



16-02-2008

A l'attention de Madame Anne-Marie
VANPEVENAGE
Echevine de l'Urbanisme
Maison communale d'Anderlecht
Place du Conseil 1
1070 Anderlecht

Division : Energie, autorisations & actions réglementées et intégrées
Sous-division : Permis et aménagement du territoire
Contact : Véronique Franchioly
Tél. : 02 775.75.36
Fax : 02 775.77.72
E-mail : vfr@ibgebim.be
Fonction : Assistant
N/Réf.:

7 FEV. 2008

Copie / Urbanisme
Lyrette

Concerné : Avant-projet de cahier des charges du PPAS « Chaudron »
Demande d'avis conformément aux articles 40 à 52 du COBAT

387314

Madame l'Echevine,

Suite à votre demande d'avis sur l'avant-projet de cahier des charges du rapport d'incidences environnementales du PPAS « Chaudron », l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement porte à la connaissance de votre conseil communal un avis favorable moyennant les adaptations suivantes.

Page 8

Point 1.1.5. dernière phrase du §2 : c'est le comité d'accompagnement qui se réserve le droit d'inviter ou pas d'autres acteurs à ses réunions.

Page 17

§7 : les zones tampons végétales ne réduisent pas les nuisances sonores si ce n'est les murs anti-bruit végétalisés.

Page 26

Point 3.2.4. dernière puce : il me semble que ces mesures prises ont plutôt leur place dans l'étape 03 des moyens précis.

Page 33

Dans la partie spatialisation : la 1ère puce s'y trouve 2 fois.

Page 34

Point 3.6.4. dernier § : il me semble que ce dernier devrait se trouver en étape 03 à travers les prescriptions. Par contre la 1ère puce de la page 35 devrait être dans la spatialisation.

Page 39

Dans ce chapitre vous citez les tourbillons dans le titre mais rien n'est prévu quant à l'étude des vents sur le site.

Nous vous prions d'agréer, Madame l'Echevine, nos salutations distinguées.

Eric Schamp
Directeur Général Adjoint

Jean-Pierre Hannequart
Directeur Général

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

DE GEWESTELIJKE
ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

COMMUNE D'ANDERLECHT
COMMISSIESECRETARIAT

19-02-2008

SERVICE DES EXPEDITIONS

Administration Communale d'Anderlecht
Collège des Bourgmestre et Echevins
Maison communale
Place du Conseil
1070 Bruxelles

URB ANISME

REGION DE BRUXELLES CAPITALE

+ Copie Jansé.
LA COMMISSION
REGIONALE DE DEVELOPPEMENT

CONTACT Caroline Warnecke
T: 02/204.20.63 -204.23.76 (secr)
F: 02/204.15.24
cwarnecke@mrbc.irisnet.be

NOS REF. CRD - CW - DOC 1570
Transmis Avis cdcRIE_PPASChaudron14-02-08.doc
14-02-2008 / 0150

Com. n. Le Bourgmestre,

Concerne : Avis de la CRD : avant-projet de cahier des charges du rapport sur les incidences
environnementales - PPAS Chaudron – Commune d'Anderlecht.

Annexes : Avis de la CRD sur l'avant-projet de cahier des charge du RIE du 14 février 2008

Bruxelles, le 15-02-2008

Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Echevins,

Conformément à l'article 45 du Cobat, vous trouverez en annexe, l'avis de la Commission régionale de développement concernant l'avant-projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales dans le cadre de la procédure d'élaboration du PPAS Chaudron à Anderlecht.

Le présent avis de la Commission à été adopté à l'unanimité des membres présents, moins une abstention, lors de la séance plénière du 14 février 2008.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les Bourgmestre et Echevins, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean de Salle,
Président

Commune d' ANDERLECHT

Avant-Projet de cahier des charges du
rapport sur les incidences environnementales
PPAS "Chaudron"

Avis de la Commission régionale de développement
14 février 2008

Vu la demande d'avis sollicitée par la Commune, en application de l'article 45 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, et particulièrement les articles 43 § 1^{er} et §2; 45, ainsi que l'annexe C du Code;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1993 relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'avant-projet de cahier de charges du rapport sur les incidences environnementales (ci-après dénommé RIE), approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 15 janvier 2008, dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan particulier d'affectation du sol "Chaudron", approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 26 janvier 2006;

Vu la réception de l'avant-projet de cahier de charges du RIE en date du 18 janvier 2008 ;

Entendu la présentation de l'avant-projet de cahier des charges du RIE du PPAS Chaudron par les auteurs de projet lors de la séance plénière de la CRD du 31 janvier 2008;

la Commission regrette de ne pas avoir pu prendre connaissance avant la remise de son avis, de l'avis sur l'avant projet de cahier des charges de l'IBGE et de celui de l'AATL, ceux-ci étant saisis simultanément et ayant les mêmes délais de remise de leur avis que la Commission;

la Commission émet à l'unanimité des membres présents, moins une abstention, en date du 14 février 2008, l'avis suivant :

La Commission tient à souligner qu'il est fait mention de "projet" de cahier des charges du RIE, alors qu'il s'agit d'un "avant-projet" de cahier des charges du RIE, au sens de l'art. 45 du Code;

la Commission prend acte de la volonté de la Commune d'élaborer un PPAS sur la zone , en vue de développer une urbanisation cohérente de ce territoire et son intégration dans l'ensemble du territoire avoisinant, en veillant à y développer une mixité des logements (dont une partie sera à caractère social) , de l'équipement, dans un esprit du respect de l'environnement et du développement durable;

la Commission apprécie que les bureaux d'études aient élaboré une charte d'intentions pour le développement durable;

*la Commission est globalement **favorable** quant au contenu général du cahier des charges du RIE; elle souhaite cependant apporter les remarques suivantes:*

Considérant que la promenade verte traverse la zone étudiée;

la Commission recommande à la Commune de porter une attention particulière à cette promenade verte.

Considérant qu'une demande de permis de lotir a été introduite sur la même zone,

la Commission recommande à la Commune d'attendre les résultats de l'étude du PPAS et du RIE, avant de statuer sur le permis de lotir introduit sur cette zone.

GEMEENTE ANDERLECHT**Voorontwerp van bestek inzake het milieueffectenverslag****BBP "Ketel"****Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie****14 februari 2008**

Gelet op het verzoek om advies van de gemeente, met toepassing van artikel 45 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening ;

Gelet op het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening en in het bijzonder de artikelen 43 § 1^{er} en §2; 45, evenals de bijlage C van het Wetboek;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 4 februari 1993 inzake de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ;

Gelet op het voorontwerp van bestek over het milieueffectenverslag (hierna genoemd MEV) goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen tijdens de zitting van 15 januari 2008, in het raam van de procedure voor opmaak van het bijzonder bestemmingsplan "Ketel" goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen tijdens de zitting van 26 januari 2006;

Gelet op de ontvangst van het voorontwerp van bestek van het MEV op 18 januari 2008 ;

Overwegende de voorstelling van het voorontwerp van bestek van het MEV van het BBP Ketel door de ontwerpers tijdens de voltallige zitting van de GOC van 31 januari 2008;

betreurt de Commissie geen kennis te kunnen hebben nemen vóór de overhandiging van haar advies, van het advies over het voorontwerp van bestek van het BIM en dat van het BROH, daar op deze beiden ene beroep werd gedaan en zij dezelfde termijnen hadden voor overhandiging van hun advies als de Commissie;

brengt de Commissie eensluidend, min één onthouding, op 14 februari 2008, volgend advies uit :

De Commissie wenst te beklemtonen dat er melding wordt gemaakt van een "ontwerp" van bestek van het MEV, daar waar het gaat om een "voorontwerp" van bestek van het MEV in de zin van art. 45 van het BWRO;

de Commissie neemt akte van de wens van de gemeente om een BBP op te maken voor dit gebied, om een coherente verstedelijking te kunnen organiseren van dit grondgebied en de integratie ervan in het aangrenzend grondgebied, en te zorgen voor een gemengde huisvesting (waarvan een deel met sociaal karakter), voorzieningen, met respect voor het leefmilieu en de duurzame ontwikkeling;

de Commissie stelt het op prijs dat de studiebureaus een intentiecharter hebben opgesteld voor de duurzame ontwikkeling;

*de Commissie is globaal genomen **voorstander** van de algemene inhoud van het bestek van het MEV; zij wenst evenwel de volgende opmerkingen te geven :*

Overwegende dat de groene wandeling het bestudeerd gebied doorkruist;

beveelt de Commissie de gemeente aan een bijzondere aandacht te besteden aan deze groene wandeling.

Overwegende dat een aanvraag om verkavelingsvergunning werd ingediend voor hetzelfde gebied,

beveelt de Commissie de gemeente aan de resultaten af te wachten van de studie van het BBP en het MEV, vooraleer te beslissen over de verkavelingsvergunning ingediend voor dit gebied.



URBANISME

01PPAS175650_900_01

MINISTRE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

20 FEV. 2008

Administration de l'Aménagement du territoire et du logement
Direction de l'Urbanisme

COMMUNE D'ANDERLECHT
SECRETARIAT
21-02-2008 956
SERVICE DES EXPEDITIONS

+ AMVP

Au Collège des Bourgmestre et Echevins
de et à ANDERLECHT
Hôtel communal
place du Conseil, 1
1070 BRUXELLES

URBANISME CONTACT
27-02-2008
STEDENBOUW

Delcorps Michel
T 02/204.28.41
F 02/204.15.23
mdelcorps@mrbc.irisnet.be

NOS REF. 01/PPAS/175650

VOS REF.

VOTRE LETTRE DU 16.1 (IN le 21.1)

ANNEXE(S)

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

CONCERNE PPAS « Chaudron » : avis sur l'avant-projet de cahier des charges conformément aux articles 40 à 52 du COBAT

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement porte à la connaissance de votre conseil communal l'avis suivant sur l'avant-projet de cahier des charges établi par l'auteur du projet de plan particulier d'affectation du sol « Chaudron » pour le rapport sur les incidences environnementales qu'il doit réaliser.

Nous attirons tout d'abord votre attention sur un point qui apparaît dans votre courrier du 16 janvier 2008 : vous y confirmez que la mission d'élaboration du PPAS et de son RIE a été confiée au Bureau d'études « Groupe Chaudron », une association momentanée au sein de laquelle l'auteur de projet agréé est le bureau « Cooparch-RU ». Comme nous l'avions expliqué dans notre courrier du 1^{er} mars 2007, la mention du « Groupe Chaudron » ne peut pas apparaître, car le seul bureau qui puisse être mentionné est le bureau agréé « Cooparch-RU ». Il est important que votre Conseil Communal prenne formellement la décision de confier la mission au bureau Cooparch-RU.

En ce qui concerne l'avant-projet de cahier des charges, nous formulons un avis favorable sur l'approche globale adoptée par l'auteur de projet. Nous mentionnons toutefois ci-après plusieurs remarques ponctuelles sur le texte qui a été fourni :

- nous estimons tout d'abord que le texte doit contenir une présentation claire du contenu attendu du RIE, à savoir :
 - Partie 1 : présentation du PPAS et de ses objectifs ;
 - Partie 2 : Analyse des incidences en parallèle avec la phase 1 de programmation :
 - Analyse par thématique
 - ensuite analyse des interactions, de la compatibilité entre les conclusions dans les diverses thématiques
 - et enfin choix d'un scénario de programmation ;
 - Partie 3 : Analyse des incidences en parallèle avec la phase 2 de spatialisation :
 - Analyse par thématique
 - ensuite analyse des interactions, de la compatibilité entre les conclusions dans les diverses thématiques
 - et enfin choix d'un scénario de spatialisation ;
 - Partie 4 : Analyse des incidences en parallèle avec la phase 3 de mise au point des prescriptions urbanistiques :
 - Analyse par thématique
 - ensuite analyse des interactions, de la compatibilité entre les conclusions dans les diverses thématiques

- et enfin détermination des mesures à mettre en place pour accompagner la mise en œuvre du Plan et assurer son suivi.
 - Partie 5 : Conclusions générales
 - Partie 6 : résumé non-technique.
- Il est inutile de développer les objectifs du PPAS dans le cahier des charges ;
 - Il est aussi inutile de présenter l'équipe d'étude dans le cahier des charges.
 - En page 17, il est question de zone tampon végétale censée parer aux nuisances sonores, cela n'est jamais le cas !!
 - En page 26 - analyse en phase 1 :
 - pour les futurs usagers et habitants, il faudrait non seulement estimer la demande en transport spécifique mais aussi la répartition modale à laquelle on peut s'attendre de la part de ces usagers et habitants pour établir ensuite les différents flux.
 - En matière de stationnement, il s'agit plutôt à ce stade de programmation de déterminer la façon dont on souhaite répondre à la demande en stationnement (en voirie-hors voirie-à l'air libre-en souterrain).
 - En page 26 – analyse en phase 2 : l'offre en stationnement projetée doit être examinée en regard du profil des futurs usagers, mais aussi en regard des prescriptions du RRU et des objectifs des politiques régionale et communale en la matière.
 - En page 29, pour la phase 1, l'analyse doit permettre de déterminer la meilleure offre de logements à proposer pour répondre aux attentes régionale et communale ainsi qu'aux attentes du marché immobilier. Le nombre de personnes induites par le projet de Plan doit aussi être déterminé, et l'influence de l'offre envisagée (en logements et en équipements ou commerces) sur les fonctions présentes dans l'aire géographique doit être analysée. Enfin, en phase 3, il convient d'analyser si les prescriptions permettent de garantir une mixité sociale.
 - En page 31, il convient aussi de vérifier si l'affectation envisagée est compatible avec les niveaux de pollution éventuelle du sol identifiés sur ce site.
 - En page 33, dans l'étape 01, il convient surtout de vérifier l'adéquation des scénarios envisagés avec les contraintes d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées et les caractéristiques du sous-sol en présence.(NB. Dans l'étape 02, il y a deux fois le même texte)
 - En page 34, le relevé de la situation existante devrait conduire à établir une carte d'évaluation biologique du site en précisant les éventuelles zones à plus ou moins haute valeur biologique.
 - En page 36, il convient de prendre aussi en compte les voiries principales ceinturant le site dans l'aire géographique d'étude.
 - En page 43, le relevé de la situation existante devrait aussi évaluer la qualité de vie actuelle sur le site suivant divers critères.

Voici donc les éléments qui, à notre avis, devraient être précisés ou complétés dans l'avant-projet de cahier des charges qui a été établi par votre auteur de projet du PPAS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de ma considération distinguée,

Le fonctionnaire délégué,

Marie-Jeanne HEYVAERT,
Premier Attaché

Copies : IBGE - CRD



30-03-2010

A l'attention de Madame Vanpévenage
Echevine de l'Urbanisme
Maison communale d'Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

31 MARS 2010

Division : Autorisations et partenariats
Sous-division : Actions intégrées
Contact : Véronique Franchioly
Tél. : 02 775.75.36
Fax : 02 775.77.72
E-mail : vfr@ibgebim.be
Fonction : Assistant-Principal
N/Réf.:

Concerne : Projet de PPAS « Chaudron »
Demande d'avis conformément à l'article 48 §3 du COBAT

Madame l'Echevine,

456216

Suite à votre demande d'avis sur le projet de PPAS « Chaudron », l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement porte à la connaissance du Collège des Bourgmestre et Echevins l'avis suivant.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement rappelle que les installations classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997, font automatiquement l'objet d'un rapport d'incidences (pour les installations de classe 1B) ou d'une étude d'incidences « allégée » (pour les installations de classe 1A) qu'elles soient ou non comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement du sol ayant fait l'objet d'un RIE.

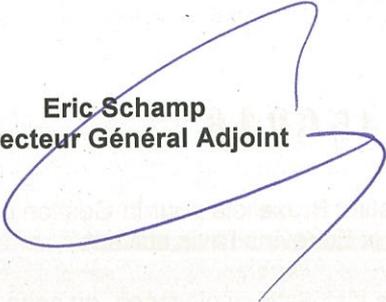
En ce qui concerne les options du plan :

- La promenade verte régionale passant à travers le site, l'IBGE est favorable à l'option de 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 la plus large possible afin de faire la connexion avec la coulée verte de l'autre côté de la chaussée de Lennik (côté Multipharma). Nous approuvons également le maintien en zones vertes la partie le long du talus de chemin de fer et la zone humide au nord-ouest de la rue du Chaudron. Ce choix servira de zone tampon entre la future ligne RER et les habitations, éloignant ces dernières de manière significative et les protégeant par la même occasion des nuisances sonores du trafic ferroviaire. Cependant, il faudra rester attentif au dégagement des perspectives vers Neerpede car le permis d'urbanisme de la « mise à 4 voies » de la ligne 50A autorise la construction de murs anti-bruit en cas de dépassement des normes et ce éventuellement sur le haut du talus.
- La 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 accentueront la cohésion sociale.

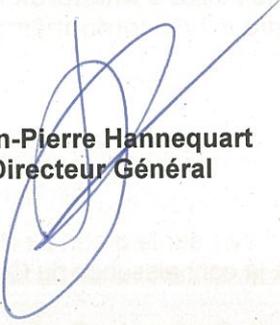


- La démarche volontariste de la commune de faire de ce PPAS, un quartier « durable », ne peut que satisfaire Bruxelles-Environnement. Toutefois, comme nous l'avons déjà souligné en Comité d'accompagnement, le choix de la commune sur la densité d'habitants laisse un doute quant à la viabilité du quartier à remplir de manière maximale son objectif de « développement durable ».
- L'organisation de la mobilité au sein du site par la hiérarchisation des voiries nous semble une solution à privilégier. Cependant la décision récente de la STIB de ne plus construire son dépôt de métro entre le bd Henri Simonet et la rue 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.
- Nous appuyons également l'option de maintenir une zone non aedificandi de 43 mètres de part et d'autres des lignes à haute tension.

Nous vous prions d'agréer, Madame l'Echevine, l'expression de notre considération distinguée.



Eric Schamp
Directeur Général Adjoint



Jean-Pierre Hannequart
Directeur Général





Bruxelles, le

09.06.10

A l'attention de Madame Vanpévenage
Echevine de l'Urbanisme
Maison communale d'Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

10 JUN 2010

Division : Autorisations et partenariats
Sous-division : Actions intégrées
Contact : Véronique Franchioly
Tél. : 02 775.75.36
Fax : 02 775.77.72
E-mail : vfr@ibgebim.be
Fonction : Assistant-Principal
N/Réf.:

Copie Yvette

Concerne : **Projet de PPAS « Chaudron »**
Demande d'avis conformément à l'article 48 §3 du COBAT

Madame l'Echevine,

462787

Suite à votre demande d'avis sur le projet de PPAS « Chaudron », l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement porte à la connaissance du Collège des Bourgmestres et Echevins l'avis suivant.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement rappelle que les installations classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997, font automatiquement l'objet d'un rapport d'incidences (pour les installations de classe 1B) ou d'une étude d'incidences « allégée » (pour les installations de classe 1A) qu'elles soient ou non comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement du sol ayant fait l'objet d'un RIE.

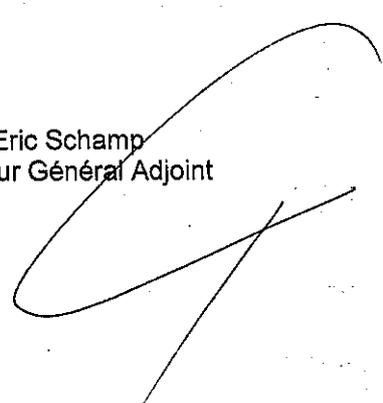
En ce qui concerne les options du plan :

- La promenade verte régionale passant à travers le site, l'IBGE est favorable à l'option de 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 d'un minimum de 10 mètres afin de faire la connexion avec la coulée verte de l'autre côté de la chaussée de Lennik (côté Multipharma). Nous approuvons également le maintien en zones vertes de la partie le long du talus de chemin de fer et de la zone humide au nord-ouest de la rue du Chaudron. Ce choix servira de zone tampon entre la future ligne RER et les habitations, éloignant ces dernières de manière significative et les protégeant par la même occasion des nuisances sonores du trafic ferroviaire. En effet, l'implantation de ces dernières est disposée en ordre ouvert du côté de la voie ferrée, ce qui n'est pas idéal en matière de protection du bruit. Il faudra rester attentif au dégagement des perspectives vers Neerpede car le permis d'urbanisme de la « mise à 4 voies » de la ligne 50A autorise la construction de murs anti-bruit en cas de dépassement des normes et ce éventuellement sur le haut du talus.
- La 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.

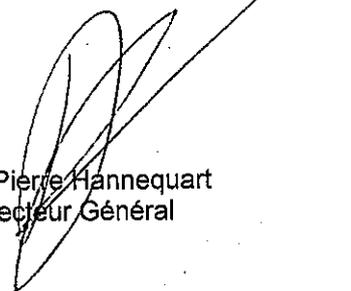
- La démarche volontariste de la commune de faire de ce PPAS, un quartier « durable », ne peut que satisfaire Bruxelles-Environnement. Toutefois, comme nous l'avons déjà souligné en Comité d'accompagnement, le choix de la commune sur la densité d'habitants laisse un doute quant à la viabilité du quartier à remplir de manière maximale son objectif de « développement durable ».
- L'organisation de la mobilité au sein du site par la hiérarchisation des voiries nous semble une solution à privilégier. Cependant, la coupure importante 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.
- La décision récente de la STIB de ne plus construire son dépôt de métro entre le bd Henri Simonet et la rue 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.
- Nous appuyons également l'option de maintenir une zone non aedificandi de 43 mètres de part et d'autres des lignes à haute tension.

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, l'IBGE se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation.

Nous vous prions d'agréer, Madame l'Echevine, l'expression de notre considération distinguée.



Eric Schamp
Directeur Général Adjoint



Jean-Pierre Hannequart
Directeur Général



Administration de l'Aménagement du territoire et du logement
Direction de la Planification

Collège des Bourgmestre et Echevins
de la Commune d'Anderlecht
A l'attention de Madame VANPEVENAGE
Echevine du Développement urbain

Place du Conseil 1
1070 BRUXELLES

21 JUIN 2010

CONTACT Véronique Vause
T 02 204 28 27
F 02 204 15 34
vvause@mrbc.irisnet.be

NOS REF. D 2003 / 0058 - 001
AATL / DEP / BH / VV / w / 0281
VOS REF. DUM / YZ / FV

CONCERNE Projet de plan particulier d'affectation du sol "Chaudron" - Avis de l'AATL

ANNEXES /

18 -06- 2010

BRUXELLES

RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

En réponse à votre courrier du 5 mai 2010 reçu le 20 mai dernier, conformément aux dispositions de l'article 48 §3 du CoBAT, je vous prie de recevoir l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur le projet de plan particulier d'affectation du sol « Chaudron ».

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement se réjouit de l'attention portée au site concerné et du souhait de la Commune d'Anderlecht de concevoir un quartier durable.

L'AATL a voulu souligner les éléments du présent projet de plan qu'elle juge structurants et qui lui semblent former la trame dominante de l'aménagement futur de ce quartier.

1. Eléments significatifs du point de vue naturel et paysager

Zone humide et rue du Chaudron :

Le site du projet de PPAS Chaudron abritera un nouveau quartier résidentiel de seconde couronne, élément majeur d'urbanisation à l'ouest de la Région au sein d'une zone encore peu construite. A ce titre, il constitue un quartier de transition entre la zone à vocation agricole et sportive du Neerpede et les quartiers urbanisés alentours (Hôpital Erasme, site à vocation économique de la SDRB, ...). Le site du PPAS doit permettre d'établir une jonction harmonieuse entre ces deux réalités.



Ainsi, il ressort des études préalables que la Commune accorde une attention particulière à certains éléments du paysage qu'elle juge significatifs, notamment :

- 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,
- la rue du Chaudron comme tracé de la promenade verte entre les vallées du Neerpedebeek et du Vogelzangbeek.

L'AATL estime que ces éléments doivent être considérés comme structurants, qu'il convient de veiller à leur mise en valeur et de les maintenir en zones non aedificandi. Ces zones forment également une zone tampon entre les futures habitations et les lignes de chemin de fer, réduisant ainsi les nuisances sonores.

En particulier, le projet de plan veillera à renforcer le caractère homogène de la rue du Chaudron au regard de sa longueur modérée entre la route de Lennik et le chemin de fer : On évitera notamment d'en 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 gabarits similaires. L'AATL regrette que l'alternative d'un front bâti le long de cette voie ou d'une grande partie de celle-ci n'ait pas été davantage étudiée en lieu et place d'extrémités de rangées d'habitations perpendiculaires. L'AATL suggère donc de poursuivre les études en ce sens : Quelle que soit la solution finalement retenue, il importe qu'elle n'altère pas la typologie de la rue du Chaudron.

Habitat promod
est
Ressources
lieu de
Enfants
+ 100%
Ressources

La rue du Chaudron assurant la coulée verte entre Neerpede et le Vogelzang, une zone verte non construite de 10 mètres y sera préservée de chaque côté, en donnant priorité à la végétation indigène, voire spontanée.

Insertion du quartier en bordure de la campagne de Neerpede

La Commune a choisi d'adopter un parti urbanistique jouant sur la progression des typologies d'îlots et des constructions. Les îlots situés le long du boulevard Henri Simonet présentent une structure d'îlots semi-ouverts auxquels succèdent des îlots ouverts. Le choix de la Commune serait d'offrir aux habitants du futur quartier une ouverture vers la vallée du Neerpedebeek ainsi que de permettre une transition douce depuis les espaces ruraux et sportifs vers les zones plus densément urbanisées. Dans cette même volonté de transition, les gabarits sont dégressifs depuis le boulevard Henri Simonet vers la zone rurale.

Cette progression peut être intéressante du point de vue paysager au vu du passage d'un milieu urbain vers le milieu plus ouvert que sont les espaces agricoles et sportifs de Neerpede.

Néanmoins, pour ce qui est des îlots ouverts le long du chemin de fer, le RIE a toutefois signalé la question de la réverbération sonore dans les cours ouvertes des immeubles, lors du passage des trains. Des îlots fermés, de gabarits plus élevés, seraient plus adéquats pour protéger le nouveau quartier des nuisances sonores.

voir aussi

L'AATL observe le maintien d'une zone tampon végétale entre le talus du chemin de fer et les terrains construits, proposée par la Commune d'Anderlecht tant au regard des aspects paysagers que de l'affaiblissement acoustique; elle s'interroge cependant quant aux limites de cette zone tampon et quant à son épaisseur variable en « dents de scie ». Une épaisseur uniforme de la zone tampon d'une cinquantaine de mètres entre le talus et les constructions permettrait une meilleure répartition des surfaces-plancher sur le site.

2. Interprétation
du RIE
- Propriété
R. Simonet
- (voir aussi)
- zones structurées
(voir aussi)



blanc et gris
urbain public
intérieur public
maillon de tissu
PPAS de l'Etat
à l'Etat de l'Etat
un à l'Etat
nombre de
opérations de
le plan de
un à l'Etat
un à l'Etat
un à l'Etat
un à l'Etat
(un à l'Etat)

2. Implantations, gabarits, densité

Comme observé ci-dessus, des gabarits progressifs sont prescrits avec des immeubles R+3-4+T le long du boulevard Henri Simonet et du bâti à caractère résidentiel R+1-2+T pour la partie restante du périmètre.

Toutefois, bien que le rapport sur les incidences environnementales n'exclue pas la faisabilité du projet tel qu'il est proposé, l'AATL estime qu'une augmentation de la densité du quartier confortera la viabilité des commerces, services et équipements de proximité qui s'y implanteront. Le PPAS prévoit un nombre de logements fluctuant entre 1061 et 1158 avec un rapport P/S sur l'ensemble du site de 0,53. Un nombre supérieur de logements semble plus adéquat afin de conforter l'implantation d'activités variées.

Cette densité supplémentaire pourrait être réalisée par une hausse des gabarits des immeubles situés en périphérie du site (autorisation de constructions de R+5+T le long du boulevard Simonet). Ce gabarit supplémentaire permettrait de créer une transition avec les futurs développements qui verront très certainement le jour sur le parking de dissuasion Erasme et d'augmenter le nombre total de logements potentiels. Compte tenu de l'augmentation pressentie du nombre d'habitants en Région bruxelloise cette offre aurait l'avantage de répondre à une demande qui ne fera que croître.

3. Affectations

Nonobstant la desserte en transports publics, la conception d'un nouveau quartier excentré implique une organisation lui permettant de vivre en autonomie afin de réduire au maximum les déplacements motorisés : commerces de quartier, école, crèche, lieux de rencontre, plaine de jeux etc., idéalement localisés au centre du quartier de façon à créer un noyau d'activités.

Il importe que les surfaces octroyées aux différentes affectations qui seront présentes sur le site puissent être évaluées le plus précisément possible. L'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche pour ce quartier qui accueillera de jeunes familles.

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation à caractère résidentiel plafonnent les superficies commerciales à 150 m², ce qui ne permettra pas l'implantation d'une supérette à l'échelle du quartier. Aussi l'Administration recommande-t-elle 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.

Le projet de plan est voulu de manière à accueillir une mixité de logements libres, conventionnés et sociaux. Cette volonté serait d'autant plus pertinente qu'un des propriétaires du site est le Foyer anderlechtois. Il n'appartient cependant pas au PPAS de définir la proportion ou l'implantation de chaque type de logement.

4. Espaces publics

Du point de vue de la conception des espaces publics, l'AATL recommande de combiner les activités de commerces et services autour et aux alentours d'une place publique unique (au lieu de trois) dont le rôle structurant serait conforté par des constructions ouvertes au public, plutôt que par des clôtures végétales ou des bâtiments à usage intermittent. Le concept de « place » n'acquiert en effet sa pleine signification que si une activité suffisante y est assurée et continue.



L'AATL encourage la réalisation de commerces de quartier le long de la place, de même que des activités de soirée et de week-end, de façon à assurer l'animation souhaitée. La place sera aisément accessible depuis la station de métro, de sorte qu'une interaction puisse s'établir avec les quartiers traditionnels d'Anderlecht.

5. Qualité des intérieurs d'îlot

L'AATL apprécie la conception des intérieurs d'îlots constitués à la fois de jardins privatifs et d'espaces partagés. Ces espaces assureront une plus grande convivialité du futur quartier, tout particulièrement dans les îlots sis le long du boulevard Henri Simonet. A noter que la possibilité d'y réaliser des annexes au rez-de-chaussée mériterait d'être mieux encadrée pour éviter les constructions anarchiques : ajout de prescriptions relatives aux matériaux utilisés qui seront en harmonie avec la construction principale et prescriptions empêchant la formation de « dents creuse » enclavées.

Pour ce qui est de ces mêmes îlots semi-ouverts (en forme de double U) situés le long du boulevard Henri Simonet, l'alignement des ouvertures génère concrètement un dédoublement de la percée visuelle constituée par la ligne de crête arborée. L'Administration s'interroge quant à l'opportunité de ce fractionnement qui perturbe l'appréciation de la structure viaire. En outre, la fermeture de ces îlots augmenterait indéniablement le potentiel d'accueil de nouveaux résidents sur le site !

Pour ce qui est de la zone d'habitations perpendiculaires à la route de Lennik, il apparaît que les espaces de jardins partagés sont essentiellement résiduels. Une de ces zones occupe en effet à peine 4 mètres de large sur une quinzaine de mètres de long. Il est donc permis de douter de l'opportunité de subdiviser ainsi l'espace de jardin.

Pour ce qui est de la zone de constructions en alignement, implantées perpendiculairement à la rue du Chaudron, il apparaît que l'alternance de voiries, de constructions, de jardins privatifs et de jardins collectifs fractionne la perception de la rue du Chaudron. Pour mémoire, l'AATL recommande d'assurer le caractère homogène de cet espace structurant (voir supra).

6. Organisation de la mobilité

Le maintien des voiries à titre de voies résidentielles ouvertes essentiellement au trafic interne au quartier est un élément important. Il s'agit en effet de limiter la circulation automobile au sein du quartier. On veillera cependant à éviter autant que possible les voiries en cul-de-sac.

L'Administration déconseille l'aménagement d'une desserte locale le long du boulevard Henri Simonet qui conforterait le caractère autoroutier de ce dernier. Ne convient-il pas – au contraire – d'amorcer un boulevard urbain ?

Tant sur le plan paysager que sur le plan de la mobilité, l'Administration recommande d'aménager un accès au site depuis le boulevard Simonet dans la continuité de l'allée de la Recherche.

L'estimation la plus adéquate quant au nombre et quant à la répartition d'emplacements de parcage privatifs et d'emplacements sur le domaine public ne pourra se faire qu'à l'appui d'un réel plan de mobilité prévoyant la dissuasion du stationnement de voitures ventouses dont les conducteurs souhaiteraient s'exempter du paiement du parking attenant au métro. Il importe également d'encourager et de faciliter le cheminement piéton vers la station : La traversée piétonne du rond point Henri Simonet (chemin le plus court depuis les maisons de la route de Lennik) n'est assurément pas recommandée...



7. Construction à proximité des lignes à haute tension

L'AATL appuie l'option du projet de plan de réserver une zone de 43 mètres non habitable de part et d'autre des lignes à haute tension qui traversent le site dans sa partie Nord-Est. L'AATL observe toutefois que les terrains sous les lignes à haute tension sont partiellement affectés en zone d'espace vert à vocation récréative et sportive : Les plaines de jeux et les espaces destinés aux enfants y seront proscrits !

riverains (R)

8. Dépôt du métro

L'AATL relève que les éléments prévus en matière de transport en commun au sein du projet de plan doivent être revus en fonction des décisions récentes de la STIB de ne plus réaliser de dépôt de métro sous le terrain bordant les voies de chemin de fer (partie Nord-Est du site). Un arrêt de métro devrait pouvoir être envisagé pour la desserte Ouest du site, route de Lennik, à hauteur de la rue du Chaudron.

depuis le commun
riverains

Outre l'espace vert prévu dans le projet, la zone affectée au dépôt de métro pourrait être consacrée en partie à une construction souterraine affectée à un parking collectif pour la partie Est du quartier. Cette option permettrait de réduire l'impact négatif des entrées de parking privées des futurs immeubles. Il serait vraisemblablement opportun d'y autoriser également divers équipements techniques liés au développement d'un quartier durable.

le PPAS
en ne réalisant
un arrêt de métro

9. Développement durable

L'AATL appuie la volonté communale de créer un quartier répondant aux critères de développement durable. Les trois piliers du développement durable sont les critères sociaux, environnementaux et économiques, à considérer en interaction.

L'AATL encourage la traduction de cette volonté dans le prescrit du PPAS. Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation énergétique du quartier : Les terrains sous les lignes à haute tension ou encore un sous-sol sous la place centrale.

Les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site. Des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne. Cent cinquante habitants à l'hectare serait une valeur moyenne. Aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, s'ajoutera la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire : équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales participant à l'autonomie du quartier.

10. Faisabilité

L'AATL s'interroge quant à la mise en œuvre concrète du PPAS :

- Cotations et repères insuffisants que pour implanter le tracé du PPAS,
- Tracé du PPAS ne s'appuyant pas sur la trame foncière : nombreux échanges de terrains à prévoir,
- Absence de plan d'expropriation,
- Absence de précisions quant aux acteurs de l'espace public.



L'AATL regrette que le périmètre du PPAS n'ait pas été étendu au parking de dissuasion afin d'apprécier les enjeux du quartier à une échelle plus large.

Le cas échéant, l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sera précisé à l'issue de la Commission de Concertation, sur base des éclaircissements qu'apporteront les différentes parties intéressées par le devenir du site.

L'Administration recommande à la Commune d'Anderlecht de convenir dans les meilleurs délais d'une entrevue avec la Direction Etudes et Planification aux fins d'une mise au point technique du prescrit graphique et littéral.



Ann GEETS
Directrice f.f.

Mobiliteitsdienst

GEMEENTE ANDERLECHT SECRETARIAAT	
ing.	07-06-2010
ALGEMENE AANWIJZER	
Nr.	Aangetekend

Aan het college van burgemeester en
Schepenen van Anderlecht
Raadsplein 1
1070 Brussel

Stedenbouw
(E. Jacobs)

uw kenmerk
ons kenmerk MOB/2010/040/JPe
contactpersoon Johan Persoons
telefoon 02 371 22 92
fax 02 331 44 90
e-mail Johan.persoons@sint-pieters-leeuw.be

GEZIEN :

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester,

URBANISME

2 juni 2010

08-06-2010

STEDENBOUW

Publiek onderzoek MER en BBP "Ketel"

Mijnheer de burgemeester
Geachte schepenen,

Naar aanleiding van uw schrijven 5 mei jl. aangaande het nieuwe publiek onderzoek van 7 mei tot 8 juni 2010 in verband met het MER en BBP "Ketel", heeft het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw volgend advies uitgebracht:

De Ketelwijk wordt door 2 verzamelwegen ontsloten die enerzijds op de Henri Simonetlaan (subwijk oost) en anderzijds op de Lenniksebaan (subwijk west) uitgeven. Voor de Lenniksebaan waar zo'n 900voertuigen/uur in de ochtendspits richting Brussel rijden, betekent dit dat het door de subwijk west opgewekt verkeer (100-tal voertuigen) zonder al te veel moeilijkheden zal kunnen invoegen richting Erasmus-rotonde.

Concreet zullen in de ochtendspits, de voertuigen komende van de subwijk west, het verkeer op de rotonde wel doen stijgen en de vertraging van het verkeer komende van Postweg/ Joseph Wybranstraat versterken.

Dagelijks bedraagt de ochtendfile op de Postweg en de Joseph Wybranstraat, richting rotonde "Henri Simonet", ongeveer 1 km.

Zo verliezen de bussen van lijn 142 hier heel wat tijd. Van regelmaat, stiptheid enz... is al lang geen sprake meer. Daarnaast zijn er heel wat chauffeurs die Postweg verlaten en onze kleine landelijke wegen gebruiken om hun weg te vervolgen. Dit sluipverkeer zorgt voor ergernis bij de inwoners van Vlezenbeek (Beerbrugstraat/Sint-Annastraat) en Ifterbeek (Gaasbeekstraat).

Enerzijds streeft de gemeente Sint-Pieters-Leeuw naar het optimaliseren van de doorstroming voor het openbaar vervoer. Denken we maar aan de vrije busbaan op de N6 - Bergensesteenweg, richting Brussel. Anderzijds moet het gemotoriseerd verkeer op het dragend wegennet voldoende doorstroming kennen, anders werken we het sluipverkeer op het lokale wegennet in de hand.

Om de congestie op de Postweg tijdens de ochtendspits te verminderen, zijn wij van oordeel dat de aanleg van een nieuwe bypass ter hoogte van de rotonde "Henri Simonet" zich opdringt. Deze bypass zou dan de Joseph Wybranstraat rechtstreeks met de Lenniksebaan verbinden, waardoor de voertuigen die richting Josse Leemanslaan moeten, de drukke rotonde kunnen vermijden. De terugslag op de Postweg en de Joseph Wybranstraat zou hierdoor kunnen worden beperkt.

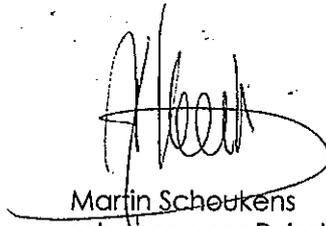
De voorziene ontwikkeling is in overeenstemming met het GEWOP. De ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden binnen het stedelijk gebied zal ervoor zorgen dat de woondruk (en hiermee ook de druk op de vastgoedprijzen) op de nabijgelegen open ruimte niet verder zal toenemen. Het project voorziet voldoende onbebouwde, groene ruimte wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Naast de vraag om het voorstel van een nieuwe bypass ter hoogte van de rotonde "Henri Simonet" in overweging te willen nemen, brengt de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een gunstig advies uit met betrekking tot het MER en BBP "Ketel".

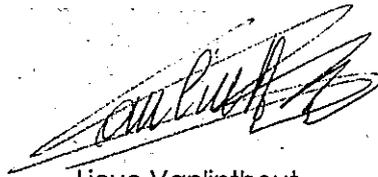
Namens het College van Burgemeester en Schepenen



Walter Vastiau
gemeentesecretaris,



Martin Schoukens
schepen voor Ruimtelijke Ordening
en Mobiliteit



Lieve Vanlinthout
burgemeester

