Commune de

Berchem-Sainte-Agathe

Cabinet du Bourgmestre

Votre corresp. :
Sébastien GYSEN
Chef de Cabinet

Tel. : 02 464 04 82
Fax : 02 464 04 97

Courriel : sgysen@1082berchem.irisnet.be

Réf. xxx /2016

Avenue du Roi Albert 33
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Tél.: 02 464 04 11
Fax: 02 464 04 91

Berchem-Sainte-Agathe, le 9 juin 2016

Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux

Objet : Conseil communal du 26.05.2016 – Réponse écrite à l'interpellation de Monsieur Yonnec POLET, Conseiller communal, concernant le Fonds du Logement

Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Le Fonds du Logement s'était rendu propriétaire il y a quelques années des terrains situés à l'est de l'Avenue Jacques Dormont. Ces terrains étant couverts par un Plan particulier d'affectation du sol depuis 1992. La Commune et la Région avaient signalé au Fonds, qu'au regard des prescriptions urbanistiques, ces terrains pourraient accueillir une 60aine de logements.

Sans tenir compte de ces informations, le propriétaire a néanmoins lancé un concours d'architecture en P.P.P. pour la construction de 77 logements avec 65 emplacements de stationnement en sous-sol.

C'est en ce sens qu'une demande de permis d'urbanisme et une demande permis d'environnement ont été déposées en novembre 2014 auprès des autorités régionales.

Ce n'est qu'en décembre 2015 que les deux dossiers ont été déclarés complets et que l'enquête publique a pu se tenir du 28.12.2015 eu 11.01.2016, avec séance d'information préalable à destination des riverains.

Ce projet présentait un nombre important de dérogations au cadre légal applicable au site:

- Dérogations au PPAS : Nombre de niveaux construits, hauteur des constructions, stationnements pour P.M.R., lucarnes, accessibilité P.M.R.....
- Dérogations au Règlement régional d'urbanisme: stationnement P.M.R. dans l'immeuble, dimensions des locaux d'habitation, éclairement naturel....
- Dérogations au Plan régional d'affection du sol: caractéristiques urbanistiques des constructions.

La commission de concertation du 21 janvier 2016 a avisé défavorablement la demande qui dérogeait à plusieurs données essentielles du P.P.A.S. évoquées ci-avant.

Sur le conseil de son avocat, le Fonds du Logement a revu son projet à la lumière de cet avis.

Le nouveau dossier a été déposé auprès des autorités régionales le 13 mai 2016 (hors SIAMU) pour la construction de 61 logements avec 61 places de stationnement en sous-sol.

Commune de

Berchem-Sainte-Agathe

Cabinet du Bourgmestre

Votre corresp. :
Sébastien GYSEN
Chef de Cabinet

Tel. : 02 464 04 82
Fax : 02 464 04 97

Courriel : sgysen@1082berchem.irisnet.be

Réf. xxx /2016

L'enquête publique qui se déroulera du vendredi 27 mai 2016 au vendredi 10 juin 2016, a été annoncée aux riverains dans la semaine du 16 mai et a fait l'objet d'une séance d'information le jeudi 26 mai 2016.

Le projet ne présente plus aucune dérogation, et le seul motif de l'enquête est le rapport d'incidence qui accompagne le permis d'urbanisme. Le permis d'environnement ayant entre-temps été délivré.

Concernant la position de la majorité à propos du projet actualisé, celle-ci estime que

- Le projet répond en tous points aux objections formulées en janvier 2016 sur le projet de 77 logements.
- Le projet ne présente plus aucune dérogation aux dispositions légales applicable au terrain (P.P.A.S., R.R.U. et P.R.A.S.). Hormis, peut-être, l'ajout de quelques nuances architecturales, rien ne permettra de refuser ce projet modifié.
- Il s'agit d'un projet mixte qui abrite des logements destinés à la location et d'autres à la vente. Le Fonds du logement n'a pas communiqué la clé de répartition de ces 2 types de logements, il n'est donc à ce stade pas possible de connaître la part de logements sociaux et celle des logements moyens (à prix dirigés).

A propos des efforts de création de logement public dans notre Commune, Berchem-Sainte-Agathe a enregistré ces 15 dernières années une très forte augmentation de sa population. Celle-ci est passée de 18.700 habitants en 2000 à 24.000 habitants en 2015 (soit une croissance de près de 30%). Cette évolution spectaculaire est en partie la conséquence d'une intense activité immobilière et de la mise à disposition de nombreux nouveaux logements.

Les développements résidentiels enregistrés ont été marqués par des dynamiques qui avaient virtuellement disparues au cours des deux décennies précédentes:

- un retour plus que significatif du marché de l'appartement privé, avec une nette tendance à la densification et la production de projets relativement importants;
- le développement de nombreux nouveaux logements sociaux (sites Cognassier, Gérance, Soldats et Termonde) et de logements à prix dirigés (Venelle Champs du Moulin);
- la reconversion, à des fins de logements, d'anciens sites d'activités industrielles (rue du Grand-pré).

Ces développements résidentiels ont été encadrés par les principes directeurs fixés au sein du P.C.D. de Berchem-Sainte-Agathe, avec le souci d'une intégration à la trame urbaine existante et du maintien du caractère vert et aéré de la Commune.

L'inventaire des disponibilités foncières existantes permet de constater la raréfaction des terrains à bâtir. Berchem-Sainte-Agathe se retrouve peu à peu dans un schéma de fin de l'urbanisation de son territoire.

Si certains gros développements résidentiels privés sont en gestation (bas du site Hogenbos, Site Carrefour...), les autres possibilités ont un caractère relativement marginal (sur un plan quantitatif).

Avenue du Roi Albert 33
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Tél.: 02 464 04 11
Fax: 02 464 04 91

Commune de

Berchem-Sainte-Agathe

Cabinet du Bourgmestre

Votre corresp. :
Sébastien GYSEN
Chef de Cabinet

Tel. : 02 464 04 82
Fax : 02 464 04 97

Courriel : sgysen@1082berchem.irisnet.be

Réf. xxx /2016

La Commune elle-même dispose de quelques réserves foncières qu'elle compte mobiliser en faveur de la production de nouveaux logements (site du CPAS, environs de la place Schweitzer). Mais elle se doit d'agir avec prudence car elle doit également répondre aux nombreuses demandes d'équipements (écoles, bibliothèques, etc.) générées par une population de plus en plus importante.

Concernant d'autres projets à venir, actuellement, au départ des potentialités de développement identifiées, on peut pronostiquer que ± 500 nouveaux logements verront le jour au cours des quinze prochaines années. Ceci en précisant que diverses inconnues seront susceptibles de jouer un rôle. On ne peut en effet exclure la mise en œuvre de potentialités de logements « implicites », que ce soit au départ d'un bâti résidentiel existant (remembré) ou, plus probablement, en mobilisant d'anciens sites économiques tels Volvo, Renard, Fichet....

Pour rappel: il avait déjà été signalé à l'occasion d'une précédente interpellation de janvier 2014: « Les SISP et autre instances régionales disposent de terrains qui permettent le développement de nouveaux logements sociaux. La création de logements sociaux n'entre pas dans le core business des communes. »

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, l'expression de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
Pour le Secrétaire communal,
Le 1er Conseiller délégué,

Evi MEERT

Le Bourgmestre,

Joël RIGUELLE

Avenue du Roi Albert 33
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Tél.: 02 464 04 11
Fax: 02 464 04 91