



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune d'Anderlecht
Service de l'Urbanisme
Rue Van Lint, 6
B - 1070 BRUXELLES

V/Réf. : AND_0058_001 (corr. : Julie De Wolf)

N/Réf. : AA/MB/AND40027_684ter_URB_PPAS_Chaudron

Annexe : /

Bruxelles, le 24/01/2022

Objet : ANDERLECHT. Boulevard Henri Simonet / Route de Lennik – « PPAS Chaudron »
Demande d'avis portant sur l'élaboration du PPAS « Chaudron » soumis à enquête publique du
16/12/2021 au 28/01/2022.

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 08/12/2021, reçu le 12/12/2021, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 19/01/2022.

Le périmètre du PPAS « Chaudron comprend un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural. Le bien dit « petit château 'De Fazant' » sis Rue du Chaudron 98. Le RIE de 2009 du PPAS le décrit comme suit : « Le petit château 'De Fazant' est un témoignage pittoresque des constructions suburbaines typiques de la période 1890–1920. L'arborescence qui l'entoure le masque presque entièrement et comporte des épineux peu à leur place dans le paysage brabançon »

Au niveau des tracés ruraux anciens, seule subsiste la rue du Chaudron dans son tracé et sa configuration topographique initiale. La rue du Chaudron est aujourd'hui un tronçon de la Promenade Verte régionale. Le sentier de crête reliant initialement la rue du Chaudron à la rue Scholle (sentier n°60), héritage du passé rural, a aujourd'hui en grande partie disparu. Il en subsiste aujourd'hui encore un tracé partiel, visible depuis l'avenue des Jonquilles, longeant la propriété de « De Fazant ». Aujourd'hui, il n'y a plus de possibilité de l'emprunter pour se rendre à la rue du Chaudron.



Situation Brugis.



Vue aérienne du petit château 'De Fazant'. Source : Google Earth©

Historique de la demande

Le projet de PPAS « Chaudron » porte sur un large périmètre de 20,6 hectares situé sur le territoire de la Commune d'Anderlecht, dans l'ancien territoire rural de la vallée de la Pede et à proximité de l'Hôpital et du Campus universitaire Erasme.

Le projet de PPAS possède un historique relativement ancien, sachant que sa procédure d'élaboration a été entamée en 2008 et qu'il a fait l'objet d'un passage en Commission de Concertation en 2010. La Commune avait alors lancé la procédure d'élaboration du PPAS en vue de cadrer les développements initiés par un promoteur immobilier souhaitant réaliser deux ensembles de logements de densités bâties distinctes. Ledit promoteur avait introduit deux Permis de Lotir distincts (PL-46085 « Quartier Chaudron

» et le PL-46084 « Quartier Erasmus ») qui lui ont été délivrés par la Commune d'Anderlecht en avril 2014. La délivrance des Permis de Lotir en 2014, la délivrance en 2016 d'un permis d'urbanisme pour un dépôt de métro souterrain, et la mise à quatre voies, dans le cadre des travaux du RER, de la ligne ferroviaire a empêché l'ambition de préservation de la biodiversité initialement prévue dans le PPAS.

L'initiative de poursuivre la réflexion relative aux adaptations à réaliser au projet de PPAS, tenant compte de ce nouveau contexte, a été relancée par le Conseil Communal en janvier 2016. Cette démarche conduit aujourd'hui au projet de PPAS faisant l'objet de l'enquête publique.

Les objectifs du projet de PPAS sont les suivants :

1. Répondre à la croissance démographique et renforcer l'attractivité résidentielle ;
2. Soutenir la diversité fonctionnelle, favoriser une bonne intégration du centre et des bords du noyau d'habitation, et permettre l'offre commerciale à son niveau urbain de 3.800m², ce qui déroge au seuil du PRAS ;
3. Assoir un espace public, comme cadre de vie support d'une bonne cohésion sociale ;
4. Permettre le développement d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
5. Renforcer les liaisons urbaines entre quartiers et les liaisons vertes entre les deux vallées par un paysage de transition entre agricole et urbain

L'importance du territoire couvert en termes de surfaces (20,6 hectares) et en termes de logements produits (1719 logements), en font un d'un des principaux projets urbains en cours de développement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Analyse de la demande

Compte tenu de cet historique, le projet de PPAS est principalement conditionné par la situation de droit créée par les plans de lotissements Erasmus et Chaudron, qui sont tous les deux en phase d'implémentation. Ils déterminent le PPAS dans ses caractéristiques essentielles de structuration du territoire, de programmation et de densités bâties.



Vue aérienne du périmètre du PPAS (en orange). En rouge, le petit château 'De Fazant.'. Image Google Earth© modifiée par CRMS



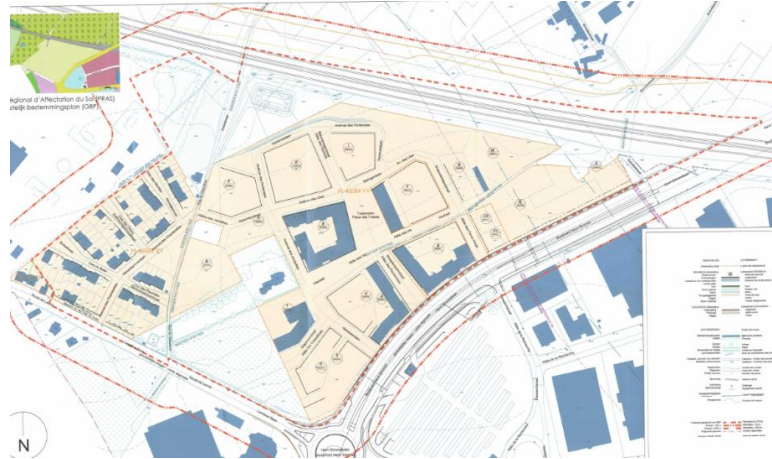
Situation projetée du PPAS Chaudron. Image tirée du dossier de demande.

Le PPAS entend baliser /cadrer les aspects suivants :

- Un principe de dérogation en termes d'affectation du sol, en augmentant les surfaces commerciales situées aux pieds de certains immeubles, dont deux déjà construits de part et d'autre de la place des Tulipes ;
- Des précisions en termes de conditions d'implantation d'immeubles de logements sur des parcelles aujourd'hui non bâties le long de la route de Lennik et de la rue du Chaudron,
- Des précisions en termes de zones d'équipements à divers endroits : une zone d'équipement scolaire mitoyenne à l'école déjà construite (Les Pommiers) et dédiée à l'implantation d'une école néerlandophone, une zone d'équipement technique à proximité du dépôt de la STIB, une zone d'équipements socio-culturels à l'endroit de la propriété « de Fozant » ;
- La confirmation du tracé de l'ancien sentier qui relie aujourd'hui la rue du Chaudron à l'avenue des Jonquilles (sentier n°60) et la création d'une nouvelle voirie en cul-de-sac dans la prolongation de l'allée des Coquillots ;
- La limitation de la constructibilité dans la partie basse du périmètre, proche du pont de chemin de fer, en y apposant une « zone d'espaces verts naturels » de part et d'autre de la rue du Chaudron ;
- La valorisation de la configuration rurale de la rue du Chaudron par la création de zones de recul.

Avis

De manière générale la CRMS s'interroge sur la pertinence d'établir un PPAS sur les zones 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 entre la situation de droit octroyée par lesdits permis de lotir, délivrés en 2014, et le PPAS « Chaudron ».



Situation de droit octroyée par les permis de lotir.

Concernant les 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 « zone de cours et jardins » garantissant ainsi le maintien et la valorisation du jardin et des massifs arborés remarquables entourant la propriété.

Les prescriptions littérales sur la valorisation du patrimoine, précisent que « *Dans tous les cas, il convient de respecter l'identité patrimoniale du site de la propriété De Fazant* ».

La CRMS estime que les prescriptions en termes de valorisation du bâti patrimonial initial sont faibles. Le bâtiment initial a malheureusement déjà fait l'objet d'une extension malheureuse qui affaiblit grandement la volumétrie initiale. En cas de travaux significatifs sur la propriété, un objectif de valorisation du volume initial devrait impérativement figurer dans les prescriptions littérales.

Enfin les prescriptions littérales prévoient que « *La propriété doit être pourvue de plusieurs accès* ». Si un objectif d'ouverture de la propriété aux habitants du nouveau quartier Erasmus est louable, la qualité et le nombre de ces 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 ? Cette prescription met en danger la lecture du château depuis son accès principal situé à la rue du Chaudron. 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.



Détail du zonage de la propriété autour du château De Fazant. Image tirée du dossier. Vue aérienne du tracé du sentier n°60. Google Earth©

Concernant les prescriptions graphiques et littérales relatives au sentier et au caractère rural de ces derniers

En ce qui concerne le sentier n°60, la CRMS apprécie que son tracé 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'. En effet, cet élargissement ne sert qu'à la desserte de cet immeuble dont l'implantation semble forcée dans la composition générale et dont l'ombrage, et la proximité, mettra plus que vraisemblablement à mal l'allée arborée existante. La CRMS souhaite donc que seul le tracé du sentier soit maintenu en zone 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 » permettant d'apprécier et de mettre en valeur l'allée arborée.

La CRMS remarque que les prescriptions littérales du zonage « zones de voiries piétonnes », sont quasiment identiques à celles relatives à « l'Emprise possible pour les accès riverains ». Il y a lieu de les distinguer. En ce qui concerne les « zones de voiries piétonnes », s'agissant de sentiers présentant encore aujourd'hui un caractère rural dans leur morphologie, la CRMS souhaite que les prescriptions littérales soient précisées en mettant l'accent sur leur caractère identitaire et leur nature spécifique. En outre, doit intervenir une prescription spécifique à la rue du Chaudron indiquant l'objectif d'interdiction du transit automobile (observé depuis la création du quartier Chaudron) et la localisation à cet endroit du tracé de la Promenade Verte (ce qui doit être pris en compte dans le choix du revêtement).

Remarques sur d'autres points précis de la demande :

En ce qui concerne les dérogations relatives aux superficies de commerces maximum, la CRMS ne peut qu'approuver le fait d'aller dans le sens d'une mixité fonctionnelle au sein du quartier Erasmus. Néanmoins, si la création de commerces à la place des Tulipes se comprend d'une part parce que les immeubles ont été construits en intégrant cette possibilité d'implantation de surfaces et d'autre part car il y a une logique à implanter du commerce de part et d'autre de la place centrale du nouveau quartier, la localisation décentrée à l'écart des flux piétons des deux autres localisations des 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 équipementiel qui se dessine dans le PPAS, le long de l'avenue des Narcisses / avenue des Jonquilles. Cet axe concentre en effet la localisation de deux équipements (l'école Les Pommiers et le zone de futurs équipements socio-culturels) et s'ouvre d'un côté vers le paysage de la Pede, et de l'autre côté vers une potentielle liaison menant à la station de métro Erasme. Cette logique d'axe ouvre l'opportunité de réaliser une liaison piétonne, entre l'extrémité Nord de l'avenue des Hortensias et la rue du Chaudron, via la « Zone d'espaces verts naturels ».

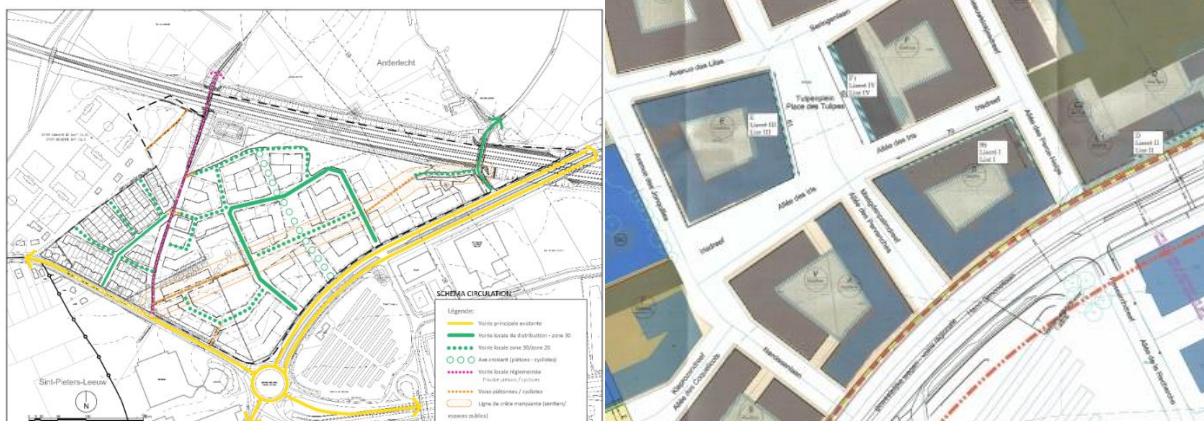


Schéma de circulation dans le périmètre du PPAS. Détail du zonage avec les liserés commerciaux. Images tirées du dossier.

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 afin de créer une continuité urbaine entre le campus Erasme de l'ULB et le nouveau quartier Erasmus. Cette réflexion est aujourd'hui absente alors que cette ambition s'avère aujourd'hui plus que nécessaire compte tenu du fait que le nouveau quartier se développe de façon isolée et que l'amélioration de la relation avec la station de métro Erasme peut palier à cet isolement.



Extrait des premières intentions du PPAS Chaudron incluant le P+R – 2009. Commune d'Anderlecht.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. DE BORGER
Vice-Président

c.c. : jdewolf@anderlecht.brussels ; developpementurbain@anderlecht.brussels ; hlelievre@urban.brussels ;
mkreutz@urban.brussels ; acoppieters@urban.brussels ; kbogaerts@urban.brussels ; urbanisme@anderlecht.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels