves ; que ce type de concept architectural existe déjà notamment à Uccle (l'école Sint-Jozefschool et l'école Notre-Dame Wolvenberg) ;

#### **5.6. Réclamations**

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête publique du 8 février 2022 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

Vu la réclamation n° 1 d'Elia Group du 22 décembre 2021 (transmise le 27 décembre 2021 par courriel) ; que cette réclamation émet comme remarque qu'« *En règle générale, une bande de 25 mètres de part et d'autre de la ligne à partir de l'axe de la ligne à Haute Tension est considérée comme minimum* » ; que le projet de PPAS « Chaudron » a tenu compte des informations des permis de lotir et des permis d'urbanisme délivrés ;

Considérant que la ligne de Haute Tension d'Elia se situe dans le périmètre du permis de lotir PL-46084 « Quartier Erasmus » octroyé en 2014 ; que ce permis de lotir a été modifié plusieurs fois ; que plusieurs permis d'urbanisme ont déjà été octroyés dans la zone et à proximité de la zone de la ligne à Haute Tension ;

Considérant que l'étude d'incidences de ce permis de lotir « Quartier Erasmus » (« Titre 10.2.3. Lignes à haute tension à proximité du site ») signale que « *deux lignes à haute tension de 150 kV*

chacune traversent la partie nord-est du site d'étude, à savoir les lignes Bruegel-Drogenbos 150/2-353 et 150/60-61 vers Ternat. (...) Un des pylônes (P12) se situe plus particulièrement sur le site du projet Erasme. La hauteur de la ligne aérienne 150/60-61 est estimée à 18 m à hauteur du pylône P12 et 28 m à hauteur du pylône P13. De même, on estime la hauteur de la ligne 150/2-353 à 25 m au niveau du pylône P109 et à 30 m au niveau de P110 » ;

Considérant que cette étude d'incidences informe que « Elia a donné un avis détaillé en ce sens à la SA Foncière Erasme pour celle-ci intègre les prescriptions réglementaires dans les plans de sa demande de permis de lotir » ;

Considérant qu'au niveau du permis de lotir pour le « Quartier Erasmus » (48084-PL) de 2014 (...) impose de : « l'obligation de maintenir une zone sans logements de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension (ligne d'axe des pylônes), qui garantit la protection de la santé ; que le rehaussement d'un pylône a fait l'objet du permis d'urbanisme nécessaire et a été réalisé » ;

Considérant que le projet de PPAS « Chaudron » renseigne dans ces prescriptions graphiques et littérales (Titre : 3.5. Zones d'équipements techniques – CT ») :

« (...) Dans la zone de protection de 43 m de part et d'autre des lignes à haute tension, l'exposition aux champs magnétiques émis par ces installations électriques doit être limitée, en particulier chez les enfants. La présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est donc interdite. » ; que le projet de PPAS doit tenir compte de l'existence du permis de lotir « Quartier Erasmus » délivré en 2014 ;

Vu la réclamation n°2 du 14 janvier 2022 :

- exprime les difficultés de compréhension de l'affectation en « zones d'équipements socioculturels – sc » de l'habitation actuelle « De Fazant » ; que le PRAS affecte cette parcelle en « zone d'habitation à prédominance résidentielle » ; qu'il est proposé de limiter les possibilités d'extension ; dans tous les cas, il convient de respecter l'identité patrimoniale du site de la propriété « De Fazant » ; que les prescriptions concernant cette propriété seront affinées ;
- que cette habitation est occupée par la même famille depuis 1925 ;
- que cette habitation a été totalement rénovée ;
- qu'il est demandé de renseigner le permis d'urbanisme « 44940-ED/MP du 24/01/2006 » dans les documents attenants au projet de PPAS « Chaudron » ; que pour cette propriété, il existe plusieurs permis d'urbanisme sur Nova 5 :
  - Permis d'urbanisme du 16 juin 1951 concernant la construction d'une zone de stockage (« bergplaats ») - PU-34838 ;
  - Permis d'urbanisme du 17 janvier 2006 concernant la rénovation et la transformation d'une habitation existante – PU-44940 ;
- que pour les « zones d'espaces verts d'accompagnement », il est indiqué de manière erronée la route de Lennik ; qu'après analyse, il a lieu de supprimer la phrase « Le long de la route de Lennik, elles servent également de protection des habitants contre les nuisances sonores et sont dès lors aménagées en merlon ou en talus » et la partie de phrase « ainsi qu'aux immeubles sis route de Lennik ».
- que la largeur du sentier n° 60 est de 1,65 m ; que la cote 1 m doit être corrigée si besoin ; L'attrait réside précisément dans le fait qu'il s'agit d'un sentier étroit, un sentier plus large serait déroutant à utiliser, il pourrait également être emprunté par un cyclomoteur ; comment raccorder une voirie de 3 m de large à la rue du Chaudron ? Qu'il est prévu de vérifier la largeur du sentier sur les plans ; qu'il n'est pas prévu un raccordement de 3 m de large au niveau de la rue du Chaudron ; l'objectif est de veiller à la réduction du trafic motorisé sur la rue du Chaudron et que cette situation rendrait le carrefour dangereux ; la création de « zones de voiries piétonnes et cyclistes » vise à promouvoir la mobilité active ;
- que le plan de situation de droit et le plan de situation de fait doivent encore renseigner un chemin d'accès vers la propriété « De Fazant » ; le Bureau d'études analysera et réalisera ces ajouts si utile ;
- que les prescriptions des « zones d'équipements socioculturels – sc » posent question :
  - Un Horeca peut-il être attenant à l'habitation actuelle « zone d'habitation résidentielle » ? Les permis d'urbanisme, existants pour cette demeure, ne

renseignent pas la présence d'un Horeca. L'affectation principale du bien est l'habitat. Il n'est donc pas possible de créer un Horeca ;

- La phrase « La propriété doit être pourvue de plusieurs accès » suscite une réflexion. À quel moment, plusieurs accès doivent-ils être créés ? Seulement lors de la création de l'équipement ou actuellement : Cette prescription s'applique au moment de la demande d'un nouveau permis.
- La phrase « Un avis de la commission de concertation devra être obtenu pour toute extension et toute nouvelle construction ou démolition sur cette zone » suscite une réaction. Seulement dans le cas de création de l'équipement ou aussi dans le cas de l'utilisation de la clause de sauvegarde fixée par le projet de PPAS ? Au moment de l'introduction d'une demande de permis, il sera tenu compte de cette prescription.

Qu'au vu des questions ci-dessous, il semble pertinent d'ajouter des sous-titres au titre « 3.4. Zones d'équipements socioculturels - sc » en vue de permettre de visualiser les prescriptions qui s'appliquent pour l'ensemble de la zone, pour la clause de sauvegarde ou en lien avec la création de l'équipement ;

Vu la réclamation n°3 du 17 janvier 2022 concernant les prescriptions de la « zone d'équipements socioculturels – sc » et les possibles nuisances engendrées par l'exploitation d'une salle de fête ;

Considérant que les prescriptions littérales du projet de PPAS indiquent que :

- « (...) Le site de la propriété « De Fazant » est destiné à devenir un équipement collectif socioculturel et artistique et en lien avec la promenade verte, ainsi qu'un Horeca (glacier, brasserie et restaurant) qui est le complément usuel et accessoire. (...) » ;

Qu'au niveau de cette prescription, il n'est nullement fait référence à la possibilité de créer une salle de fête ; qu'une intention sera apportée à l'analyse des demandes de permis d'urbanisme pour ce bien ; qu'il existe une législation spécifique relative au bruit ;

Vu la réclamation n° 4 du 25 janvier 2022 qui reprend plusieurs remarques :

Qu'au niveau du « plan n° 02 – situation existante de droit » :

- Les lots B et F du lotissement Erasmus ont fait l'objet d'une division en lot B1 et lot B2 d'une part et lot F1 et lot F2 d'autre part, par le permis de lotir n° 49322 délivré le 20/10/2015. C'est évidemment une situation existante de droit, et il y a lieu donc de corriger le plan : qu'il est prévu de corriger ce plan mais que sur le plan des affectations, le comité d'accompagnement a décidé de renseigner que la lettre générale des lots compris dans le permis de lotir « Quarter Erasmus » ;
- Que le réclamant s'interroge sur l'opportunité de renseigner le permis de lotir PL 76 VV qui est situé en dehors du périmètre du PPAS : que la législation concernant les PPAS impose de renseigner les permis récents autour du périmètre du PPAS ;
- Le plan renseigne les constructions existantes et qu'il y a lieu de vérifier ces renseignements : que le plan sera vérifié et complété ;

Qu'au niveau du « plan n° 03 – situation existante de fait » :

- Qu'au nord du lot I, le plan renseigne « terrain en friche » alors que cette zone a été aménagée et réceptionnée par la Commune : que le plan a été dressé et arrêté en décembre 2020 par le bureau d'études ; que sur base des informations obtenues en janvier 2022, l'aménagement du parc sera finalisé visiblement en avril 2022 ;
- Que le plan renseigne que les lots F2 et W sont « en chantier » : que ce n'est pas le cas, l'urbanisation de ces terrains n'a pas encore été entamée à ce jour ; que le plan sera corrigé concernant le lot I ; que le lot W concerne le projet de parc qui est visiblement actuellement en chantier ;
- Que le plan renseigne les lots B2, C2, G et Z sont « en chantier » : que ce n'est pas le cas, ils sont construits ; que le plan a été dressé et arrêté en décembre 2020 par le bureau d'études ; qu'une vérification sera réalisée ;
- Que le plan renseigne, par contre, des constructions (en bleu) à l'Est du lot G sur le lot W, ce qui n'est pas le cas : que le plan sera corrigé en conséquence ;

- Que dans le lotissement Chaudron, un plus grand nombre de maisons sont construites qu'indiqué : que le plan a été dressé et arrêté en décembre 2020 ; qu'une vérification sera réalisée ;
- Que sur la route de Lennik, en face du lotissement Chaudron, les immeubles sont construits et non plus en chantier : que le plan a été dressé et arrêté en décembre 2020 ; que sur base de brugis (orthophotoplan 2020), cette parcelle est toujours en chantier ;
- Que la configuration du boulevard Henri Simonet, également en dehors du périmètre du PPAS, ne correspond pas à la situation existante depuis son réaménagement : qu'une partie du boulevard Henri Simonet est repris dans le périmètre du PPAS ; que le bureau d'études s'est basé sur les données d'Urbis et les plans du permis d'urbanisme du réaménagement du boulevard Henri Simonet ;

Qu'au niveau du « plan n° 04 – plan des affectations » :

- Que les périmètres des deux lotissements, « Erasmus et Chaudron », supposés être renseignés par un trait de couleur orangée, ne sont pas visibles. Qu'il y a lieu de vérifier la légende : que pour répondre à ces remarques, des modifications seront réalisées au plan ;
- Que les lots B et F du lotissement Erasmus ont fait l'objet d'une division en lot B1 et lot B2 d'une partie et lot F1 et lot F2 d'autre part, et le plan devrait refléter cette situation, d'autant plus que deux liserés s'y réfèrent, à savoir « B2 » et « F1 » : qu'afin de ne pas alourdir le plan des affectations, le comité d'accompagnement a choisi de renseigner que les lettres générales des lots du permis de lotir « Quartier Erasmus » ; que ce choix permet de couvrir les possibles nouvelles divisions des lots ; que le liseré commercial au plan permet d'identifier clairement les lieux couverts par ce liseré ;
- Pour la parcelle située à l'extrémité à l'angle de l'Allée des Jacinthes et de la Rue du Chaudron, entre les lots N et P, les dimensions du terrain sont approximatives : les dimensions exactes figurent sur le plan de lotissement : que cette parcelle ne fait pas partie du permis de lotir « Quartier Erasmus » ;
- Que le réclamant demande que le recul par rapport à la voirie rejoignent le lot N soit ramené de 5 m à 3 m, par analogie et pour des raisons de symétrie avec celui prévu sur le lot R qui fait face au terrain : que ce lot R autorisant par ailleurs le même gabarit R+2+T que le terrain concerné ; que le projet de plan sera vérifié et si besoin, une amélioration sera apportée ;
- Qu'au regard des remarques émises ci-dessus, le cumul des cotes ne correspond pas aux dimensions du terrain ; qu'il serait opportun de ne pas renseigner que les dimensions des quatre reculs (10/5/5 a ramené 3/3), qui définissent alors la zone de bâtisse : qu'une vérification du plan sera réalisée et si utile, des modifications seront réalisées ;
- La largeur du chemin vicinal CV 60 (indication par ailleurs renseignée) n'est pas correctement renseignée : sauf erreur « 3 » est à corriger en « 1,65 » et « 1 » en « 0,825 » : une vérification sera réalisée par le bureau d'études ;
- L'indication de la zone d'emprise des constructions en sous-sol entre la zone de bâtisse et le bord de CV60 est quasi invisible : des modifications seront réalisées au niveau du plan ;
- Dans le lotissement Erasmus, une distinction est faite en couleur entre les lots construits et non-construits. Il s'agirait d'apporter les corrections en regard de la situation existante en fonction des remarques émises ci-dessus, ou à défaut, de ne pas faire de distinction et de reprendre les zones de bâtisse de tous les lots en une même couleur. La légende ne fait par ailleurs aucune distinction. Peut-être faudrait-il remplacer « logements » par « zone de bâtisse / constructions ». L'école serait de ce fait également concernée : qu'une vérification sera réalisée ;
- Nous sommes étonnés de découvrir que la rue du Chaudron est affectée en zone de voirie piétonne et cycliste, les prescriptions littérales permettent uniquement le charroi limité à l'accès aux bâtiments (existants) ayant un accès par cette seule rue. Cela nous semble trop restrictif, comprenant toutefois parfaitement qu'il faut éviter le trafic de transit : La Commune répond à une demande des habitants et de Bruxelles Environnement de réduire le trafic de transit sur la rue du Chaudron. Pour rappel la Promenade Verte passe au niveau de cette voirie ;

Qu'au niveau de « D-Précriptions littérales » :

- Prescription 1.3. à corriger : « En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions... » ;
- Prescription 3.2. deux derniers aliéas à compléter : « Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer suffisante des déchets... ». Est-il opportun de préciser que « les locaux réservés aux poubelles... sont intégrés au bâti ». Si l'intention est ou devait être de confirmer la politique de fonctionnement avec les conteneurs enterrés : des modifications seront apportées à cette prescription. Par précaution, le comité de quartier a préféré ajouter une possibilité de créer des locaux poubelles dans le bâti tout en espérant que la politique de fonctionnement des conteneurs enterrés dans l'espace public sera privilégiée ;
- Prescription 3.4. – Zone d'équipement socioculturel – SC », il semblerait opportun de préciser que c'est « Dans le cadre d'une réaffectations en équipement socioculturel et artistique ou Horeca » que « Le stationnement pour les modes doux est privilégié. Tout stationnement pour véhicule motorisé est interdit dans la propriété. Les zones de manœuvre autour du bâtiment ne peuvent servir de stationnement » : cette prescription sera améliorée tenant compte de ces remarques ;
- Prescription 3.5. – Zones d'équipements techniques – CT : Il étonnant de lire que « cette zone est affectée aux équipements techniques, en relation principale avec les transports publics. Le stationnement est autorisé pour les besoins des transports publics », sachant que cette parcelle, propriété d'ELIA, est l'emplacement d'un pylône, de la ligne à haute tension : que la prescription sera modifiée en enlevant « relation principale avec les transports publics » mais il sera autorisé le stationnement en vue de permettre l'entretien, des travaux des équipements techniques ;
- Prescription 3.6., second alinéa, « les zones de recul doivent... » : cette correction sera réalisée ;
- Prescription 3.15 – Zones de voiries piétonnes et cyclistes, le paragraphe : « 1° Il (l'aménagement) permet l'accès aux bâtiments riverains (parcelles ayant accès par la rue du Chaudron) en tenant compte des besoins en charroi de ces activités » : Une analyse de cette prescription sera réalisée en fonction du projet de plan de circulation qui doit bientôt voir le jour.

Qu'au niveau de la « A-Note explicative » :

- En page 4, renseigner « autres servitudes d'utilité publique » : une analyse sera réalisée ;
- En page 7, la date du permis de lotir modificatif 49322 est le 20/11/2018. La notification du permis mentionne le 17/07/2018. Il sera tenu compte de cette remarque et l'ensemble des documents du projet seront vérifiées.
- En page 12, les espaces publics dans le PL ER et CH représentent 4,8 ha. Dans les nouveaux PL Erasmus et PL Chaudron, toutes les voiries sont devenues communales et dont les grands axes sont des zones 30 (avenue des chanterelles, avenue des Lilas, allée des Pervenches et avenue des Jonquilles), le reste des zones 20, et au milieu d'Erasmus, nous avons la zone piétonne (place des Tulipes, Allées des Iris et Allée des Pervenches) + Allée des Glycines. Une vérification sera réalisée sur base du permis de lotir et des informations obtenues ;
- En page 15, Infrabel ne doit pas être versée dans la catégorie « parcelles cadastrales appartenant à des sociétés de distribution » ;
- En page 19, « (...) 210 logements sociaux du côté d'Erasmus ». Une vérification sera effectuée.
- En page 28, il y a lieu de faire une distinction plus précise entre le sentier n° 60 et le chemin n°60 ;
- En page 29, il y a lieu d'ajouter « La directive conseille des distances minimales de non-construction de logements uniquement de part et d'autre des lignes (43m) » ; une analyse sera réalisée mais il est utile de rappeler que la présence de tout lieu de résidence habituelle de l'enfant ou d'espace extérieur pour enfants est interdite (cf. prescription) ;
- En page 33 : il est demandé d'ajouter le lot B2 et lot F1 : le choix est de renseigner seulement les lettres générales des lots afin de tenir compte de futures sous-divisions des lots ;
- En page 34, il est demandé des précisions concernant « seuil à 1.492 + 72 = 1.564 logements », s'agit-il d'un seuil plafond ? Il s'agit d'un seuil plafond ; il est indiqué que la « Charte d'intentions » renseigne un seuil minimum et qu'il est précisé un seuil maximum de l'avant-projet 2010 ;

- En page 38, le « seuil général de commerce de 3.800 m<sup>2</sup> », s'agit-il d'un seuil plafond ? Une vérification sera réalisée ;
- Page 40, le schéma de mobilité doit être vérifié au niveau l'allée des Iris ;
- Page 41, au niveau du stationnement des voitures, le bureau d'études renseigne pour le PL Erasmus, 151 places minimum alors que c'est 115. Pour le PL Chaudron : 25 places minimum : une vérification sera réalisée sur base des permis ;

Qu'au niveau de « D – Ensemble PV CA »,

- En page 46 et page 49 : nous ne pouvons en effet pas pourquoi une désaffectation du CV et SV 60 est requis à l'endroit de la zone en surimpression relative « emprise possible pour les accès riverains ». Si l'immeuble, pour lequel cette zone d'accès possible est ainsi déjà prévue, se réalise un jour, les voitures devant accéder au sous-sol de cet immeuble ne feront que traverser ponctuellement le SV 60. (...) Vous noterez également que dans le lotissement Quartier Erasmus, ce SV 60 est traversé à deux endroits par des voiries de la boucle principale de circulation du quartier, à savoir par l'Avenue des Jonquilles et par l'Allée des Perce Neiges, avec le passage d'un nombre de véhicules infiniment plus élevé que celui des voitures qui pourraient accéder à l'immeuble concerné. En ce sens qu'il y a pour autant été nécessaire de désaffecter le SV 60 à ces deux endroits. Il est par ailleurs un fait que ce type de situation, avec traversées ponctuelles de chemins/sentiers vicinaux par des voiries carrossables, existe en de nombreux endroits dans la Région. Nous demandons donc l'abandon de l'idée d'une procédure de désaffectation partielle du SV 60, inutile en l'occurrence.

Vu la réclamation n° 5 du 27 janvier 2022 qui reprend plusieurs remarques :

Qu'au niveau de la limite du PPAS :

- La partie réclamante s'étonne que la limite du PPAS englobe une partie de notre parcelle ne correspondant ainsi à aucune limite cadastrale de notre terrain et semble être basée sur le tracé d'anciens champs : le périmètre du projet de PPAS « Chaudron » est identique au périmètre du projet de PPAS soumis en enquête publique en 2010 ;
- le PRAS affecte la parcelle 21307G0276/00S000 en « zone de sports ou de loisirs de plein air » et en « zone d'habitation à prédominance résidentielle » ; que le PRAS réalise donc déjà une division de cette parcelle en plusieurs affectations sans tenir compte du parcellaire actuel ;
- Historiquement, cette division existait déjà au plan de secteur de 1979 : « zone de sports de plein air » et en « zone de réserve » ;
  - Les « zones de sports de plein air » : sont affectées aux jeux et sports principalement de plein air et comportent un cadre de plantations ;
  - Les « zones de réserve » : ces zones constituent des réserves foncières.
- La parcelle 21307G0276/00S000 est aussi reprise au PPAS « Zone Rurale » AR 29/03/1974 en « zone agricole et maraîchère » ;

Qu'au niveau de la destination des zones d'espaces verts (S) et (N) :

- La partie réclamante informe de l'existence du projet Carbone, développé notamment conjointement par la Commune de Saint-Gilles et la Commune d'Anderlecht et subsidié par la Région via Innoviris ; l'objectif est de créer un méso-compost sur ce site et précisément dans le périmètre des zones d'espaces verts (S) et (N) : qu'il est regrettable qu'une affectation trop restrictive de ces zones ne vienne compromettre ce projet commun en cours de réflexion et qui permettra de capter également des flux de déchets verts issus des espaces Anderlechtois dans un souci de partenariat, de collaboration et de durabilité.
- Qu'à ce jour, malgré plusieurs demandes, le service Développement Urbain et Mobilité n'a pas obtenu d'informations précises concernant ce projet de méso-compost et l'étude de ces incidences ;
- Que la création d'un méso-compost ne semble pas en lien avec les affectations prévues au PRAS (ZSLPA et ZHPR) et celles définies par le projet de PPAS (« zones d'espaces verts à vocation sportive » et « zones d'espaces verts naturels »).

Qu'au niveau de l'ancien chemin vicinal :

- La partie réclamante renseigne que si le chemin vicinal, qui borde puis traverse notre propriété, avait une utilité lorsqu'il permettait un passage à travers champs, son utilité de la configuration actuelle pose question. En effet, il ne correspond plus à une limite de fonds, ne permet plus de liaison directe ou un raccourci vers d'autres voies de communication et vient doubler la rue du Chaudron que le PPAS instaure en voirie piétonne et cyclable.
- Le maintien et/ou la réhabilitation d'un ancien chemin vicinal impacterait l'usage et l'espace du centre sportif à plusieurs niveaux :
  - Le sentier vicinal présent sur les plans n'existe plus, les dernières traces d'usage de ce chemin par vue aérienne remontent à 1977 ; que le sentier n° 113 est toujours renseigné au niveau de l'Atlas de communications vicinales de la Commune d'Anderlecht de 1847.
  - Le Centre Sportif Cornelle Barca est clôturé, mais des incursions nocturnes et des dégradations des clôtures sont constatées régulièrement. La Police est appelée et les riverains se plaignent du passage d'individus intéressés par l'usage des modalités sportives en dehors des heures d'ouverture. Le passage au Nord-Est, au travers, du Centre Sportif risquerait d'accentuer ce problème et nous priverait de la jouissance de toute la partie est de cette zone (espaces verts N) par la nécessité de clôture de la partie ouest (espaces verts S). Que par rapport au projet de PPAS « Chaudron », la suppression de la « zone de voiries piétonnes et cyclistes » prévue sur la parcelle 276S est possible. Vu la suppression de cette zone, il est pertinent de réaffecter cette zone en « zone d'espaces verts naturels » ; que l'existence du sentier n° 113 sera néanmoins toujours renseignée au plan de situation de droit tant que la procédure concernant sa suppression partielle et/ou sa modification de son tracé ne sera pas finalisée ;
  - Le tracé du chemin compromet l'usage par les jardiniers de la Commune de Saint-Gilles pour composter les déchets verts communaux ; que lors de la visite de terrain effectuée en décembre 2021, l'exploitation d'un méso-compost n'a pas été constatée ;
  - Qu'un cours d'eau et un drain de surface longent les voies ferrées au Nord de la parcelle 2776S. On peut donc s'interroger sur la faisabilité de la création du sentier (actuellement inexistant) compte tenu de la proximité des voies ferrées et des infrastructures d'Infrabel. Qu'au niveau de l'Atlas de communications vicinales de la Commune d'Anderlecht de 1847, le tracé de ce sentier est toujours renseigné. Que le projet de PPAS « Chaudron » crée une « zone de voiries piétonnes et cyclistes » qui longe le chemin de fer ; L'objectif est de maintenir une liaison (mobilité active) entre la rue du Chaudron et la rue des Betteraves longeant le chemin de fer ;
  - Saint-Gilles est la deuxième commune la plus dense de Belgique. Les espaces verts intra-muros sont très sollicités. Le centre sportif et ses espaces verts sont indispensables pour la gestion communale, notamment pour améliorer la circularité des déchets verts et d'offrir de l'espace de travail et de stockage. Que le projet de PPAS « Chaudron » ne doit pas se prononcer sur la taille du territoire de la Commune de Saint-Gilles et sur sa manière de gérer les déchets verts ; que le projet du PPAS « Chaudron » concerne un territoire précis d'Anderlecht ;
  - La partie réclamante propose si un sentier devait néanmoins être maintenu, son tracé pourrait être revu de manière à longer notre propriété sans la traverser. Il pourrait rejoindre la rue du Chaudron en allant vers l'Est, plutôt qu'en faisant un détour sur la parcelle 276S. Cela résoudrait à tout le moins les inconvénients d'usage et de sécurisation de notre centre sportif. Que le sentier n° 113 est représenté partiellement au permis de lotir « Quartier Chaudron », cette représentation permet de trouver une solution partielle pour le placement de la nouvelle clôture du Centre Sportif Barca. Qu'il est proposé aussi une solution intermédiaire à la Commune de Saint-Gilles, de supprimer la « zone de voiries piétonnes et cyclistes » prévue sur la parcelle 276S. Vu la suppression de cette zone, il est pertinent de réaffecter cette zone en « zone d'espaces verts naturels » ;
  - Il semble que l'assiette du chemin vicinal a été englobée par la propriété privée et l'immeuble à l'entrée, route de Lennik, compromettant ainsi la continuité du sentier et par la propriété privée et l'immeuble à l'entrée, route de Lennik, compromettant ainsi la continuité du sentier et par conséquent, son utilité et sa pertinence. Que cette

remarque concerne une problématique qui est non comprise dans le périmètre du projet de PPAS « Chaudron ».

Vu la réclamation n° 6 du 27 janvier 2022 qui reprend plusieurs remarques :

- La partie réclamante demande la prise en compte des nouvelles stratégies concernant :
  - La bataille contre les incidences du changement climatique ;
  - La perspective effrayante concernant le recul de la biodiversité ;
  - Les changements d'habitudes du comportement des Bruxellois suite la crise sanitaire ;
  - Que le rapport sur les incidences environnementales complémentaire a été finalisé en novembre 2020 ; celui-ci renseigne les objectifs du plan régional du développement durable, du plan communal de développement ainsi que du plan communal de développement nature ; que ces problématiques (nature et climatique) sont bien reprises dans ces plans ; que le projet de PPAS veille à créer plusieurs types d'espaces verts et plusieurs cheminements dans le quartier.
  
- La partie réclamante trouve que les objectifs du projet de plan s'opposent au développement d'une liaison verte être la vallée de Neerpede et la Vallée du Vogelzangbeek. Au niveau du projet de 2010, le caractère rural de la rue des Chaudron diminuait déjà. Que le projet de plan de 2020 diminue encore le caractère rural de la rue du Chaudron : La partie ouest de la rue du Chaudron est encore plus construite. Par l'élaboration de ce projet de PPAS, il ne reste plus de flore et de faune et le caractère rural du site est totalement perdu. La partie réclamante fait référence à l'avis de l'AATL de 2010 qui renseignait notamment :
  - qu'en vue de garder une homogénéité de part et d'autre de la rue du Chaudron, le gabarit des immeubles doit être identique ; que deux permis de lotir ont déjà été délivrés le long de la rue du Chaudron. Que le projet de PPAS tient compte des gabarits fixés dans ces deux permis de lotir. Que le projet de PPAS veille à faire une transition de gabarits entre le permis de lotir « Quartier Erasmus » (par exemple, R+6) et le permis de lotir « Quartier Chaudron » (principalement R+2).
  - qu'il faut créer une zone non bâtie de 10 m de part et d'autre de la voirie (rue du Chaudron) ; que tout comme les deux permis de lotir, le projet de PPAS prévoit la création d'une « zone de recul ».
  - que la préférence doit être donnée à la végétation indigène et spontanée ; que le projet de PPAS prévoit des prescriptions littérales concernant « clôtures/ haies » en imposant la plantation de haies de plantes indigènes en « zone de cours et jardins » au niveau des limites entre les lots.
  
- Qu'il y a lieu de demander l'avis de Bruxelles Environnement ; que conformément au CoBAT (article 48 du CoBAT), simultanément à l'enquête publique, l'avis de Bruxelles Environnement a été demandé ;
  
- Qu'il y a lieu de demander l'avis du service Monuments et Sites ; que conformément au CoBAT (article 48 du CoBAT), simultanément à l'enquête publique, l'avis du service Monuments et Sites a été demandé ;
  
- Que la zone entre la rue du Chaudron et la propriété « De Fazant » doit être une zone non bâtie en vue de garder une zone rurale et les environs de la villa doivent rester. Que le Plan Régional d'Affectation du Sol reprenne ces parcelles en « zone d'habitation à prédominance résidentielle » qui permet la réalisation de construction sur ces parcelles ; le projet de PPAS veille à limiter le gabarit des immeubles, les zones de construction et la création de plusieurs types d'espaces verts ;
  
- Qu'il faut souligner le caractère rural de la rue du Chaudron en créant une bande d'espaces verts naturels. Entre la rue du Chaudron et la propriété « De Fazant », un corridor vert doit voir le jour comme cela dans le futur, la propriété De Fazant pourrait aussi jouer un rôle de centre d'accueil, de rencontre pour les membres de la Commission pour la Conversation, la Gestion et le Développement de la Nature dans la vallée du Vogelzangbeek. Que le projet de PPAS prévoit la création d'une zone de recul (donc la perméabilité doit être assurée) le long de la rue du Chaudron.

## **6. Réponses aux observations/remarques émises lors de la réunion de commission de concertation**

Lors de la réunion de la commission de concertation du 24 février 2022 plusieurs réclamants ont été entendus ; les membres de la commission de concertation ont donc choisi de reporter l'avis de la commission de concertation ;

Les nouvelles observations/remarques sont :

- Terrains à haute valeur biologique (zone C). Perte de terrains agricoles. Le PRAS a affecté les terrains compris dans le périmètre du projet de PPAS en « zone d'habitation à prédominance résidentielle ». Le PRAS autorise donc la construction sur ces terrains. Tenant compte des permis de lotir existants dans la zone, le projet de PPAS « Chaudron » vient terminer le front bâti à hauteur de la route de Lennik tout en créant des « zones de cours et jardins », des « zones de recul » et différents types de « zones vertes ».
- Tenir compte des plans climatiques, des initiatives « Good Food », « Good Soil » et du plan opérationnel de Neerpede. En date du 29 octobre 2020, le comité d'accompagnement a déclaré complet le dossier du projet de PPAS accompagné de son rapport sur les incidences environnementales moyennant la réalisation de compléments. La politique publique « Stratégie Good Food » a une durée de 5 ans (2016-2020). Il ne semble donc pas pertinent de rajouter cette stratégie au rapport d'incidences environnementales complémentaire. La stratégie « Good Soil » est une stratégie à valeur indicative. Le plan opérationnel de Neerpede n'était pas encore approuvé au moment de la décision du comité d'accompagnement. Néanmoins, il semble pertinent de rajouter le plan opérationnel de Neerpede dans le dossier.
- Autour de la rue du Chaudron, trop de bâtiments se développent. La Promenade Verte passe au niveau de la rue du Chaudron. Bruxelles Environnement demande de compléter les prescriptions concernant le pourtour de la rue du Chaudron tenant compte du maintien des talus existants et de la problématique de la réalisation de possibles chantiers.
- La création d'immeubles sur la propriété « De Fazant » engendre une perte de valeur rurale. Le PRAS permet la réalisation de constructions sur ces parcelles.
- L'imposition de supprimer / désaffecter (partiellement) le sentier n° 60 va impacter le délai d'approbation définitive du projet de PPA ; qu'après analyse juridique, Perspective demande à la Commune de réaliser cette suppression/désaffectation (partielle) du sentier n° 60 ;
- Il est demandé de prendre en compte le dernier permis d'urbanisme concernant la propriété « De Fazant ». Le réclamant est étonné que son habitation soit reprise dans une future « zone d'équipement socioculturel-sc ». La partie réclamante est en faveur de la préservation du jardin tout en gardant la possibilité d'étendre son habitation. Le dernier permis d'urbanisme sera cité dans le rapport sur les incidences environnementales. Les prescriptions concernant cette propriété seront affinées en prévoyant une extension du bâtiment existant afin d'étendre le logement ou de créer l'équipement ;

Considérant que Bruxelles Environnement demande une réflexion concernant la question de la réalisation de chantier à proximité la rue du Chaudron afin de maintenir le talus existant entièrement pendant et après les travaux ; considérant que la Commune propose d'étudier l'ajout d'une disposition concernant les documents composant le dossier de demande de permis : « La gestion du chantier, la protection de la biodiversité » ;

Considérant que la Commune demande de rajouter une possibilité de créer du stationnement de courte durée au niveau de la « zone d'équipement scolaire -E » ; que cette prescription sera utilisée dans le cadre d'un projet d'école spécialisée (accueil de PMR,...) ;

Considérant que la Commune demande de préciser au niveau de la prescription « zones d'habitation et d'activités » :

- Que les accès des garages et/ou des parcs de stationnement de véhicules motorisés sont interdits au niveau de la route de Lennik ; que cet ajout suit les réflexions discutées lors du comité d'accompagnement et les constats réalisés par le bureau d'études ;

Considérant que le projet de PPAS (spécifiquement la « zone A ») repose sur une restructuration foncière ; que le nouveau découpage tient compte des nouvelles constructions envisagées ; que le projet de PPAS « Chaudron » vise aussi à créer une structure paysagère permettant de rendre le quartier visible, accessible et traversable, depuis son environnement direct ; l'attention est aussi portée sur la qualité urbaine et architecturale ;

Considérant que lors de la réunion du 16 mars 2022, les propriétaires des parcelles dans la « zone A » ont confirmé la possibilité d'aménager le quartier et la nouvelle école suivant les objectifs du projet du PPAS ;

Considérant que lors de la réunion du 16 mars, Synergie.brussels a émis comme remarque :

- De vouloir augmenter le gabarit des immeubles projetés ; que cette vision n'est pas partagée par les membres de la commission de concertation ; que l'augmentation des gabarits des immeubles causerait des problèmes de mobilité et d'ombrage dans la « zone A » du projet de PPAS ; que cette demande n'est pas acceptable ;
- De veiller à un meilleur raccord architectural ; qu'il est donc prévu de rajouter une prescription dans ce sens : « *Il est peut-être dérogé aux gabarits exigés par le plan dans la mesure où cela s'impose pour la réalisation de raccords architecturaux adéquats et harmonieux entre les immeubles* » au niveau de l'affectation « Zones d'habitation et d'activités » ;

Considérant que la Commune rappelle la recommandation du RIE de veiller à la réalisation d'une liaison de mobilité active entre le quartier « Chaudron » et la station de métro « Erasme » à travers la parcelle 183G ;

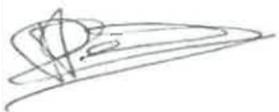
## **7. Décision de la commission de concertation**

Considérant que, s'agissant d'un dossier soumis à l'ancien régime ;

### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- D'ajouter une nouvelle « zone de voiries piétonnes et cyclistes » qui permet de relier le sentier n° 113 et la rue du Chaudron ;
- De veiller à la qualité de la traduction des documents et des plans ;
- De veiller à la modification notamment des documents :
  - C-Note explicative :
    - De veiller à compléter la note explicative sur base de cet avis ;
  - D-Prescriptions littérales :
    - D'affiner les prescriptions sur base de cet avis ;
    - De veiller à compléter les prescriptions 1.3, 3.2, 3.4 3.5, 3.6 et 3.15 sur base de cet avis ;
    - 3.2. Corriger la phrase : « *Les locaux sont dimensionnés de telle manière à assurer une superficie suffisante pour le stockage éventuel des déchets compte tenu du fait des conteneurs enterrés en voirie (projet pilote) existant pour les différentes fractions triées et non triées suivantes : ordures ménagères, PMC, papier/carton, organiques* » ;
    - « Titre 3.4. Zones d'équipements socioculturels -sc » :
      - Ajouter des sous-titres afin de permettre une meilleure compréhension des prescriptions et apporter les précisions utiles à celles-ci ;
      - D'indiquer la superficie d'habitation existante sur base du dernier permis d'urbanisme ;

- Ajouter qu'un avis de la commission de concertation doit être obtenu pour toute extension, toute nouvelle construction, toute création de nouveaux accès et de voiries sur cette zone ;
- De manière générale :
  - Intégrer les rampes de parkings à l'intérieur des bâtiments ;
- 3.5 Zone d'équipements techniques :
  - Ajouter dans la zone de protection des 43 m, en plus des enfants, toute personne dans le cadre de la fonction résidentielle ;
- 3.8 Zone verte d'accompagnement et 3.15. Zone cyclo-piétonne :
  - Affiner les prescriptions en matière de maillage écologique et de préservation de biodiversité dans le cadre spécifique de la promenade verte régionale passant par la rue du Chaudron et toutes les connexions possibles avec les parties du PL comprises dans le PPAS (zones grisées)
- De façon générale, tout élément figurant sur le plan doit être repris en légende (et vice-versa). Mettre en conformité l'ensemble des légendes du plan des affectations avec les prescriptions littérales, particulièrement en ce qui concerne : 3.13. « Voirie résidentielle vs espace partagé » et 3.14. « Voirie régionale vs voirie supra-locale » ;
- « F-Plan de situation existante de droit » : de corriger et compléter le plan de situation existante de droit ;
- « F-Plan Situation existante de fait » : De façon générale, ce plan doit donner une vision complète de la situation dans les faits du périmètre à ce titre, il doit e.a représenter :
  - Les utilisations effectives par immeuble (au rez-de-chaussée et aux étages).
- « F-Plan des affectations du sol » :
  - D'affiner les prescriptions sur base de cet avis ;
  - Veiller à supprimer les représentations inutiles issues de la situation de fait ou de la situation de droit : par exemple, la représentation graphique des conteneurs de chantier compris dans le lot W ;
  - De vérifier la largeur des sentiers et chemins ; de faire la distinction entre sentier n° 60 et chemin n°60 ;
  - Veiller à renseigner la zone d'emprise des constructions ;
  - Veiller à la suppression de la « zone de voiries piétonnes et cyclistes » prévue sur la parcelle 276S. De réaffecter cette zone en « zone d'espaces verts naturels ».

INSTANCE		NOM	SIGNATURE
Administration communale d'Anderlecht	ECHEVINE	Mme MULLER-HÜBSCH	
	DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MOBILITÉ	M. DEMOL	
		Mme DE WOLF	
Administration régionale	DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	M. DESWAEF	
	BRUXELLES ENVIRONNEMENT	Mme FRANCHIOLY	<p>Véronique Franchioly (Signature)</p> <p><small>Digitally signed by Véronique Franchioly (Signature) DN: c=BE, cn=Véronique Franchioly (Signature), sn=Franchioly, givenName=Véronique Aline, serialNumber=62041345894 Date: 2022.03.18 10:58:18 +01'00'</small></p>
	PERSPECTIVE	Mme CALIOUW	<p></p> <p>18/3/2022</p>