

Mme De Wolf
Vv



bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels

00778756
12.02.2021

A l'attention de M CUMPS Fabrice,
Bourgmestre
Du collège des Bourgmestre et Echevins
/Mme DE WOLF Julie
Commune d'Anderlecht,
Place du Conseil ,1
1070 Anderlecht

Bruxelles, le 3 février 2021

Division : Div. Autorisations et partenariats
Personne de contact : Virginie DESPEER
vdespeer@environnement.brussels – T/GSM : 02/563.41.24

Concerne : Demande d'avis sur la procédure à suivre dans le cadre du nouveau PPAS biestebroeck

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande qui nous est bien parvenue en date du 14 janvier 2021 concernant l'annexe D et le RIE de l'abrogation de la partie restante et du RIE du nouveau PPAS, voici l'avis de Bruxelles Environnement

L'annexe D doit aider l'administration à déterminer si les modifications apportées à un plan, ou à la réalisation d'un plan, sont susceptibles de nécessiter un RIE.
La commune ayant d'initiative décider de faire un rapport sur les incidences environnementales pour l'abrogation du morceau de PPAS restant et pour le nouveau PPAS, Bruxelles Environnement ne juge pas nécessaire de disposer d'une analyse supplémentaire au regard de l'annexe D.
Concernant les RIE conjoints, vu que les procédures d'abrogation et de nouveau PPAS se feront dans une même phase, elles peuvent faire l'objet d'une analyse commune.
Nous attirons l'attention sur les mises à jour à apporter aux situations existantes et plans et programmes qui ont évolués depuis l'adoption de l'ancien PPAS.
Finalement, nous regrettons que la commune ne profite pas de cette occasion pour réajuster quelques prescriptions qui ont démontrés, suite à leur mise en application concrète, quelques difficultés d'interprétation, notamment en ce qui concerne les prescriptions relatives à la marina, qui avaient été rajoutées en deuxième partie d'études, auraient pu aussi être à nouveau questionnées.
Néanmoins, le nouveau CoBAT définissant dans quel cadre BE se prononce, dans le cas présent, il n'est pas de notre ressort de pousser plus loin la réflexion. Dès lors, nous nous concentrerons sur la question du RIE et de son degré de précision et de complétude.
Nous vous remercions pour l'attention portée à la présente et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Barbara DEWULF
Directrice générale adjointe

Frédéric FONTAINE
Directeur général

BRUXELLES ENVIRONNEMENT | LEEFMILIEU BRUSSEL



perspective
brussels

D.U.M. - S.O.M

09-08-2022

VOTRE COURRIER DU : 12/07/2022

VOS RÉF :

NOS RÉF : BiestebroekII/OUT 2022_6484

ANNEXES :

VOTRE CORRESPONDANT : Alexandre Ferrão Santos

E-MAIL : aferraosantos@perspective.brussels

F. Houwert

09/08/22 M^{me} ZEGE

COMMUNE ANDERLECHT
Secrétariat

04-08-2022 3281

Au Collège des Bourgmestre et Echevins
de la Commune d'Anderlecht

Indicateur Général
Service Développement urbain et mobilité.....

Place du Conseil 1
1070 Anderlecht

5/8/22
1/2
DM

Bruxelles, 02 août 2022

CONCERNE **Projet d'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 et de son plan d'expropriation, et élaboration du PPAS « Biestebroek II » - Avis préalable Article 44 §2 du CoBAT**

RECOMMANDÉ AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

La présente fait suite à votre demande d'avis préalable sur l'opportunité d'abroger la partie subsistante du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Biestebroek » et de son plan d'expropriation, approuvé le 7 décembre 2017, et d'élaborer le PPAS « Biestebroek II ».

Perspective a examiné les documents reçus de vos services le 13/7/2022, à savoir la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 5/7/2022, ainsi que les annexes suivantes :

- l'annexe 1 « formulaire à introduire pour l'abrogation de PPAS et l'élaboration de PPAS », juin 2022 ;
- les prescriptions graphiques et littérales du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017, son plan d'expropriation et son arrêté;
- le projet de plan « situation existante de droit 2a », juin 2022;
- le projet de plan « situation existante de droit 2b », juin 2022;
- le projet de plan « situation existante de fait 3a », juin 2022;
- le projet de plan « situation existante de fait 3b », juin 2022;
- le projet de rapport « Diagnostic PPAS » : Phase I — Diagnostic et remise à jour des enjeux de la zone Biestebroek, juin 2022;
- le projet « RIE — partie 0 - Introduction », juin 2022;
- le projet « RIE - Partie 1 - Objectifs généraux, présentation du PPAS, situation existante, situation prévisible, présentation des scénarii, diagnostic par thématique », juin 2022;
- le projet « RIE — Partie 2 — Abrogation PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 (+ son plan d'expropriation) », juin 2022;
- la délibération du Conseil communal du 21 janvier 2021;
- le courrier de Bruxelles Environnement du 12 février 2021;
- la délibération du Conseil communal du 24 juin 2021;
- la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 7 décembre 2021.

Bureau
de la planification
et de l'urbanisme

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
N° de téléphone : 59
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 00
F +32 2 435 43 90
E info@perspective.brussels
W www.perspective.brussels

Pour le bon ordre, nous précisons que, comme la procédure a été entamée après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30/11/2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la nouvelle procédure prévue par cette ordonnance s'applique au présent dossier.

Le périmètre concerné comprend : rue de la Petite-Ile, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue F. Ysemyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Carpentier, rue de l'Electricité et le chemin de fer.

Le PPAS Biestebroeck initial a eu pour principaux objectifs de :

- requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal ;
- renforcer les liens entre les quartiers ;
- répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ;
- encourager la mixité des fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- prévoir le développement adéquat d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires et sportifs.

Le PPAS a été assorti d'un plan d'expropriation en vue du réaménagement de certaines voiries et l'aménagement d'espaces verts.

Le PPAS et son plan d'expropriation fait l'objet de l'arrêt du Conseil d'État n° 247.806 du 17/6/2020 annulant partiellement le plan en ce qui concerne « la partie au Sud-Est de la rive sud-est du Canal Bruxelles-Charleroi, la frontière au nord de la parcelle avec le numéro cadastral 198/p et l'alignement sud de l'alignement de la rue des Bassins ».

Dans sa délibération du 5 janvier 2021, le Conseil communal a approuvé le principe de l'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » du 7/12/2017 et l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » accompagné de son RIE en soumettant les soumettant simultanément à enquête publique et avis d'avis d'instances.

Dans son courrier du 12/2/2021, Bruxelles environnement considère que « vu que les procédures d'abrogation et de nouveau PPAS se feront dans la même phase, elles peuvent faire l'objet d'une analyse commune ».

Le marché pour l'abrogation du PPAS « Biestebroeck », l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » ainsi que l'évaluation des incidences environnementales a été attribué à BUUR via délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 7/12/2021.

Dans sa délibération du 5/7/2022, le Collège indique « qu'il y a lieu d'élaborer un projet de PPAS « Biestebroeck II » similaire à l'initial » afin de garantir la réalisation des objectifs du PPAS « Biestebroeck » de 2017.

Perspective considère que le PPAS « Biestebroeck » rencontre les objectifs régionaux de développement de cette partie du territoire du Canal, et qu'un tel plan reste nécessaire pour leur réalisation.

Perspective est donc favorable quant à l'opportunité d'abroger la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » et l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II ».

Perspective note qu'il n'est plus envisagé que le PPAS « Biestebroeck II » soit couplé à un plan d'expropriation. En conséquence il sera nécessaire de veiller à une bonne coordination des parties prenantes pour assurer les conditions opérationnelles de la réalisation de ses objectifs, notamment en ce qui concerne la réalisation des espaces verts et l'aménagement des voiries, et évaluer en cours d'élaboration de l'opportunité d'assortir le nouveau PPAS de mesures opérationnelles telles qu'un plan d'alignement ou d'expropriation, couplé au PPAS ou indépendant de celui-ci.



Perspective suggère en outre d'encoder le dossier dans NoVA PPAS.

Perspective se réserve le droit d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et dans le dossier.

Nous sommes bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire et vous rappelons notre disponibilité pour vous accompagner dans la procédure si vous l'estimez utile.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Directeur général

Le 02/08/2022

Gert Nys

Directeur général Adjoint



Collège des Bourgmestre et Echevins de la
commune d'Anderlecht
Madame Suzanne Müller-Hübsch,
Echevine du Développement urbain
Maison Communale d'Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

RECOMMANDE

Division : Autorisations & Partenariats
Contact : Bernard Dubois – gsm : 0497.59.92.47
Email : bdubois@environnement.brussels

Bruxelles, le

00809603
06.10.2022

Auteur de l'avis : Virginie Despeer (Div EV)

Concerne : Projet de PPAS «BIESTEBROECK II » Demande d'avis sur le projet de cahier de charges sur le rapport d'incidences environnementales.

Monsieur le Bourgmestre,
Madame l'Echevine,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Suite à votre demande reçue le 12 septembre 2022 relative au projet de cahier de charges sur le projet de PPAS «Biestebroeck II », Bruxelles Environnement porte à votre connaissance l'avis suivant et ses propositions afin de le compléter :

Page 8 : « *Seuls les projets avec un certain degré de certitude seront pris en compte* » : il y a lieu de préciser de quel degré de certitude il s'agit. Il est communément admis que l'on parle de projets ayant passé le stade de la commission de concertation, d'un permis après certificat ou éventuellement conformes à un permis de lotir lorsqu'il en existe un.

Page 10 : « *Des nouvelles recommandations ainsi que des mesures à mettre en œuvre pour réduire les incidences négatives seront formulées. Une hiérarchisation des recommandations sera proposée.* » : sur quelle base, quel critère cette hiérarchisation sera faite ?

Chapitre urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage :

La notion de paysage n'apparaît que dans le titre. On peut s'interroger sur l'intégration de cette notion de paysage dans le chapitre urbanisme plutôt que dans un chapitre faune flore, espaces ou-verts.

Dans une optique de continuité et de maillage, la notion du lien entre l'espace public et privé est primordiale, en ce sens, nous conseillons d'utiliser les termes espaces ouverts publics et espaces ouverts privés dans l'analyse.

L'estimation « grossière » de la population dans le chapitre urbanisme (page 13) n'est-elle pas une redite de l'estimation « approximative » (page 16) qui aura lieu dans le domaine suivant, à savoir « humain, social et économique » ? Nous pensons que ceci a effectivement plus sa place dans le chapitre humain, que dans le chapitre urbanisme.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT | LEEFMILIEU BRUSSEL

Dans la sitex du chapitre urbanisme, il faudrait également mentionner et analyser les projets qui sont déjà construits, et indiquer également **les deux permis de lotir** qui font force de loi depuis l'abrogation de la partie sud.

Evaluation des incidences en phase de prescriptions

Analyse des prescriptions en regard de la situation existante. Les prescriptions présentant des modifications entre le PPAS I et le PPAS II seront mises en évidence et analysées

Le chapitre population social et économique mentionne sous ce même titre : « *Analyse des prescriptions au regard de la situation existante, du RRU et du RCU d'Anderlecht. Les prescriptions présentant des modifications entre le PPAS I et le PPAS II seront mises en évidence et analysées.* »

- La référence au rru et rcu devrait à tout le moins apparaître dans le domaine urbanisme plutôt que dans le social et économique.
- La **question d'inclusivité** devra apparaître également dans l'analyse et dans les prescriptions.
- Une attention devra être portée non seulement « *sur le maintien d'activités économiques dans la zone* » (page 16) mais également sur le développement d'activités d'économie circulaire (shifting)

De manière générale, pour tous les chapitres, il y a lieu de coupler cette analyse des prescriptions avec les plans et programmes en vigueur qui peuvent influencer ou être en contradiction avec les futures prescriptions. Cet exercice d'analyse ne se résume pas à énoncer les plans en vigueur dans la sitex mais à voir quels plans, majoritairement ceux ayant un volet réglementaire (ou contraignant), ont potentiellement un impact sur le projet de ppas.

Chapitre mobilité

La question des deux roues et de son offre doit être étendue aux engins « assimilés » ; la question des trottinettes et de l'encombrement dans l'espace ouvert public pourrait être traitée et cadrée par une prescription particulière. Cela apparaît dans les critères d'analyses mais mériterait d'apparaître également dans la « description de l'offre cycliste » en page 18.

Description de l'offre et de la demande en transports par voie d'eau

Une analyse du lien avec le BKP pourra également être réalisée. En effet, le BKP propose plusieurs **points de transbordements**, il y en a-t-il dans le périmètre du projet de PPAS ou à proximité ?

Le plan marchandise pourrait également apporter quelques éclairages sur la mobilité par voie d'eau.

Evaluation des incidences en phase de prescriptions

Adéquation des prescriptions et aménagement avec le RRU concernant la circulation des PMR. L'auteur de projet s'assurera que les prescriptions respectent les titres du RRU concernant la circulation PMR, ainsi que le RCU d'Anderlecht, le PRM, le PAVE et le projet CLM Cureghem.

Les prescriptions présentant des modifications entre le PPAS I et le PPAS II seront mises en évidence et analysées.

Au niveau du PRM, c'est particulièrement de **son volet réglementaire** qu'il faudra analyser les éventuels concordances ou discordances avec les prescriptions.

Pour finir sur le chapitre mobilité, il n'est fait nulle part mention de **l'étude d'incidences urbanistique relative à la reconstruction du pont Marchant**, or les conclusions et analyses de cette étude devraient être prises en compte dans les scénarios de mobilité.

Chapitre être humain santé humaine :

Nous ne voyons pas la raison de la dissociation entre ce chapitre et la thématique population aspect social et économique . Est-ce que cela ne devrait pas faire l'objet d'un seul et même chapitre ?

Les chapitres qualité de l'air et microclimat doivent être analysés conjointement.

Les chapitres eau, sol et nature (faune et flore) doivent être analysés conjointement, on parle du socle eau-sol-nature comme support aux services écosystémiques, l'analyse des trois est indissociable.

A retirer donc la phrase : « Cette thématique fera l'objet de deux chapitres indépendants dans le RIE. » (page 29)

Nous saluons néanmoins l'analyse décrite ci-après qui devrait apparaître dans chaque RIE : *La caractérisation des sols en matière d'apports écosystémiques (régime hydrique, support à la biodiversité, puits de carbone, compaction...)* ;

Qualité de l'air :

« Analyse de l'impact sur les programmes sensibles (à la maille- suivant les zones définies). » Cette phrase n'est pas claire. Quelle maille, quelles zones ?

« De plus, en lien avec le chapitre « Énergie », le rapport analysera les possibilités de recours à l'énergie solaire passive, notamment par rapport aux choix d'orientation des bâtiments.
Le RIE prendra en compte la création potentielle d'îlots de chaleur urbains et les mesures spécifiques pour lutter contre ceux-ci »

Comment seront analysés les éventuels conflits entre la volonté d'utilisation du potentiel solaire et le fait de vouloir minimiser les effets d'îlots de chaleur ?

Chapitre faune /flore

Le ppas Biestebroek I. étant le seul ppas faisant mention du cbs, il y aura également lieu d'analyser l'application de celui-ci dans les projets délivrés.
Pour bonne information, l'outil est en phase de révision et BE mettra à disposition de l'auteur de projet le nouveau cbs après validation et finalisation de celui-ci.

En lien avec le chapitre faune, flore, espaces ouverts et urbanisme : nous rappelons les études en cours, dont le masterplan espaces publics réalisé par BELIRIS qui devra également faire partie de l'analyse.

L'analyse des incidences de l'abrogation de la partie restante du PPAS, n'est pas clairement mise en évidence dans le projet de csc , comment sera-t-elle traitée ? Nous attirons l'attention sur cette étape indispensable.

Une dernière remarque générale est la question des anciennes prescriptions qui seront reprises telles quelles dans le nouveau PPAS. Comment se fera le choix de les garder ou de les modifier ? Une première étape ne serait-elle pas de faire un état des lieux des problématiques rencontrées lors de la mise en œuvre du premier ppas suite à d'éventuelles prescriptions mal formulées ?

Nous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Madame l'Echevine, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de notre considération distinguée.



Benoît WILLOCX
Directeur général adjoint a.i.



Barbara DEWULF
Directrice générale a.i.

Service DUM
27/02/2022



bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels

Collège des Bourgmestre et Echevins de la
commune d'Anderlecht
Madame Suzanne Müller-Hübsch,
Echevine du Développement urbain
Maison Communale d'Anderlecht
Place du Conseil, 1
1070 Anderlecht

00816766
FEB 16.2023

Bruxelles,

Division : Autorisations & Partenariats
Contact : Bernard Dubois – gsm : 0497.59.92.47
Email : bdubois@environnement.brussels

**Concerne : Projet de PPAS «BIESTEBROECK II »
Demande d'avis sur le projet de cahier de charges du rapport sur les
incidences environnementales.**

Monsieur le Bourgmestre,
Madame l'Echevine,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Suite à votre demande du 24 janvier 2023 relative au projet de cahier de charges du RIE concernant l'abrogation du PPAS «Biestebroeck » et l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II », Bruxelles Environnement porte à votre connaissance l'avis suivant.

Le projet de cahier des charges est amélioré et tient compte des principales remarques portées dans notre avis du 6 octobre 2022.

Quelques points complémentaires devraient également apparaître dans le cahier des charges :

- P. 21 (voie d'eau) : l'évocation du lien avec le BKP devrait préciser la question des points de débordements.
- P.21 (stationnement) : ajouter [...vélo] « et engins assimilés (dont les trottinettes) ainsi que les deux roues motorisées » dans l'offre comme dans la demande de stationnement.
- P. 23 (bruit) : il serait utile d'identifier particulièrement les types d'activités économiques et productives ainsi que les types d'équipements (notamment en lien avec le canal – shifting economy) compatibles avec les fonctions environnantes existantes et projetées et leur localisation optimale.
- P. 25 (santé, propreté) : il serait pertinent d'identifier des zones potentielles de dépôts de déchets ménagers en marge des cheminements piétons (sécurité des PMR, désencombrement des trottoirs) facilement récoltables par les services de collecte.
- P. 30 (énergie) : il serait nécessaire de mentionner la localisation optimale du réseau de bornes de recharge de véhicules électriques, en concertation avec les services concernés par leur développement.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT | LEEFMILIEU BRUSSEL

Site de Tour & Taxis · Avenue du Port 86C/3000 · 1000 Bruxelles
T +32 2 775 75 11 · F +32 2 775 76 11
info@environnement.brussels · www.environnement.brussels
N° d'entreprise 0236.916.956

Site van Thurn & Taxis · Havenlaan 86C/3000 · 1000 Brussel
T +32 2 775 75 11 · F +32 2 775 76 11
info@leefmilieu.brussels · www.leefmilieu.brussels
Ondernemingsnr. 0236.916.956



- P. 32 (sols) : ajouter [... la nature des sols en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales] « ainsi qu'avec l'identification des sols de qualité ».
- P. 34 (diversité biologique) : remplacer « la présence de toitures vertes » par « la présence de toitures végétalisées, leur taux d'intensivité, ainsi que les aménagements pertinents y associés (jardins accessibles, potagers, serres horticoles...) »

Enfin, il serait pertinent de préciser la composition du CA du RIE et la fréquence de leur tenue.

Moyennant ces quelques compléments, Bruxelles Environnement émet un avis favorable quant au cahier des charges proposé.

Nous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, Madame l'Echevine, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de notre considération distinguée.

Benoît WILLOCX
Directeur-Chef de service

Barbara DEWULF
Directrice générale adjointe



31/05/2023

Compte-rendu : Procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement (CA) d'Introduction - Présentation du rapport de la phase 1 - Diagnostic

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation :	Administration Communale d'Anderlecht – Rue de Veeweyde 100 – 1070 Bruxelles		
Date	2023-05-23	Heure :	9:00
Présences :			
	Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Service Développement Urbain et Mobilité- Chargée de projet – Secrétariat du CA
	Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	Conseil Adjoint -DUM et Urbanisme – Président du CA
	Françoise Huwaert	Commune d'Anderlecht	Directeur du Développement de la Ville
	Remi Van Durme	BUUR poS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Caroline Custine	BUUR poS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alexandre Ferrao Santos	Perspective Brussels	Membre CA
	Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA

Points abordés :

1. Divers
2. Varia - dynamiques en cours
3. Planning théorique et possible composition du comité d'experts
4. Présentation du rapport de diagnostic des bureaux d'études
5. Points d'action

1. Divers

En séance du 16 mai 2023, le Collège des Bourgmestre et Échevins a adopté le Cahier de charges du RIE et la composition des membres du Comité d'Accompagnement.

Les membres effectifs du Comité d'Accompagnement sont :

- Un représentant de l'Administration en charge de la Planification Territoriale (Perspective.brussels) ;
- Un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (Bruxelles Environnement) ;
- Un représentant et au maximum deux de la Commune d'Anderlecht/ Service Développement Urbain et Mobilité qui assurera la présidence et le secrétariat du Comité.

La délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins précise que le CA peut se faire assister d'experts et peut convier toutes personnes ou associations de personnes concernées par le projet. Un projet de liste des experts est en cours de finalisation.

En ce jour, le quorum est respecté.

2. Varia – dynamiques en cours

2.1 Evolution des projets dans le périmètre

- Pont Marchant : la Commune s'est positionnée via son avis rendu sur la demande de permis. Le bureau d'études rappelle ce qui a été acté lors des réunions précédentes : le PPAS est et restera 'neutre' sur ce point, et son RIE étudiera les incidences des différents scénarii (ouverture/ fermeture partielle aux différents types de trafic motorisés) compte tenu de la programmation prévue sur les deux rives.
- Logements sociaux : la Commune doit encore se positionner. Le bureau d'études note que c'est l'un des enjeux identifiés et que les acteurs régionaux rencontrés témoignent d'un intérêt pour des projets supplémentaires. C'est donc l'un des volets qui pourraient être approfondis dans le cadre du PPAS II (sans préjudice de celui mis en place par le PPAS I), selon le souhait des acteurs publics. La Commune renseigne qu'il vaut mieux utiliser les termes de « logements à finalité sociale » en vue d'inclure l'ensemble des types de logements publics. La Commune rappelle que la Commune d'Anderlecht répond déjà fortement aux objectifs de la Région en termes de logements à finalité sociale.
- Espaces verts : les acteurs publics sont actifs sur les acquisitions nécessaires, bien que certaines parcelles posent toujours problème.
- Ilot Petite-Ile : non résolu, pour l'instant, Beliris entend toujours réaliser l'entièreté du parc et la Région prend les acquisitions utiles en charge pour la réalisation du futur parc.

31/05/2023

- Projet Urbanities : inquiétude liée à l'expiration prochaine du permis de lotir. Le bureau d'études a rappelé le promoteur ce 22/05/2023 pour s'enquérir de l'avancement du projet ; celui-ci considère son projet non rentable en raison de l'augmentation des coûts de construction. Un point majeur est l'immense socle de parkings souterrains (2 niveaux sur 2ha), majoré des coûts de dépollution et de phasage que cela entraîne. Ce n'est pas tant le PPAS abrogé qui l'impose que le PL, qui empêche de localiser les parkings hors-sols. Une abrogation ou expiration du PL faciliterait la donne et permettrait le dépôt d'un projet modifié. Quid de l'acquisition des parties utiles pour le projet de parc ? La Commune a partagé des informations et a interpellé la Direction Facilities (Région) concernant l'importance de cette acquisition rapide tant que le PL est toujours valable. Beliris va organiser une réunion sur les acquisitions prochainement. Le PRAS impose de garder des activités productives (par exemple, ZEMU) au niveau des prescriptions du projet de PPAS. Au niveau du projet de PPAS, il faut veiller à une mixité des fonctions tout en alliant la création de logements. Bruxelles Environnement demande que la comptabilité entre les fonctions soient analysées en matière de nuisances pour les fonctions sensibles (logements, écoles, ...). Perspective répond que ce n'est pas le rôle du PPAS d'étudier cela en détails. Les affectations sont déterminées par le PRAS et actuellement, il y a un projet de modification en cours. La Commune souligne que le PPAS précise les affectations du PRAS et les gabarits des constructions. Le projet PPAS tiendra compte des affectations définies au PRAS actuel. Celui-ci ne sera pas dérogatoire au PRAS actuellement en vigueur. Le bureau d'études ajoute que cette analyse sera réalisée à l'échelle d'un plan d'affectation particulier d'affectation (plan d'aménagement). Il ne s'agit pas d'une demande de permis d'urbanisme (processus plus détaillé d'étude).
- L'alignement du parc Petite Ile le long d'Urbanities pourrait aussi être reconsidéré ; les prescriptions d'alignement du PPAS I avaient indirectement empêché le PL Urbanities de prévoir une rétrocession possible d'espaces verts supplémentaires.
- Charges d'urbanisme : La Commune signale que la réalisation des équipements scolaires (écoles) nécessite l'obtention de charges d'urbanisme.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

3. Planning théorique et possible composition du comité d'experts

3.1 La remise à jour du planning théorique pour l'année 2023 est structurée par les dates suivantes :

- 25/05/2023 : renvoi du diagnostic

31/05/2023

- BUUR : corrections de forme du dossier de diagnostic
- Date à fixer : Comité de pilotage
- 20/06/2023 : Envoi du diagnostic mis à jour
 - ARIES : incorporation des remarques au dossier de RIE
 - BUUR : incorporation des remarques au dossier du PPAS
- 26/06/2023 : 1er Comité d'accompagnement (distanciel) :
 - Validation Diagnostic
 - Fixation des éléments variants des alternatives à étudier, et du calendrier théorique
 - Demande membres CA – Consultation experts
 - Fixation calendrier théorique
- 05/09/2023 : Comité de pilotage : Présentation du dossier – Alternatives
- 13/09/2023 : 2ème Comité d'accompagnement :
 - BUUR : présentation des 3 alternatives (dont 1 est une traduction directe scénario préférentiel du PPAS I, les 2 autres ne varient que sur les points variants identifiés)
- 07/11/2023 : Comité de pilotage : Présentation du dossier – Analyse des 3 alternatives
- 16/11/2023 3ème Comité d'accompagnement :
 - ARIES : présentation des résultats – analyse des 3 alternatives
- 05/12/2023 : Comité de pilotage : Présentation du dossier – Présentation scénario PPAS II
- 14/12/2023 : 4ème Comité d'accompagnement :
 - BUUR : Présentation scénario préférentiel PPAS II

Auteur: Remi Van Durme
 Projectnummer: 1510640001
 PPAS Biestebroek II
 Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
 Project manager: Rémi van Durme

L'ensemble des participants est d'accord pour planifier une réunion supplémentaire (CA1) en distanciel, le 26/06/2023, afin de valider formellement le volet diagnostic dans lequel auront été intégrées les remarques des membres du comité d'accompagnement. Celles-ci sont attendues pour le 15 juin.

Bruxelles Environnement conseille que le comité de pilotage restreint s'organise avant les réunions du CA.

Le restant du planning théorique sera discuté lors de la réunion du 1er CA.

- 3.2 La Commune demande au bureau d'études de présenter la teneur du projet de diagnostic aux membres du Collège des Bourgmestre et Echevins (Comité de pilotage restreint comme prévu au CSC de la mission) dans une réunion à tenir dans les prochaines semaines, avant validation. Cette demande est entérinée ; le support de la présente réunion pourra être réutilisé (dans une version éventuellement écourtée) lors de cette seconde réunion supplémentaire.

4. Présentation du rapport de diagnostic (voir présentation en annexe)

4.1 Approche méthodologique

- Remarque : la validation du diagnostic fera l'objet de la prochaine réunion de Comité d'Accompagnement (cf. supra)

4.2 Inventorisation

- Remarque : le tableau d'inventaire est en cours de mise à jour. La version à valider lors du CA1 de juin intègrera les dernières évolutions à cette date ; la mise à jour suivante aura lieu lors de la finalisation des documents en vue de la demande d'avis de dossier complet (Art.44 – début 2024). La Commune a déjà envoyé au bureau d'études les dernières informations sur les permis et les projets dans le périmètre. La Commune demande qu'au niveau de ce tableau (et tout document nécessitant une mise à jour), « une date de mise à jour » soit renseignée. La Commune demande aussi que les projets de plans soient remis à jour.
- La Commune va fournir des informations sur les permis de l'îlot « Petite-Ile » et l'îlot « Roche ».
- Diagnostic autour du périmètre : une « buffer zone » doit exister (50 m) au niveau des projets de plans et des projets de rapports. Les projets (renseignés dans Nova 5) doivent être pris en compte.
- Port de Bruxelles (rive Droite) : Il y a lieu de renseigner en une autre couleur la réflexion que le port de Bruxelles a entamé pour ces parcelles.
- Diagnostic cartographique – carte Espaces verts (p.13 de la présentation) : vérifier que les éléments PCDN sont à jour.
- Diagnostic cartographique – carte Espaces bâtis (p.15)
 - A terme, inclure en médaillon les données d'occupation, à produire dans le cadre du RIE, en situation actuelle et projetée (variante 1 – PPAS I) ; distinguer sur la carte les projets réalisés et non réalisés
 - Proposition d'identifier en nuance de couleur les logements sociaux/conventionnés, pour autant que les données fournies le permettent (Commune renseigne un tableau pour aider le bureau d'études).
 - Annoter la fonction des équipements (symboles ?).
- Diagnostic cartographique – carte Dynamiques humaines (p.16)
 - Vérifier position et nom de l'occupation temporaire au Petite Ile n° 3.
- Diagnostic cartographique : demande de Bruxelles Environnement d'inclure une carte regroupant les couches hydrologiques et sous-sol : égouttage, zones d'infiltration, zones de pollution (pour autant que ces données soient disponibles), aléa d'inondation...
- La Commune rappelle l'importance de dater les projets de plans.
- La Commune rappelle de l'importance d'être didactique pour la comparaison du développement de la rive Gauche et du développement de la rive Droite.
- Bruxelles Environnement demande que les questions des impétrants, des rejets d'eaux au Canal, de la sollicitation des installations de Vivaqua soient analysés dans le projet de RIE. La question de la pollution du sol doit aussi être analysée.
- La question des rabattements des nappes doit être analysée.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

- Le redressement de la rue de la Petite-Ile causera des modifications pour les impétrants. Le projet « Citygate II – Petite-Ile » prévoit déjà cela. La Commune renseigne qu'elle a relancé Bruxelles Mobilité sur la question du redressement sachant que Beliris a un budget.

31/05/2023

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

4.3 Retours du PPAS I

- Voir présentation p.19 :
 - L'optimisation des prescriptions gabarits afin de permettre l'accès aux toitures (édicules d'accès à intégrer dans un prolongement de l'architecture...) est une piste pertinente ; est à intégrer à une réflexion sur les toitures vertes intensives/extensives, installations photovoltaïques... La gestion durable des toitures constitue une aire d'investigation pour le volet stratégique et les variantes de PPAS II.
 - Perspective.brussels renseigne que le toit doit être vu comme un « niveau » pour le calcul de la hauteur des bâtiments.
 - Gestion et valorisation des eaux de pluie : le renforcement de cet objectif est également jugé pertinent, vu l'urgence renforcée de la problématique et l'évolution des pratiques (ex : rejet dans le canal préconisé dans le PPAS I) ; il en va de même pour le volet énergétique. Étudier, la possibilité d'allier toiture verte et panneaux solaires et dans quelles propositions ces cohabitations sont possibles Le PPAS initial n'interdit pas l'installation de panneaux solaires sur des toitures vertes.
 - Retours unanimes des porteurs de projet quant à l'ampleur disproportionnée des infrastructures parkings : opportunité de réexaminer les impositions en matière de stationnement à l'aune du plan Good Move et du référentiel quartiers durables afin de renforcer les ambitions en matière de mobilité alternative et de report modal, tout en allégeant les coûts environnementaux et financiers grevant les projets.
 - Dans la même logique, l'implantation des parkings hors-sol (en mezzanine) comme cela s'observe dans certains projets, pourrait être davantage encouragée au moyen de dispositions évitant des contraintes indirectes comme la limitation des hauteurs sous plafond (et donc des possibilités de reconversion de ces espaces). Il semble en effet opportun de veiller à la reconversion possible de ces étages de parking et de revoir le système de charges d'urbanisme au niveau régional afin d'encourager les développeurs à créer ces parkings hors sol.
 - Le bureau d'études renseigne une réflexion sur la mutualisation des parkings. La Commune renseigne qu'il y a encore beaucoup de problèmes juridiques sur cette possibilité. Cette idée doit être analysée dans le projet de RIE.
 - Concernant l'importance de réaliser une gare RER, le projet RIE formulera une recommandation (ex. : quais à proximité du CERIA). Une piste de financement est le fond FEDER mais cela dépend du propriétaire de l'infrastructure. Le bureau d'études va vérifier le statut de la gare au niveau du patrimoine.

31/05/2023

- Pages 21 – 22 : les aires géographiques d'investigation retenues pour les éléments variants des alternatives sont donc les îlots 3 (banque/huissiers), 4 (Travie/Roche) et 5 (Urbanities).
- Tenir compte des avancées du projet de modification du RRU (voir les avancées).
- L'annexe Patrimoine doit être revue.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

Présentation ARIES :

- Perspective.brussels rappelle que si une analyse du « meilleur sol » (à garder non bâtissable) est réalisée, il faut aussi veiller à ne pas bloquer le développement de projets immobiliers.
- Bruxelles Environnement demande une présentation du taux d'occupation par rive.
- La Commune rappelle l'opportunité de création de cheminements à travers les îlots.
- Concernant l'îlot Shell (Vervoort s.a.), il a lieu de revoir les prescriptions tenant compte du fait que le projet de Marina ne va pas se réaliser.
- Remettre à jour la carte des commerces : Données de 2018 sont assez anciennes.

4.4 Analyse de durabilité

- Analyses AFOM thématiques (RIE) - diversité biologique (p.37) : opportunité de fixer les zones à laisser en espace vert au sein des îlots ? Il convient de ne pas contraindre excessivement les projets, compte tenu du caractère immuable des prescriptions d'un PPAS ; privilégier le recours à des instruments externes au plan (exemple : RRU Good Living, CBS+,...) et appuyer les ambitions ou recommandations (maintien de la végétation qualitative existante ; à défaut, transplantation/compensation)
- Analyse Be Sustainable et retours du public lors de la présentation d'octobre 2022 corroborent les éléments relevés en comité d'accompagnement ; opportunités de renforcer le PPAS dans ses ambitions en matière de durabilité, tout particulièrement sur les volets suivants :
 - socio-économique (HUM) – programmation inclusive, cohésion sociale, train de vie abordable, répartition homogène des logements sociaux/conventionnés...
 - mobilité (MOB) – usage et place de l'automobile, développement des transports en commun, des services de mobilité partagée, mutualisation d'infrastructures...
 - gestion de l'eau (WAT) qui constitue l'un des axes forts du PPAS I au même titre que les axes (SPA) et (NAT), mais n'a pas encore été suivi d'effets aussi concrets
 - le volet énergétique (ENE) dans la mesure où des mesures pertinentes dans le cadre d'un PPAS sont identifiées (articulation avec les réglementations en la matière)

31/05/2023

- circularité/ressources (MAT) : gestion durable et intégrée des chantiers, utilisation de la voie d'eau, maintien/réemploi structures existantes, flexibilité des nouvelles structures...
- environnement physique/micro-climat (PHY) : confort thermique (îlots de fraîcheur) et acoustique, rapport à l'eau, qualité et mouvements de l'air, mais aussi prévention des nuisances de chantiers...
- flore : le PPAS doit renvoyer à la liste des végétaux conseillés de Bruxelles Environnement qui est régulièrement remis à jour.
- gestion des déchets : liée au chantier, liée aux activités, question des conteneurs enterrés ou non.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

4.5 Conclusions et pistes pour la phase suivante

- La Commune rappelle qu'il s'agit d'un projet d'Upgrade du PPAS initial mais dans certaines limites. Les objectifs du PPAS initial sont maintenus.
- **Une conclusion générale est que le travail spatial qui était particulièrement appuyé et ambitieux sur le PPAS I (morphologies bâties, espaces ouverts, mixité et imbrication des fonctions...) doit à présent être complété d'un travail tout aussi appuyé sur les dimensions 'sociétales' afin de maintenir et renforcer la légitimité du plan dans le contexte actuel.** A défaut, les acquis du plan, que le PPAS II a pour but de préserver, sont moins évidents à porter politiquement aujourd'hui qu'ils ne l'étaient en 2017. En revanche, l'opportunité que présente l'actualisation du plan est de mettre à profit le travail déjà stabilisé pour aller un pas plus loin, et garantir (de manière plus manifeste encore) que ce travail profite à l'intérêt public et aux ambitions des autorités communales comme régionales.
- L'alternative « sans PPAS » constitue l'alternative 0.
- Le PPAS I reste le point de départ et constituera l'alternative 1 à partir de laquelle seront élaborées des variantes 2 et 3 testant des bonifications complémentaires de l'outil sur les points identifiés (aires d'investigation thématiques). Les effets de ces bonifications seront principalement attendus sur les parcelles n'ayant pas encore connu de transformation depuis l'entrée en vigueur du PPAS I (aires d'investigation géographiques). C'est sur ces aires d'investigation que se concentreront les étapes suivantes de 'research by design' et tenue de réunions bilatérales avec les acteurs concernés.
- Les alternatives 2 et 3 intégreront des hypothèses intermédiaires et maximalistes respectivement, que ce soit en matière de prescriptions ou de choix de mise en œuvre. Cela permettra notamment de tester les interactions du plan avec les différentes hypothèses évoquées par ailleurs concernant la circulation sur le Pont Marchant (fermeture plus ou moins partielle au trafic motorisé).
- Le plan PPAS I constituant la base pour la définition des 3 alternatives, le travail morphologique (espaces ouverts, paysage urbain, densité, mixité fonctionnelle) en constitue le socle commun et ne peut connaître de variations importantes qui seraient de nature à compromettre la faisabilité des projets autorisés

dans le cadre du PPAS I.

31/05/2023

5. Points d'action

- La Commune transmet les données en sa possession quant à la répartition de logements sociaux et abordables (existants et prévus) ainsi que le réseau d'égouttage dans le périmètre (utile pour le projet de RIE).
- Le bureau d'étude intègre les remarques formulées (points 3.2 à 3.4) dans les documents du volet diagnostique pour le 20/06/2023 ; il rappelle qu'une validation de celui-ci est nécessaire et urgente afin de pouvoir traiter les aspects relevant du volet stratégique.
- Les membres du CA transmettent leurs remarques sur les documents reçus en mai 2023 pour le 15 juin.

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Fin du PV

Compte-rendu : Procès-verbal de la réunion du Comité d'Accompagnement (CA) n°1 – Clôture du volet diagnostique

Localisation :	Administration Communale d'Anderlecht – Place du Conseil 1 – 1070 Bruxelles		
Date	2023-06-26	Heure :	9:00
Présences :			
	Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine du Développement Urbain et Mobilité
	Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Service Développement Urbain et Mobilité - Chargée de projet – Secrétariat du CA
	Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	Conseil Adjoint -DUM et Urbanisme – Président du CA
	Françoise Huwaert	Commune d'Anderlecht	Directeur du Développement de la Ville
	Remi Van Durme	BUUR poS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Caroline Custine	BUUR poS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alexandre Ferrao Santos	Perspective Brussels	Membre CA
	Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA

Points abordés :

1. Divers
2. Remarques de Bruxelles Environnement (BE) (transmises par mail du 13/06) sur le projet de rapport de diagnostic du 25/05 (constats et recommandations)
3. Adaptation et validation des documents de diagnostic urbanistique
4. Clôture du procès-verbal du CA d'introduction (23/05)
5. Évolution du planning théorique
6. Points d'action

1. Divers

- Un premier Comité de Pilotage restreint a eu lieu en date du 19/06. Moyennant accord du Bourgmestre et de l'Échevine du DUM, le PV sera transmis prochainement aux membres du Comité d'Accompagnement.
- ARIES signale que les mises à jour mineures à apporter au diagnostic RIE seront traitées ultérieurement. La Commune a déjà transmis ces quelques demandes de modification.
- Vu l'envoi tardif des documents « Diagnostic » du 20/06/2023, un délai supplémentaire est accordé aux membres du CA (fin juin).
- BE a communiqué par mail ses remarques sur la version du 25/05/2023.
- La Commune a transmis ses remarques concernant les projets de documents « Diagnostic » (Julie De Wolf et Yvette Zege). Elle demande que ces remarques soient prises en compte.

Voir fichiers :

Yvette Zege :

- 20230620 BIE II DIAGNOSTIC_RAPPORT YZ ;
- 20230622 BIE II Diagnostic PPAS_rapport_MOBILITE YZ

Julie De Wolf :

- 20230622 BIE II Diagnostic PPAS_rapport_MOBILITE ;
- Anderlecht_BIE II 20230615 SITEX DROIT 2a_A3 ;
- Anderlecht_BIE II 20230615 SITEX DROIT 2b_A3 ;
- Anderlecht_INVENTARISATION ;
- Anderlecht_JDW_20230620 BIE II DIAGNOSTIC ;
- Anderlecht_JDW_RETOURS EXPE PPAS I ;
- BIE II 20230615 SITEX FAIT 3a_A3 ;
- BIE II 20230615 SITEX FAIT 3b_A3 ;
- RIE+BIESTEBROECK+II+-+Partie+I+-+Diagnostic-1-100.pdf ;
- RIE+BIESTEBROECK+II+-+Partie+I+-+Diagnostic-101-200.pdf.

En annexe 1 jointe à ce PV, la Commune a listé ces demandes d'amélioration.

2. Remarques de Bruxelles Environnement (BE) (transmises par mail du 13/06) sur le projet de rapport de diagnostic du 25/05 (constats et recommandations)

pp. 56-57 - Espaces verts et biodiversité : il est important de relever les manquements aux connexions écologiques en Sitex et le potentiel afin de prévoir des prescriptions visant à les rétablir ou à les créer et les connecter avec le réseau écologique (voir carte REB sur portail Geomedia de BE). Notamment, en cas de végétalisation d'intérieurs d'îlot (publics ou privés), il serait bienvenu d'étudier les connexions existantes et possibles avec les espaces ouverts végétalisés des parcelles voisines (donc, sortir de la seule logique de la parcelle) et de l'espace ouvert public, et de veiller à des porosités permettant une continuité de ces espaces ouverts végétalisés (connexion et renforcement du réseau existant). Des zones végétalisées ensauvagées sont-elles présentes et à préserver ? Il conviendrait de les relever et de prévoir de telles zones dans les aménagements futurs des espaces ouverts privés et publics.

Concernant l'aménagement du parc, un état des lieux précis de l'avancement des projets d'acquisition devrait être mentionné dans le Diagnostic.

La Sitex relève des dérogations aux impositions de toitures végétalisées. Il serait utile de les quantifier (potentiel et opportunité à saisir pour le prochain plan), d'analyser les raisons de ces dérogations et de veiller à prévoir des prescriptions imposant pour tout nouveau projet ou rénovation lourde des toitures intensives (semi-intensives au droit des panneaux photovoltaïques). Un relevé et un encouragement à la participation des façades à la biodiversité (végétalisation, abris pour la petite faune) seraient également utiles : des espèces protégées d'objectif Natura 2000 comme la fauvette, la pipistrelle, la bécasse des bois ou encore le faucon pèlerin sont présentes dans la zone, outre la bergeronnette noire, le martinet ou encore le rougequeue noir. La zone est par contre en déficit de moineaux domestiques (voir portail Geomedia de BE et cartes mises à jour des espaces verts et de la biodiversité).

Nous rappelons le nécessaire renvoi à la liste des essences indigènes régulièrement mise à jour par BE. Enfin, pour compléter le point « sol » relatif aux chantiers, il est nécessaire de relever les arbres et systèmes arbustiers présents à préserver (un arbre mature n'est pas compensé par un arbrisseau de replantation), et à prévoir des prescriptions les protégeant pendant les phases de chantiers, outre l'analyse des sols pour lesquels aucune donnée de qualité voire de pollution n'est encore disponible.

pp.58-59- Mobilité : globalement, le diagnostic ne semble pas assez approfondi en ce qui concerne l'analyse des enjeux mobilité, et en tous cas il y a peu d'éléments pour comprendre la situation actuelle et, dès lors, la comparer avec la situation projetée.

L'analyse via l'outil be. Sustainable est soutenue par peu d'éléments factuels. Si les réponses aux questions de l'outil sont globalement positives, il serait nécessaire de savoir comment elles répondent aux critères pour donner des feedbacks.

Le diagnostic devrait montrer davantage les enjeux mobilité du quartier, et comment le PPAS peut faciliter la transition vers une mobilité durable.

Si l'analyse de l'espace public est importante (p.ex. l'application du principe STOP), il s'agit de mettre en lumière aussi les enjeux liés aux pratiques modales et aux besoins spécifiques du quartier (ex. taux de motorisation -possession voiture/ménage cfr BM, barrières à la transition vers la mobilité durable, modal split du quartier...), ainsi que les questions de réseaux (p. ex. flux existants et projetés, pôles générateurs de mobilité, comment le quartier s'intègre à la mobilité supra locale et régionale...). Entre autres, il y a lieu de regarder aux objectifs des politiques régionales de mobilité en ce qui concerne le quartier, et montrer comment la Sitex et le plan contribuent à les réaliser.

La question du pont Marchant est cruciale et devra être approfondie. Le rôle du pont comme espace de séjour, mais aussi comme infrastructure de liaison doit être analysé dans le diagnostic. Quel est l'impact de la fermeture du pont aux voitures sur la mobilité du périmètre (déviation du trafic) et sur la qualité de l'espace public du quartier ? Comment le Pont Marchant a été approprié par la communauté locale (et donc liens avec les questions de participation, identité, sociabilité) . Si un pont totalement fermé à la circulation automobile serait un scénario idéal en lien avec la politique régionale de mobilité (p.ex. Maille good move), il faut en mesurer les conséquences (en termes de connexion entre les rives, livraisons, chantiers, impacts sur les voiries de délestage donc sur les nuisances, etc) afin d'éclairer les choix préférentiels : le diagnostic devrait approfondir ces aspects et mettre en lumière les points de tension.

pp. 64-65 - Sols : rien n'est dit de manière concrète sur la qualité des sols et sur les dégâts autres que les pollutions... pour préserver des sols de qualité, il faut relever les problèmes de compaction, d'imperméabilisation, d'érosion, ... de perte de fertilité des sols.

De même rien ou presque n'est dit sur la protection des sols vivants dans le périmètre du PPAS ni sur les mesures existantes ou à prévoir pour les préserver des dégâts lors des futurs chantiers.

Concernant la pollution du sol, BE s'attendait à avoir une description détaillée des différentes parcelles et leurs pollutions mais ce n'est pas le cas.

Enfin, les possibilités d'économie (de réutilisation) de la ressource sol ne sont pas vraiment explicitées dans ce diagnostic.

pp. 64-65 - Bruit : l'analyse « acoustique » du projet selon l'outil be.sustainable n'est pas satisfaisante. L'utilisation qui en est faite au niveau du diagnostic est peu pertinente :

- Sur les pages de gauche, le diagnostic reprend les indicateurs de Be Sustainable sans dire si cela correspond à la Sitex. Sur la page de droite, plusieurs commentaires repris ne sont pas pertinents :
- « PHY 03.05 - Le quartier assure-t-il un confort acoustique ?
- Une majorité des espaces extérieurs est située en zone de confort acoustique.
 - FAUX voir rapport ARIES page 201 ainsi que les cartes de bruit pages 210 et 215.
- La volumétrie et l'implantation des bâtiments et autres éléments construits limitent l'impact d'une source sonore sur les intérieurs d'îlots et les zones de confort acoustique.
 - FAUX peu d'intérieur d'îlot existant en situation existante
- Les différentes affectations sont implantées en fonction de leur sensibilité au bruit.
 - Aujourd'hui oui (fonctions peu sensibles en bordure des axes bruyants) mais demain ?
- Les revêtements de façade des bâtiments et au sol limitent la propagation et l'amplification du bruit. Le choix des couples flux/revêtement/vitesse des véhicules est optimisé pour toutes les voiries du quartier. L'aménagement du quartier intègre les meilleures technologies de réduction du niveau sonore et vibratoire à la source ». Pour rappel, par rapport à l'analyse de la situation existante, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de problème aujourd'hui (peu ou pas d'habitations dans le périmètre aujourd'hui) qu'il n'y en aura pas si on construit massivement des logements dans des zones soumises à un haut niveau de bruit (ce qui est le cas des projets en cours). L'isolation des bâtiments ne fera pas tout car les habitants seront obligés de vivre fenêtres fermées sans profiter de leur jardin ou balcon.
- La principale source de bruit dans le périmètre du PPAS est le chemin de fer en remblai qui accueille principalement des trains de marchandises roulant essentiellement la nuit (8 à 9 trains) et des trains de trafic voyageurs. Les cartes de bruit multi-exposition indiquent des niveaux de bruit importants dans cette zone, de jour comme de nuit (au-delà des seuils d'intervention de la RBC sur les infrastructures et des recommandations de l'OMS). L'article 5 de la convention environnementale du 24 janvier 2001 entre la RBC et la SNCB relative au bruit et vibrations du chemin de fer prévoit d'éviter de créer de nouvelles situations de conflit acoustique et vibratoire le long des voies de chemin de fer. Elle préconise d'implanter les fonctions sensibles au-delà d'une zone tampon de minimum 50m de part et d'autre des voies.

- Considérant la mesure 18 du Plan Quiet. Brussels, prenant en compte l'environnement sonore dans le PPAS, nous recommandons de prévoir des zones tampons entre les sources de bruit principales (chemin de fer « ligne 28 », plusieurs voiries, tram « ligne 81 », activités portuaires, etc.) et les fonctions sensibles (logements, écoles, hôpitaux). 31/05/2023
 - En complément nous promouvons fortement la garantie du confort acoustique des bâtiments résidentiels et les fonctions d'intérêt public (écoles, santé), en particulier pour l'isolation des façades et des toitures, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière.
- Nous recommandons d'intégrer des logements traversants dans les projets résidentiels et mixtes de manière à localiser les fonctions ou les locaux moins sensibles (service, cuisine, etc.) sur les façades les plus exposées au bruit et les locaux de repos vers les façades les moins exposées.
- À noter Aries a fait un bon diagnostic de la Sitex pour le bruit (notamment le tableau AFOM p.217). Le rapport diagnostic devrait être dès lors cohérent avec cette analyse. À titre d'exemple, le document indique que des tours de logement seront construites le long de la voie ferrée. À minima relever que cela n'est pas approprié, la hauteur ne compensant pas la zone tampon requise.

pp. 66-68 : NRJ (Énergie) :

- Aspects positifs : références nombreuses à l'économie circulaire (et à la problématique des besoins de stockage – shifting economy) et à la réversibilité parfois même sans la nommer.
- Par rapport au contenu de la page 66, ne devrait-on pas faire revoir l'ambition à la hausse ? Par exemple en mentionnant l'outil Totem ou en imposant une évaluation environnementale.
- Les formulations sont un peu génériques. Il nous semblerait opportun de les préciser, en distinguant les constats en fonction des différentes parties du PPAS. Pour le niveau d'ambition, d'après ce que nous comprenons, il s'agit du niveau d'ambition lié à la situation existante et aux projets existants mais il ne s'agit pas de fixer l'ambition qu'on souhaite atteindre avec le PPAS ; si c'est l'ambition à atteindre, ce niveau est beaucoup trop bas pour les aspects "matériaux et ressources" (6,7/10), au regard de la situation à proximité du canal, et l'aspect énergie (5,6/10). Pour la Nature et l'Eau les ambitions sont beaucoup plus élevées par exemple (8,1 et 8,3/10) alors que la sitex de ces 2 thématiques est évaluée à environ 4,3 comme MAT et ENE. Nous proposons d'imposer des ambitions minimales de 7 ou même 7,5/10 pour les thématiques MAT et ENE.

3. Adaptation et validation des documents de diagnostic urbanistique

- Le bureau d'études détaille page par page les modifications apportées aux documents de diagnostic suite au CA d'introduction (23/05) : tableau d'inventorisation, cartes situation existante de droit et de fait, projet de rapport diagnostic. Les membres du Comité d'Accompagnement formulent leurs remarques complémentaires.

3.1 Tableau d'inventorisation

- Ligne 18 : illisible dans la version intégrée au rapport
- Ligne 7 : demandeur est Beliris (pas Goodways)
- Intégrer le projet du nouveau pont Marchant au tableau. La Commune vérifie s'il existe une nouvelle version sur laquelle se baser.
- Renseignez une date de mise à jour du tableau.
- Concernant le projet Léonidas, il existe un dossier dans Nova 5. Mais rien n'est encore sûr concernant ce projet donc il semble difficile de le prendre en compte. Bruxelles Environnement vérifie cela en interne et transmettra des informations sur son avancement.

3.2 Projet de rapport diagnostic

- Page 5 : Mentionner l'abrogation simultanée du PPAS I et l'objectif de continuité.
- Page 8 : Lisibilité de la numérotation des îlots dans les médaillons en haut de page.
- Page 23 : Au niveau des tableaux de l'Inventaire, La Commune signale que la figure au-dessus du tableau est illisible. Le bureau d'études propose de retravailler les figures et de renseigner un plan reprenant l'ensemble des îlots et leur numérotation.
- Page 34 : cartographie des projets espaces bâtis :
 - Projet « CityGate I - Goujons » devrait changer de couleur (permis octroyé et exécuté).
 - Projet « Urbanities » : distinction entre les phases (PL octroyé vs. PU octroyé) ?
 - Mentionner le projet Deux Gares (PAD Midi/CRU7), éventuellement dans les texte et tableau également. La Commune signale que des documents du CRU n° 7 sont consultables sur le site internet de Perspective.brussels.
- Page 38 : cartographie des projets espaces publics
 - Mentionner le projet Cyclostrade L28. La Commune a déjà transmis les coordonnées du gestionnaire du projet auprès de Beliris. Le bureau d'études doit prendre contact avec Beliris.
- Page 36 : Cartographie des espaces verts
 - Ajouter des extraits des cartographies REB et valeur biologique en page de droite. ARIES conseille d'ajouter ces cartes en format plus petit.
- Page 38 :
 - Une phrase est non lisible. À modifier.
- Page 40 : Cartographie des densités/mixité
 - La Commune demande la signification de « résidentiel social » ? Peut-être « logement à finalité sociale ».

- La Commune demande la provenance des données de « services intégrés aux entreprises » ? Au niveau de « A Rive », il a surtout du commerce de prévu. À vérifier.
- Expliciter la distinction faite entre réalisé/non réalisé dans la légende également.
- Buur renseigne que ces chiffres sont à prendre avec des pincettes. Il s'agit des projets repris à l'inventaire. Si pas projet, il est tenu compte de la situation existante.
- BUUR propose d'ajouter à la légende : « projet annoncé » et « projet réalisé ».
- BUUR va ajouter une notice d'explication.
- Bruxelles Environnement signale qu'il existe des conventions entre le Région, SNCB et Infrabel, qui prévoient une zone tampon de 50m entre une voie ferrée et du logement. Le bureau d'études va consulter le site internet de Bruxelles Environnement.
- Lors de la dernière révision de ce projet de documents et suivant les avancées des projets, il faudra adapter l'ensemble des documents de la phase « Diagnostic ».
- Page 42 :
 - A quoi sert cette carte ? Quelle différence avec la carte de la page 40 ?
Le bureau d'études renseigne que : une double page supplémentaire a été prévue pour l'ajout d'une section « mobilité ». Le contenu de cette double page a été transmis le 22/6 à titre de document de travail complémentaire, et n'avait donc pas encore pu faire l'objet d'une relecture par les membres du CA. Cette section est analysée durant la réunion et les demandes d'amélioration suivantes sont formulées.
- Pages 44-45 : mobilité
 - Compléter et clarifier la légende page de gauche (distinction rues grises/jaunes...)
 - Inclure les cartes transports publics de Good Move en page de droite
 - Citer l'enjeu de la mutualisation des parkings existants (exemples : Roche, Lidl...) et à venir (A'Rive, îlot Shell) et des voitures partagées dans le texte
- Page 54 : Que signifie « MAN », « HUM », « SPA », « MOB », « NAT », « PHY », « MAT » et « ENE » ? A clarifier dans le texte car le document sera ensuite mis à la disposition du public.
- Page 69 : Mentionner également les équipements de soins en tant que fonction sensible.

BUUR signale que la carte « mobilité » est encore au stade de projet. Les membres du CA signalent des demandes d'amélioration.

La Commune signale que :

- Côté, rive gauche et côté rive droite du Canal - veiller en renseigner l'ouverture des quais (objectifs du projet de PPAS et lien avec le masterplan de Beliris).
- Que Move Anderlecht n'a pas définitivement été approuvé.
- Il existe une carte TEC dans Good Move. BUUR prévoit de rajouter ces informations.
- Il faut bien renseigner la localisation des parkings. BUUR pense qu'il faut pousser à des mesures complémentaires (station Cambio,...). Parking.brussels semble à même de convaincre les développeurs de mutualiser les parkings.
- Réaliser un relevé du nombre de places de stationnement en situation existante notamment « hors voirie » et « hors sol ».

Mme l'Échevine du Développement Urbain aborde le projet du « pont Marchant ». Quelle utilisation du pont est prévue ? Lors du 1^{er} Comité Restreint, le bureau d'études a déjà apporté des précisions sur cette question. Divers scénarii seront étudiés dans le projet de RIE. Le bureau d'études prévoit de rester neutre. Un PPAS existe pendant de nombreuses années, il faut donc réaliser un PPAS qui réponde aux diverses évolutions dans le temps plus particulièrement en matière de mobilité.

La Commune rappelle qu'un projet de RIE croise plusieurs thématiques (mobilité, économique, sociale, urbanistique,...). La Commune rappelle aussi la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins.

Bruxelles Environnement rappelle l'existence de l'avis de la Commission de concertation. La Commune renseigne que Urban.brussels a écrit à Bruxelles Mobilité (demande de modifications substantielles de la demande et nouveaux actes et rétrécissement du canal – Article 191 du CoBAT).

3.3 Validation des documents

- Les documents du diagnostic urbanistique sont validés provisoirement et sous réserve d'intégration des remarques ci-dessus et celles formulées dans les documents transmis par la Commune.
- La prochaine mise à jour aura lieu au moment de la finalisation des documents en vue de la demande d'avis de dossier complet (art. 47 du CoBAT).
- Suite aux remarques de la Commune (par exemple, mise à jour du PCDN – mars 2023), le bureau d'études prévoit aussi de modifier la partie « Diagnostic » du projet de RIE.

4. Clôture du procès-verbal du CA d'introduction (23/05)

4.1 Remarque de Bruxelles Environnement concernant la compatibilité des fonctions

- La Commune et Perspective soulignent que la mixité fonctionnelle dont il est question ici est prévue par le PRAS (îlots rive droite en ZEMU) et constitue donc un point de départ non questionnable par le PPAS.
- Bruxelles Environnement souligne que de nombreuses plaintes ont été enregistrées par rapport aux nuisances sonores subies par les habitants résidant à proximité d'activités économiques. Bruxelles Environnement va rassembler et transmettre les plaintes sur la zone. Le bureau d'études analysera ces informations dans le projet de RIE.
- Si besoin, le PPAS pourra alors affiner les mesures d'aménagement sur base des retours d'expérience. C'est sur ces mesures qu'il convient d'agir, et non sur l'option fondamentale de la mixité ou sur le type d'activités autorisées.
- La Commune rappelle que ce projet de PPAS a pour but d'affiner le PPAS initial là où cela s'avère possible ou nécessaire et surtout sur base du retour d'expérience.

4.2 Autres remarques

31/05/2023

- Par rapport au PV CA0 – CA Introduction : La Commune envoie une version corrigée du PV intégrant les différentes remarques formulées, en vue des ultimes corrections et validation définitive.

5. Évolution du planning théorique

- La Commune a envoyé le 23/06 une mise à jour du tableau théorique. Les membres du CA sont invités à en prendre connaissance et formuler leurs éventuelles remarques par écrit.

6. Points d'action

- Voir les éléments soulignés dans les points 1 à 5.

Annexe 1 : Liste des remarques de la Commune

Projet de rapport « Phase I : Diagnostic et remise à jour des enjeux de la zone Biestebroeck » (20230620 BIE II DIAGNOSTIC RAPPORT) :

- Besoin de relecture car encore des fautes de frappe et de grammaire.
- Page 5 : Mentionner l'abrogation de la partie subsistante du PPAS I qui fera l'objet de la même analyse que la partie dépourvue par le PPAS annulé.
- Page 6, phrase « *En outre, le quartier étant proche de noyaux de mobilité (...); il jouit d'une bonne accessibilité* » : Ce n'est pas vraiment le cas. Il jouit des infrastructures qui permettraient d'améliorer qualitativement son accessibilité.
- Page 9 « *(demande de permis)* » : supprimer la parenthèse.
- Page 18 : Il manque des lignes au tableau. Problème de lecture et d'affichage.
- Page 20 : Problème au niveau du tableau. Il manque des lignes.
- Page 20 : Le projet « *A Rive* » est déjà passé en enquête publique. Il faut donc supprimer « *en cours d'enquête publique* ».
- Page 20 : Le projet « *Tête de Biestebroeck* » est un projet de Beliris et non de Goodways. Ne manque-t-il pas des lignes au niveau du tableau ?
- Page 21 : Au niveau de la ligne CRU 3, s'agit-il de la bonne appellation du CRU n° 3 « *Vandervelde-Mons-Albert* » ? Selon le site de Perspective.brussels, il s'agit du CRU « *Gare de l'Ouest* ».
- Page 21 : Il manque des données au niveau du tableau (par exemple, colonne avec l'indication « permis reçu à intégrer »).
- Page 21 : Il manque des lignes au tableau.
- Page 23 : Au niveau des tableaux de l'Inventaire, La Commune signale que le figure au-dessus du tableau est illisible. Le bureau d'études propose de retravailler les figures et de renseigner un plan reprenant l'ensemble des îlots et leur numérotation.
- Page 23 : Au niveau de la ligne « *CityGate I – Marchandises* » : renseigner « actifs » et non « actis ». C'est quoi « pp » ? Selon le site internet de Citydev.brussels, « *City Gate* » s'écrit plutôt « *CityGate* ». À vérifier dans l'ensemble des documents.
- Page 34 : À quoi correspondent les numéros sur la carte ? Rédiger une explication pour le lecteur.
- Page 34 : Le permis d'urbanisme « *CityGate I – Goujons* » est maintenant exécuté et le chantier est finalisé.
- Page 34 : Au niveau de l'îlot du permis de lotir « *Rivand* », l'ensemble des permis d'urbanisme ne sont pas octroyés. Merci de prévoir une distinction entre les lots (avec ou sans permis d'urbanisme).
- Page 35 : Que signifie BBP ? Merci décrire « *Brussels Beer Project* » en toutes lettres. Garder « *BBP* » risque de poser problème lors de la traduction en néerlandais.
- Page 36 : La légende n'est pas totalement lisible. À améliorer. Par exemple, « *réseau écologique* » en quelle année ? Quelles sont vos sources d'information pour dresser cette carte ?
- Page 37 : Les PL du côté rive droite imposent des ratios de pleine terre.
- Page 38 : Le bureau d'études a réalisé un projet de carte « *mobilité*, n'est-il pas judicieux de rajouter la « *voie cyclable rapide* » sur la carte « *mobilité* » et de la supprimer de la carte en page 38 ?
- Page 38 : Au niveau de la rue des Goujons, de mémoire, il y a « *voie cyclable rapide* » (voir les informations de Bruxelles Mobilité et site internet <https://data.mobility.brussels/mobigis/>).
- Page 39, dernière phrase : problème avec « *ainsi que* » ?

- Page 40 : Mise en forme – l’image est floue.
- Page 40 : Explications manquantes, alors qu’elle était présente lors de la présentation de lundi 26 juin.
- Page 41, projet Urbanities : Étonnant de citer ce projet qui en termes de réalisation n’est nulle part alors que Atenor a bien progressé en termes d’exécution.
- Page 43, « zone représente un vide urbain » : Est-ce que c’est réellement le cas ? Le public semble avoir investi les espaces verts.
- Page 43, « Par exemple, *La Tête du Canal (...)* (gradation de l’occupation des espaces) » : Revoir la ponctuation, qu’est-ce qui explique quoi ?
- Page 48, dernière ligne : le nom du projet n’est pas lisible.
- Page 49 : Il manque un espace entre « et » et « l ».
- Page 50 : « Key West » a changé de nom commercial. À modifier.
Page 50 : Il manque de données à la fin du tableau.
- Page 53, « suite » : corriger en « suite ».
- Page 53 : Que signifie « l’aune » ? Les citoyens connaissent-ils d’office cette notion ?
- Page 55, « commes » : mettre « comme ».
- Page 55 : renseigner « dimensions spatiales » et « abordées ».
- Page 57 : Suggestion – Rajouter à chaque fois, le titre du sujet en question, afin d’avoir l’information en cas d’impression de la page seule.
- Page 57 : Les projets du CQD Biestebroeck ne sont pas encore totalement finalisés. Il y a encore des chantiers en cours.
- Page 59, avant « *place de la Résistance* » : il manque une virgule.
- Page 59 : COTANCO ne générerait pas d’emploi significatif dans la zone. De mémoire, il n’y avait qu’une personne sur place.
- Page 61, à la phrase « *Le quai de Biestebroeck restent un point d’attraction, mais les lieux d’accès au canal restent limités* » : rajouter « *excepté peut-être la zone qui longe la zone portuaire* ».
- Page 61 : Renseigner « Canal ».
- Page 61, dernière phase : remplacer « a » en « à ».
- Page 63 : La station Aumale est plus proche que la station Veeweyde, car dans ce cas on peut aussi citer Midi.
- Page 63, « *square Vandervelde* » : ne faut-il pas mentionner la phase test en cours et le PU qui a été déposé en vue de rendre cet espace plus accessible à tous les usagers ?
- Page 63, « *pont Gouverneur Nens* » : Où est ce pont ? Est-il localisé ? Sans doute, une erreur.
- Page 63 : Ajouter « les infrastructures de stationnement automobiles hors voirie (...) ».
- Page 65 : mettre « grands » et non « grand ».
- Page 65 : quai du Batelage n’est pas à Anderlecht.
- Page 65, « *les parkings extérieurs sont peu performants* » : Cette phrase a-t-elle sa place ici ? ou alors il faut développer car ce n’est pas clair.
- Page 65, le « canal » : Mettre « Canal ». Le Canal, un corridor vert ? Ne faut-il pas plutôt dire bleu ou bleu-vert ? OU il s’agit d’une appellation que la Commune n’a pas connaissance.
- Page 69, partie « *situation existante rive gauche* » : Après « le parc Victor Rauter », ajouter le « parc Crickx ».
- Page 69 : fermer les parenthèses. Renseigner « disponibles » et non « disponible ». Vérifier dans l’ensemble des documents, l’orthographe et l’appellation « City Dox ». Renseigner « refuges calmes ».

- Page 71 : « en termes » et non « en terme ». « Industrielles » et non « industrielle ».
- Page 71 : Le parc Crickx est du côté « rive droite » du Canal et non « rive gauche ». Il faut donc revoir votre analyse.
- Page 73 : « optimisées » et non « optimisé ».
- Page 76 : Le tableau est illisible. Tenir compte des remarques déjà citées ? N'est-il pas possible de retourner le tableau. Difficulté à l'impression de ces pages.
- Page 84 : Pourquoi encore des cartes ? Quelle utilité ? Pas clair pour le lecteur.

31/05/2023

Projet de rapport (20230622 BIE II Diagnostic PPAS rapport MOBILITE) :

Plan

- Il manque les traversées renseignées au PPAS initial.
- Il manque la voirie « quai de Biestebroeck » et le sens de circulation prévu par le projet de Beliris.
- La rue de la Petite-Ile est prévue pour être une voirie avec véhicules motorisés. Renseigner les sens de circulation.
- Renseigner les sens de circulation pour la rue Pierre Marchant.
- Ne faudrait-il pas renseigner les sens de circulation sur le pont et sous le pont (véhicules motorisés) ? Actuellement, il existe toujours des voiries. Tenir compte de la vision du Collège des Bourgmestre et Échevins.
- Au niveau du projet « Citygate II – Petite-Ile », c'est quoi le rectangle en pointillé ? Vous ne renseignez pas le prolongement de la « rue Dante ».
- Il manque des voiries (rue des Goujons – proximité du pont). Merci de tenir compte de projet de Beliris « place des Goujons ».
- Côté rive gauche, la cyclostrade ne s'étend pas sur les quais. La Commune ne comprend pas votre choix (source d'infos). A revoir.
- Le boulevard Industriel et la rue de la Petite-Ile sont à double sens. À revoir.
- « *Cartographie des mutations* » : S'agit-il des « mutations futures » ou de la « situation existante de droit » ?

Texte

- « *Ilots Shell, A Rive* » : ce n'est pas le même développeur ?
- Ilot Shell, Citygate II-Petite-Ile, Urbanities (et Rive) n'ont pas encore de permis. Il faudra revoir votre passage.
- Un mot (une analyse) sur le stationnement mutualisé semble essentiel.

Anderlecht RETOURS EXPE PPAS I

- Pourquoi deux fois, ces tableaux ?
- Tenir compte des remarques formulées par rapport aux autres projets de document.

Anderlecht BIE II 20230615 SITEX DROIT 2a A3

- Au niveau du PPAS initial, il y a des alignements obligatoires et des fronts de bâtisse. Merci de vérifier votre plan.
- Merci d'ajouter le périmètre du masterplan « Biestebroeck » de Beliris. Il ne semble pas visible.

BIE II 20230615 SITEX FAIT 3b A3

31/05/2023

- Présence d'arbres en bouquets au niveau de l'îlot du permis de lotir « RIVAND » ? Il semble qu'il s'agisse plus d'arbustes. Quelle est votre définition « d'arbre » ? S'agit d'arbre à haute tige ?

Fin du PV

Compte-rendu : réunion CA n° 2 – Présentation des alternatives envisagées.

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation :	Administration Communale d'Anderlecht – Rue de Veeweyde 100 – 1070 Bruxelles		
Date	2023-09-18	Heure :	14:00
Présences :			
Fabrice Cumps	Commune d'Anderlecht	Bourgmestre (Expert)	
Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine de la Mobilité (Experte)	
Didier Noltinckx	Commune d'Anderlecht	Cabinet du Bourgmestre (Expert)	
Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Chargée de projet (Secrétaire et Présidente du CA)	
Remi Van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS	
Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alexandre Ferrao Santos	Perspective Brussels	Membre CA	
Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA	

Points abordés :

1. Présentation des alternatives par le bureau d'études et remarques formulées
 - 1.1 Méthodologie et synthèse des améliorations souhaitables identifiées
 - 1.2 Alternative 1
 - 1.3 Alternative 2
 - 1.4 Alternative 3
 2. Planning
 3. Suivi
-

1. Présentation des alternatives (voir présentation en annexe) et remarques formulées

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

1.1 Méthodologie et synthèse des améliorations souhaitables identifiées

- Remarque de BE (Bruxelles Environnement) : demande de citer l'importance de l'adaptation climatique, nécessité d'une ville résiliente, dans les points de départs sous-tendant les améliorations visées par le PPAS.
 - > BUUR fait remarquer que de nombreuses mesures vont dans ce sens au niveau des prescriptions
 - > BE note que cela mériterait d'autant plus d'être mis en avant en amont, au niveau des objectifs.
- Remarque de BE : dans les axes d'ambitions à renforcer, rien n'est dit sur l'importance des espaces verts, maintien des sols et de la végétation existante...
 - > là aussi, BUUR annonce que ces éléments sont intégrés aux propositions même si cela n'apparaît pas entièrement dans les axes d'ambitions. A noter que le premier point concerne le maintien des ambitions de création d'espaces verts et espaces publics, élément qui sous-tendent des propositions en faveur des espaces verts (devant pallier l'absence de plan d'expropriation).
- La Commune rappelle l'importance d'étudier la mobilité liée aux activités économiques et aux équipements scolaires.

1.2 Alternative 1

- Remarque de BE : concernant la question de l'accessibilité des toits, une jurisprudence récente impose l'ajout de garde-corps même dans le cas où l'accessibilité ne concerne que l'entretien (de panneaux solaires par exemple).
- Remarque de BE : concernant le rejet d'eaux au Canal, garder à l'esprit que cela est payant et n'est à envisager qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer l'ensemble des eaux sur la parcelle.
 - > il est fait remarquer que de nombreux projets seront confrontés à cette impossibilité technique, en raison de la hauteur de la nappe et de la faible perméabilité des sols argileux dans la zone, mais aussi de la présence de pollutions.
 - > BE souligne que la présence de pollutions ne signifie pas automatiquement qu'il n'est pas possible d'infiltrer, cela sera à évaluer selon la nature, profondeur etc. des pollutions.

1.3 Alternative 2

- Suggestion de la Commune : intégrer la question du coefficient albédo aux prescriptions relatives aux toitures ?

- > l'idée est jugée intéressante par l'ensemble des interlocuteurs et sera donc intégrée dans les alternatives (2 et 3)
- Remarque d'ARIES concernant les toitures vertes intensives : les retours d'expérience dont on dispose à présent, révèlent des points d'attention techniques comme la gestion des flux de matières organiques liés au fauchage. Cela sera plus impactant au quinzième étage via des ascenseurs qu'au 1^{er} étage via un escalier extérieur.
 - > La conclusion est que différents types de toitures sont plus ou moins pertinents selon la position des toitures dans le projet (hauteur, accessibilité, usage, visibilité depuis les habitations,...).
 - > Également en fonction du rôle en termes de gestion des eaux : tamponnage (toitures végétalisées) ou récolte en vue de la réutilisation (moins compatible avec les toitures végétalisées car il faut alors filtrer l'eau), ces deux objectifs devront pouvoir être intégrés dans les projets.
 - > BUUR renvoie à l'inclusion qui est proposée dans les prescriptions (alternatives 2 et 3) des toitures stockantes, typiquement habillées de gravier de teinte claire, qui pourraient bien convenir aux éléments exprimés (albedo...) – dans des proportions et localisations adaptées.
 - Remarque de BE : il vaut mieux utiliser le terme 'toitures végétalisées' plutôt que le terme 'toiture verte'.
 - Confort acoustique : le bureau d'études relève que lors du Comité Restreint du 13/9, la Commune s'est exprimée contre la modification proposée qui intègre (sur base d'une demande de BE) la règle des 50m de distance entre fonctions sensibles -dont le logement- et le chemin de fer. L'inquiétude étant que cela est contraire à ce qui est autorisé au sein d'autres projets à Anderlecht et ailleurs (exemples à proximité directe du PPAS : Maison du Peuple, futur projet Citygate III Leonidas...).
 - > BE précise qu'il faut viser « l'esprit de la règle » et non la règle « à la lettre ». Par exemple autoriser le logement dans les 50m s'ils sont traversants avec localisation des pièces de nuit sont orientées côté 'calme' ;
 - > Perspective n'est pas favorable à des dispositions aussi détaillées, qui pourraient s'avérer mal adaptées et limitatives (par exemple, la suggestion formulée ci-avant supposerait de localiser les séjours et balcons côté nord vers le chemin de fer...).
 - > BUUR propose de garder la règle générale (Art.16) relativement simple, en ne parlant pas des 50m mais en soulignant l'importance de bien disposer les locaux mais en menant une réflexion sur les types de fonction.
 - Disposition proposée d'imposer la création de surfaces d'espaces verts ou espaces publics proportionnées aux nombres de logements prévus : BE suggère d'aller plus loin en étendant cette disposition aux mètres carrés de bureaux également, car ces programmes induisent eux aussi des utilisateurs supplémentaires.
 - > BUUR fait remarquer que ces deux groupes d'utilisateurs utiliseront en pratique ces mêmes surfaces d'espaces verts à différents moments de la semaine/journée, et serait d'avis de ne pas compliquer la règle.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

> BUUR relaye la demande formulée par la Commune de préciser que ces espaces verts ne peuvent constituer des charges d'urbanisme.

- Dispositions 'mixité' dans les prescriptions ZEMU : la Commune propose d'évaluer la possibilité d'inclure la fonction portuaire / logistique (durable) parmi les affectations autorisées dans les socles productifs, dans l'idée de créer de nouvelles possibilités de programmation pour ces zones lourdes d'enjeux tout en renforçant le volet économie urbaine – avec notamment la problématique du 'last mile' qui se fait plus pressante dans le contexte de la zone de basse émission. Perspective.brussels va consulter en interne (projet de modification du PRAS).
> Cette disposition sera intégrée dans l'une des alternatives.
- Concernant ces mêmes dispositions 'mixité', qui imposent de démontrer la plus-value du projet justifiant la densification proposée en termes de logement, BE fait un lien avec les prescriptions ZEMU du PRAS. Il faut veiller à la comptabilité entre les activités économiques et les logements.
- Dispositions concernant le stationnement des voitures et plus particulièrement la nécessité de motiver le nombre de places de stationnement par rapport aux risques de report en voirie : supprimer le mot « indirect » de la proposition de prescription.
- La « zone de chemin de fer » joue un rôle de circulation ferroviaire mais aussi des rôles en termes de gestion du bruit, de la biodiversité ou encore de mobilité active.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

1.4 Alternative 3

- Le bureau d'étude survole le travail de 'research by design', le temps de réunion étant pratiquement écoulé (les élus communaux prennent congé de la réunion).
- Par rapport à la recherche de volumes constructibles supplémentaires notamment à l'angle du boulevard Industriel et de la rue de la Petite-Île, BE exprime ses très fortes réserves quant à l'opportunité de prévoir des émergences supplémentaires. Outre les risques pour l'accessibilité du projet, cette densification accentuera la pression sur les espaces verts nouvellement créés.
> BUUR comprend la remarque mais souligne que l'accent bâti esquissé est tout à fait similaire à ce qu'a réalisé le projet Kuborn (situé du même côté du boulevard juste en dehors du périmètre du PPAS) qui n'a pas fait l'objet de critiques particulières. BUUR concède néanmoins qu'il faudrait effectivement vérifier si cette possibilité d'émergence (qui a été identifiée mais pas encore testée), est compatible avec la disposition proposée des 15m² d'espaces verts par logement – qui prévient justement toute densification excessive par rapport aux surfaces prévues d'espaces verts.
- BUUR prévoit de faire des calculs plus précis concernant les charges d'urbanisme.
- BE demande une axonométrie en lien avec les projets d'émergences.

2. Planning

Les derniers points sont reportés à une réunion complémentaire devant permettre de clore les discussions.

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

3. Suivi

- Afin de terminer les échanges concernant l'alternative 3 et le projet de planning théorique avec tous les interlocuteurs concernés, une réunion de CA complémentaire est prévue début octobre.

Fin du PV

Compte-rendu 11: réunion avec le CA n° 3 – Présentation des alternatives (suite)

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation:	Réunion par visioconférence		
Date	2023-10-06	Heure :	12:00
Présences :			
	Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine de la Mobilité
	Stijn D'Hollander	Commune d'Anderlecht	Chef de Cabinet – Échevine du DUM
	Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Service DUM – Chargée de projet (Présidente et Secrétaire du CA)
	Remi Van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Gilles Ledent	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alexandre Ferrao Santos	Perspective Brussels	Membre CA
	Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA

Points abordés :

1. Présentation des alternatives par le bureau d'études et remarques formulées
 - 1.1 Méthodologie et synthèse des améliorations souhaitables identifiées
 - 1.2 Alternative 1
 - 1.3 Alternative 2
 - 1.4 Alternative 3
 2. Planning
 3. Suivi
-

1. Présentation des alternatives (voir présentation en annexe) et remarques formulées

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

1.4 Alternative 3

- Le bureau d'étude présente plus en détail le travail de 'research by design' (qui avait été survolé lors de la réunion précédente) avec une attention particulière pour les recherches concernant l'îlot Travie.
- Bruxelles Environnement relève que dans la variante « test alternative 3 » les espaces verts arborés à l'angle de la rue de Dante et de la Digue du Canal sont conservés, mais pas entièrement car l'un des bâtiments de logements empiète encore sur la zone. La question est posée de savoir quels objectifs doivent primer, celui de la densification ou ceux de l'adaptation climatique, maintien des sols et des qualités existantes...
 - > La Commune note que l'objectif de développement de logements existe que non seulement il s'agit de l'un des objectifs déjà entérinés par le PPAS I – qui comme déjà acté doivent être maintenus dans le cadre du PPAS II. La Commune rappelle que le projet de RIE doit analyser aussi la question des charges d'urbanisme et le besoin de création d'équipements dans le quartier.
 - > Perspective note que la parcelle Travie est l'une de celles les mieux positionnées pour le développement de logements, vu sa position stratégique le long du canal, la fonction actuelle du site et la bonne accessibilité en transports publics (a fortiori comparé à celle des autres îlots). Il serait illogique de geler le projet de Travie, dont la faisabilité financière dépend d'un équilibre soutenable entre programmations productive et résidentielle, pour le maintien de quelques arbres supplémentaires, si la conséquence est qu'il n'y aura alors aucune opportunité pour des habitants d'en profiter.
 - > BUUR comprend et partage la volonté de maintenir des espaces verts en cet endroit, mais confirme qu'il faut ici viser un équilibre entre les différents objectifs. Les densités obtenues sur la parcelle de Travie ne sont pas excessives au regard de celles accordées pour les deux îlots voisins (qui sont largement supérieures au P/S de 3 qui est obtenu ici) et au regard des objectifs et impératifs liés au développement de logements.
- Perspective note que la proposition formulée par les variantes « test alternative 2 » et « test alternative 3 » revient à basculer du modèle de mixité verticale mis en place sur les autres îlots, vers un modèle de mixité horizontale où l'interaction entre les deux fonctions urbaines sera sensiblement différente. Cela n'est pas anodin ; le bureau d'étude mesure-t-il la portée de ce changement de paradigme ?
 - > BUUR juge positif le fait que les prescriptions du PPAS permettent d'implémenter l'objectif global de mixité entre logement et activités économique de différentes manières. Lors de l'élaboration du PAD Heyvaert par exemple, qui comprend lui aussi des ZEMU sur le

territoire d'Anderlecht, avec un objectif similaire mais dans un contexte davantage construit – comme c'est justement le cas avec l'îlot Travie – il avait été spécifiquement demandé de veiller à ce que la cohabitation entre fonctions ne soit pas conditionnée à la seule mixité verticale qui a pour effet de reporter les logements aux étages.

- La Commune relève que dans ces deux dernières variantes c'est la programmation économique qui est organisée sur plusieurs étages. Il faudra que cela convienne à Travie (qui lors de la réunion bilatérale du 5 juillet soulignait que ce n'est pas simple, bien que probablement inévitable) mais aussi à d'autres entreprises si l'occupation du site évolue.
 - > BUUR précise que la typologie de bâti productif esquissée dans l'alternative 3 est celle de « l'hôtel industriel » (nombreux exemples en France, Suisse, Pays-Bas...) qui typiquement sert à accommoder plusieurs entreprises en leur permettant de mutualiser leurs besoins et installations (structures de grande portance, montes-charges, quais de déchargement, zone logistique et parking...). Mais en effet il serait pertinent de recueillir leur avis quant à la configuration proposée ; Travie est d'ailleurs demandeuse d'un dialogue soutenu et transparent.
 - > La Commune approuve l'idée du bureau d'études de veiller à un prochain contact avec Travie à propos du contenu des 3 alternatives sur leur parcelle.
 - > Perspective se demande si d'autres typologies pourraient être testées pour le programme de Travie, par exemple celle de la tour productive.
 - > BUUR juge l'idée pertinente, notamment parce qu'elle permettrait de maintenir encore davantage d'espaces verts (présents également sur la partie nord du site, bien que dans une moindre mesure). Cela dit, il semble peu probable que Travie suive cette piste, sur base des échanges lors de la réunion bilatérale. Il est convenu de leur soumettre l'idée avant de modifier le contenu des alternatives.
- Par rapport à la question de la 3^e émergence contenue dans la variante « test alternative 3 », la Commune juge qu'il est utile de l'étudier dans le projet de RIE. Ceci permettra de retenir la meilleure alternative de développement pour cet îlot.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

2. Planning

La Commune a évalué la possibilité d'accélérer le processus. Cela semble possible sous réserve de certains aspects à vérifier quant aux délais de rigueur entre les différentes étapes et la précision de Perspective.brussels. Un nouveau projet de planning prévisionnel sera transmis aux membres du CA.

3. Suivi

- Approbation des PV du CA n° 0 (23/05/2023) et du CA n° 1 (24/06/2023).
- Le nouveau planning fera l'objet d'échanges d'emails dans les prochains jours ; la Commune va étudier la possibilité de lancement du marché pour la tenue de l'enquête publique (de manière anticipée, donc avec clause suspensive) ; Perspective vérifie les questions de délai.
- ARIES démarre le travail d'analyse des incidences des 3 alternatives. BUUR devra reprendre contact avec Travie (modalités encore à définir avec la Commune).

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Fin du PV

Compte-rendu 12 : réunion avec le CA n°_ 4 – Incidence environnementale des alternatives

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation :	Réunion par visioconférence		
Date	2023-11-20	Heure :	13:00
Présences :			
	Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Echevine du Développement Urbain et de la Mobilité
	Didier Noltinckx	Commune d'Anderlecht	Cabinet du Bourgmestre
	Françoise Huwaert	Commune d'Anderlecht	Directeur du Développement de la ville
	Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	PU-DUM – Présidente du CA
	Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	DUM – Chargée de projet – Secrétaire du CA
	Rémi van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Gilles Ledent	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alexandre Ferrao Santos	Perspective Brussels	Membre CA
	Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA

Points abordés :

1. Approbation des procès-verbaux
2. Présentation de l'analyse des alternatives par le bureau d'études ARIES
 - 2.1 Définition des alternatives
 - 2.2 Bloc thématique 1 : Urbanisme + socio-économique + mobilité
 - 2.3 Bloc thématique 2 : Faune/flore + bruit + être humain + qualité de l'air
 - 2.4 Bloc thématique 3 : Microclimat + sol + hydrologie
3. Varia
 - 3.1 COMPASS Be Sustainable pour les 3 alternatives
 - 3.2 Planning
 - 3.3 Avis
4. Suivi

1. Approbation

- Approbation du procès-verbal du Comité d'Accompagnement du 18 septembre 2023 par les membres.
- Report d'approbation du procès-verbal du Comité d'Accompagnement du 6 octobre 2023. Un délai est utile pour la relecture de celui-ci.

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

2. Présentation des alternatives (voir présentation en annexe) et remarques formulées

2.1 Définition des alternatives

- Le bureau d'études résume les éléments variants entre les différentes alternatives analysées, à savoir la déclinaison de certaines prescriptions graphiques et littérales.
- Remarque de la Commune : la Commune n'est pas en faveur de l'annonce de pourcentage (de chiffres) de logements sociaux à créer.
> BUUR précise que les propositions de (modifications de) prescriptions citant le logement social n'ont précisément aucun impact sur ces charges d'urbanisme, car elles ne font qu'entériner les logements sociaux déjà confirmés ou la possibilité de projets futurs de prévoir également du logement social (sans que cela ne soit imposé).
> La Commune prend note de cette clarification. Néanmoins, il faudra évaluer si le minimum de mètres carrés décrit sur le périmètre à prescriptions particulières Citydoox ne devrait pas être exprimé sous forme de fourchette avec un maximum, vu la nécessité de financer l'école dans ce périmètre.
- La Commune rappelle l'importance d'estimer les charges d'urbanisme générées par les projets dans le périmètre du PPAS. Comme déjà demandé au bureau d'études, ces calculs de charges d'urbanisme devront être joints au dossier du projet. Le bureau d'études prévoit d'effectuer des estimations des charges d'urbanisme.
- Perspective fait remarquer que concernant l'inclusion de la fonction logistique dans la ZEMU, cela pourrait bien être considéré comme une dérogation au PRAS (à confirmer). Ce qui ne veut pas pour autant dire que cette piste, jugée tout à fait pertinente, ne doit pas être considérée ; il conviendra d'être conscient des impacts potentiels en termes de procédure.
- Remarque de BE : effectivement, ne pas définir d'épaisseur minimum de pleine terre au sein du PPAS (cela pourra être défini au RRU) car ceci est couvert par l'outil CBS+.
- Remarque de BE : concernant les normes de stationnement, l'avis est qu'il ne faudrait pas fixer de nouvelles fourchettes spécifiques mais renvoyer au RRU Good Living et aux taux de possession de voitures particulières publiés régulièrement par Bruxelles Mobilité, qui sont effectivement de plus en plus bas.

- Remarque de BE : demande de prévoir des zones tampons dans les parcs vis-à-vis des logements (nuisances sonores, intimité...)
> ARIES précise que c'est justement l'une des recommandations formulées, et propose de passer maintenant en revue les analyses et recommandations avant de revenir sur les améliorations à apporter au projet.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

2.2 Bloc thématique 1 :

- Remarque concernant l'émergence à l'angle du Boulevard Industriel : ARIES signale une erreur dans la 3D concernant la présence d'une tour sur l'îlot Maison des Huissiers dans les trois alternatives. Cette tour ne devrait être présente que sur l'alternative 3. Cette tour n'entraînant pas d'incidence majeure sur l'environnement, ARIES signale que le RIE indiquera de manière claire que la présence de cette tour sur les alternatives 1 et 2 ne doit pas être prise en compte. Les impacts concernant la tour signalés dans le RIE ne sont d'application que sur l'alternative 3. La Commune déjà renseigné au bureau d'études, qu'elle n'est pas favorable à la possibilité de création de cette tour. La Commune signale déjà la présence d'une possible tour dans le projet « Citygate II – Petite-Ile ».
- Remarque concernant le volet socio-économique : la disposition relative au maintien d'activités économiques datant d'au moins 10 ans n'est pas comprise par la Commune.
> BUUR précise qu'il ne s'agit pas d'une imposition, mais d'une des conditions (à choix multiples) pouvant être mises en avant par un projet pour justifier de sa participation aux objectifs socio-économiques du plan. Cela rend explicite le fait que la densification prévue par le plan répond, entre autres, aux besoins pour des entreprises locales (ex : Travie, Maison des Huissiers...) de financer leurs nouvelles installations et donc de pérenniser l'activité économique dans la zone.
> Il serait souhaitable que de telles nuances / éléments d'explication apparaissent mieux dans les documents (potentiellement aussi dans ceux du RIE là où c'est pertinent car les éléments y sont repris 'hors contexte').
- Remarque concernant la rue du Sel arrivant à saturation en situation projetée : outre les nuances apportées par ARIES concernant les analyses plus fines effectuées dans le cadre du RIE de Key West, BUUR ajoute que les données sont basées sur l'alternative 1 qui propose une densification particulièrement élevée sur l'îlot 4 adjacent, dont on sait qu'elle est irréaliste. A cet endroit, c'est la programmation des alternatives 2 et 3, nettement moins dense car elle tient compte de la volonté des entreprises en place de rester sur leurs sites, qui est la plus probable et la situation sera donc plus favorable.
- Remarque concernant l'analyse de la mobilité avec les options d'ouverture et de fermeture du Pont Marchant. La Commune rappelle la présence d'activités logistiques d'un côté et d'un autre du Canal, et signale la possibilité de permettre le passage de certaines de ces activités sur le pont. ARIES prend note de cette remarque, et

indique que cette possibilité fera l'objet d'un complément dans la version finale du rapport. La Commune rappelle l'option « passage uniquement de TC et services d'urgence » qu'il serait pertinent d'envisager.

- La Commune rappelle que des projets immobiliers ont récemment reçu un permis d'urbanisme. D'autres demandes de permis d'urbanisme sont en cours de procédure. Dans le cadre de la rédaction des prescriptions, le bureau d'études devra tenir compte de ces projets. Le bureau d'études signale qu'il a établi des alternatives concernant le possible développement du quartier. Perspective.brussels se dit favorable à ce choix d'établissement des alternatives. Il est demandé au bureau d'études expliquer de manière détaillée sa méthodologie de travail.
- La Commune demande si le bureau d'études a vérifié la cohérence des prescriptions avec le PRAS. Cette preuve de contrôle est importante pour les alternatives et les prescriptions projetées. Le bureau d'études prévoit de le réaliser.

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

2.3 Bloc thématique 2 :

- Remarque de BE concernant les espaces verts dont elle aurait la gestion : interdire l'accès direct aux parcs depuis les terrains privés.
> Réaction de la Commune : cela risque de s'avérer compliqué pour le Parc de la Petite Ile dans le cas du maintien à moyen ou long terme des entreprises comme Maison des Huissiers , qui ont un second accès autorisé à l'arrière, sur lequel on ne peut pas revenir
> Remarque de BUUR : si de telles dispositions étaient intégrées au PPAS, cela risquerait de contraindre d'autres projets privés prévoyant de créer des espaces verts publics (ex : Travie et Roche dans l'îlot 4) alors que rien n'indique à ce stade que BE serait le gestionnaire de ces parcs. Proposition de laisser à BE le soin d'imposer toutes les dispositions qu'elle juge nécessaire dans le cadre des contrats de gestion des espaces verts qu'elle prendra en charge, mais pas de les imposer de manière généralisée à l'ensemble du périmètre du PPAS via des règles urbanistiques figées à long terme.
- Recommandation concernant une zone tampon spécifique sur l'îlot 4 : préciser ce qu'impose cette zone tampon.
> Partant de la notion qu'elle place des contraintes supplémentaires sur la localisation de fonctions sensibles (interdiction ou mesures spécifiques) mais n'empêche pas d'y bâtir d'autres structures qui feront ainsi écran au bruit du chemin de fer pour le reste de l'îlot (qui est d'une taille telle que l'on peut facilement y localiser du logement à bonne distance du chemin de fer), BE juge la recommandation intéressante.
> BUUR note que cette proposition a une complémentarité intéressante avec la modification des hachures de gabarits proposée au Plan des Affectations sur cet îlot, car le but est effectivement de favoriser la concentration des activités productives le long de la rue du Sel (ex : nouvel atelier protégé sur 5 niveaux, qui fera ainsi écran) mais justement pas le logement alors que dans les faits, les

prescriptions n'empêchent pas à ce stade d'y concentrer des étages de logements.

- La Commune rappelle que le bureau d'études doit consulter Travier sur cette proposition de créer un nouvel atelier protégé sur 5 niveaux.
- Pour les nouveaux projets, dans les prescriptions, il est important de renseigner que la logistique doit être gérée par le projet « propre ».

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

2.4 Bloc thématique 3

- Remarque de BE concernant la gestion des eaux pluviales : après relecture des propositions d'évolution des prescriptions, l'avis est que la prescription doit être entièrement réécrite qu'il ne faudra plus parler du rejet au Canal, qui est contraire à la pratique actuelle et ne peut se justifier qu'à titre dérogatoire en cas d'impossibilité technique d'infiltrer l'ensemble des eaux sur la parcelle. D'autant qu'il y a des risques à renvoyer des eaux potentiellement polluées vers le Canal. Renvoi vers les outils de calcul et le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement.
 - > Réaction de la Commune qui craint que du coup l'exception ne devienne la règle. Cela aura un impact pour l'administration mais aussi sur les projets (incertitude liée à la possibilité de déroger ou non). Il y a là un enjeu de faisabilité économique car on sait que les projets sont déjà fort contraints par les dépollutions et les activités productives. Le plan ne peut-il se montrer innovant, comme il l'avait été avec la proposition du rejet au Canal, avec des mesures alternatives comme le stockage intersaisonnier des eaux pluviales à destination de l'arrosage des espaces verts ?
 - > Interventions de BUUR et ARIES abondant en ce sens, sur la pertinence par rapport aux enjeux actuels et spécifiques au périmètre comme la pollution par les PFAS.
 - > proposition de Perspective : se reposer généralement sur le RRU, dans un souci de cohérence et d'évolutivité, à moins qu'il n'y ait une vraie spécificité propre au périmètre.
 - > Attention dit BE, il faut reconnaître qu'il n'est pas garanti que le RRU rentrera prochainement en vigueur (la tentative précédente était également arrivée en 2^e lecture) mais il y a une pratique existante qui vise le zéro rejet hors des terrains
 - > Proposition retenue : se reporter sur les outils/règlements externes tout en citant l'intention de la règle à laquelle on se réfère, mais sans obligation de résultat au sein de la prescription PPAS elle-même (cf. ce qui a été proposé avec le renvoi au CBS+ sans imposer de scores minimum). Donc pour la GIEP, la prescription serait du type : « le projet vise le zéro rejet sur base du calculateur de BE... ». La proposition « Ecopotential » n'est pas retenue.
- Concernant la recommandation d'étendre l'imposition des toitures végétalisées aux toitures en pentes également, BUUR note que la volonté de permettre des toits inclinés avec des pentes diverses était de permettre la contextualité au caractère industriel de certains tissus, ou urbain traditionnel sur la rive gauche. Imposer des toitures végétalisées sur ces toits contreviendrait à cet objectif. En outre du point de vue GIEP, il est également souhaitable de maintenir des

surfaces se prêtant bien à la récolte et réutilisation des EP, ce qui n'est pas tout à fait le cas des toitures végétalisées. Il y aurait donc également des désavantages au fait de n'avoir plus que des toitures vertes sur les nouveaux projets.

> Il est convenu de n'étendre l'obligation que jusqu'à des toits d'une certaine pente, par exemple 10% (qui permet d'éviter que des projets ne cherchent à contourner l'obligation de toitures végétalisées sous prétexte d'une légère pente).

- Concernant la prescription encore à rédiger sur le coefficient albedo des toitures et la nature des matériaux, il est également convenu de s'appuyer sur le RRU et de ne pas augmenter la complexité des prescriptions.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

3. Varia

- 3.1 BE Sustainable : BUUR signale que l'outil Compass a également été rempli pour les 3 alternatives, énonce les conclusions globales (augmentation du niveau d'ambitions sur tous les volets, en particulier avec l'alternative 3) et invite les participants à relire les évaluations (disponibles via le volume partagé) afin de formuler leurs éventuels commentaires.
- 3.2 Planning : la Commune transmet prochainement un nouveau projet de planning. Faire adopter le plan avant les élections régionales paraît peu probable compte tenu des délais de traduction et autres, par contre l'objectif théorique est toujours de veiller à organiser l'enquête publique fin de l'année 2024.
- 3.3 Avis : Perspective.brussels revient avec les précisions concernant l'interprétation des prescriptions sur les ZEMU.

4. Suivi

- ARIES distribue les documents présentés dans les 3 jours. Les remarques sur ces documents sont à renvoyer à la Commune et au bureau d'études pour le mercredi 6 décembre. La Commune transmettra les remarques en cas d'utilité au bureau d'études.

Fin du PV

Compte-rendu : réunion CA 5 – Présentation du scénario préférentiel

Auteur: Remi Van Durme
 Projectnummer: 1510640001
 PPAS Biestebroek II
 Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
 Project manager: Rémi van Durme

Localisation:	Réunion par visioconférence		
Date	2024-02-08	Heure : 13 :00	1
Présences :			
Fabrice Cumps	Commune d'Anderlecht	Bourgmestre	
Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine de la Mobilité et du DU	
Didier Noltinckx	Commune d'Anderlecht	Directeur du Cabinet du Bourgmestre	
Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Présidente du CA	
Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Secrétaire du CA	
Rémi van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS	
Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alexandre Ferrao Santos	Perspective.brussels	Membre CA	
Bernard Dubois	Bruxelles Environnement	Membre CA	
Audrey Hanson	Urban.brussels	Expert	
Sylvaine Morelle	Bruxelles Mobilité	Expert	
Marianne Courtois	Bruxelles Mobilité	Expert	

Points abordés :

1. Présentation du scénario préférentiel
 - 1.1 Résumé du processus : axes d'ambitions à renforcer, définition et évaluation des alternatives
 - 1.2 Scénario préférentiel : prescriptions littérales et graphiques
2. Varia
 - 2.1 PV précédent
 - 2.2 Planning
 - 2.3 Périmètre du parc
 - 2.4 Logements sociaux
 - 2.5 Consultation interne – Bruxelles Environnement
3. Suivi

1. Présentation du scénario préférentiel (voir présentation et tableau des prescriptions transmis) et remarques formulées

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

1.1 Résumé du processus : axes d'ambitions à renforcer, définition et évaluation des alternatives

- Le bureau d'études présente les différentes étapes de l'étude accomplies depuis le diagnostic (document PDF), à l'attention notamment des membres rejoignant le CA.
 - Synthèse des éléments d'amélioration souhaités organisés sur base du Compass Be Sustainable
 - Nouvelle consultation des acteurs en août 2023 et research by design
 - Présentation des alternatives en septembre 2023
 - Évaluation des alternatives (RIE +Compass Be Sust.) présentée en novembre 2023.
 - Le projet de RIE signale que l'alternative 3 est meilleure exceptée pour le besoin de murs anti-bruit (chemin de fer) et les possibles effets de l'accélération des vents au niveau des émergences « îlot TRAVIE ».
 - Élaboration du scénario préférentiel à partir de l'alternative 3, améliorée sur base des retours des discussions et analyses ; ajustements suite à une présentation au Comité Restreint (Commune) en janvier 2024.
 - Les 3 îlots remis en question sont :
 - « Ilot des Huissiers » : Le bureau d'études renseigne l'hypothèse que l'activité économique est maintenue malgré le développement du parc (aménagement par phase possible).
 - « Ilot Urbanities » : Hypothèse de réalisation que d'un niveau de parking en sous-sol.
 - « Ilot TRAVIE » : Le PPAS initial ne prévoit pas de faciliter le maintien des activités en place.
 - Le bureau d'études propose d'étudier la possibilité de prévoir des émergences mais tout permettant la création d'abords verdurisés.
 - L'objet principal de ce CA est d'essayer d'arrêter les projets de prescriptions en vue de les tester dans le scénario préférentiel.

1.2 Scénario préférentiel : prescriptions littérales et graphiques

- Les prescriptions sont passées en revue en utilisant le tableau des prescriptions et remarques (document XLSX) et en intégrant les inputs au fur et à mesure ; le Plan des Affectation est passé en revue au gré des éléments discutés, en commençant par les zones de quais

accessibles au public, les zones de parc, les zones de voirie à caractère paysager et les zones de voirie.

- Les remarques de détail ne sont pas reprises au présent PV, étant convenu que les membres du CA ont encore deux semaines pour envoyer leurs remarques sur les prescriptions examinées en séance. Ces remarques seront analysées par le bureau d'études et une nouvelle version du tableau sera établie. .
- **Remarques concernant les zones de parc** : largeur minimum des éléments tampons (4m – 5m) ; Le Règlement générale de police permet le passage des cyclistes en roulant « au pas » (5 km/h). Tenant compte du développement immobilier du quartier, la création d'adresse le long du parc sera peut-être utile (sauf si le gestionnaire du parc ne le permet pas).
- Bruxelles Environnement demande la création de « zones tampons » au niveau des parcelles. Cela est impossible sur les parcelles privées (permis existants) vu le dessin actuel des projets. Le bureau d'études cite l'exemple des « zones tampons » devant la future école « rue des Goujons ». Il semble donc que c'est au projet de parc de prévoir la création de « zones tampons » dans son aménagement. Urban.brussels signale l'existence des fronts urbains. La Commune rappelle l'existence de permis à proximité du périmètre du futur parc.
- Limites zones de quai et de parc au Plan : Remarques de dessin le long de la rive droite essentiellement. Utilité de créer une zone de quai (rive droite à proximité des parcelles du port de Bruxelles).
- BM et Urban communiqueront leur position sur la zone à appliquer au **Pont Marchant** : zone de voirie ou ZACP. Celle-ci sera analysé par les membres du CA. Urban.brussels souligne l'importance de la circulation logistique locale (liée au périmètre du PPAS) au niveau de ce pont. Tenant compte des plans régionaux existants, les circulations des TEC, des SIAMU et de services sur le pont sont aussi recommandées. Mme l'Echevine rappelle aussi l'importance de permettre la circulation de la mobilité active sur ce pont. Suivant les réactions lors de la Commission de concertation sur ce projet, le bureau d'études pourra intégrer la largeur du pont. Visiblement, le projet de Bruxelles Mobilité prévoit une largeur du pont de 17m. Bruxelles Mobilité va transmettre les derniers documents concernant le projet de Pont au bureau d'études.
- Prescription aménagement des **zones de voirie à caractère paysager** : ajouter un encart informatif sur les enjeux liés à la gestion de la vitesse. Il est utile de permettre notamment la circulation des véhicules de services et de logistique locale au niveau de ce type de voirie.
- **Zones de voirie** : intégrer la règle des 10% de pleine terre prévue au projet de nouveau RRU (dont l'adoption définitive

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

- n'est pas encore acquise). Le bureau d'études vérifie si cela est possible.
- **Cheminements suggérés et imposés** : A travers les îlots, il est plus qualitatif d'avoir une « rue pour les modes actifs » plutôt qu'un espace grillagé à l'alignement. Il y a lieu donc de ne pas détailler la prescription (traitement de « cas par cas »). Urban.brussels signale que la création des cheminements (surtout pour les traversées obligatoires) ne sont pas des charges d'urbanisme. Urban renseigne que c'est différent si ce sont des passages suggérés, où sur proposition du demandeur, la Région pourrait accepter une rétrocession à la Commune comme charge (moyennant accord de la Commune). La Commune renseigne qu'elle a besoin de charges d'urbanisme pour ces équipements.
 - **Patrimoine** : La Commune rappelle que les pavés (voirie à proximité du quai de batelage) représentent une trace du passé. Bruxelles Mobilité renseigne qu'il est tout à fait possible de créer une sur largeur de piste cyclables sur cette voirie. Le bureau d'études réfléchit à une prescription.
 - **Discussion concernant les prescriptions ZEMU** :
 - **Prescriptions particulières périmètre A** : Le bureau d'études signale que le P/S devient un maximum.
 - **Prescriptions particulières périmètre B (Travie)** : En principe, P/S mais règle spécifique. Mise au point de la règle du maintien des zones boisées justifiant une majoration du P/S (formule retenue : l'implantation doit *maximiser* le maintien *des* zones boisées – à l'appréciation de l'autorité délivrante). Le bureau d'études signale l'étude de la création de 3 émergences (dont une productive – côté rue du Sel), proximité avec le front urbain prévu dans le permis de lotir « Rivand ». Il est utile de permettre une flexibilité (équilibre suffisant pour permettre le développement acceptable des « activités » et des « logements » au niveau du développement de cet îlot. TRAVIE demande de maintenir l'entrepôt récent existant. Le bureau d'études renseigne donc d'étudier une possibilité de reconversion tout en maintenant les installations existantes pour fonctionner. Bruxelles Environnement demande : « obligation du maintien des arbres existants ». Besoin d'une étude phytosanitaire ? Le bureau d'études renseigne qu'il est possible de demander la réalisation d'une étude phytosanitaire des arbres (ajout aux prescriptions). Concernant la question du « stationnement », le bureau d'études renseigne les normes minimales car proximité des TEC et du parking de Key West (possibilité de mutualisation). Au niveau du projet du RIE, il est utile de prévoir une étude des vents en rapport avec ces 3 émergences.
 - **Prescriptions particulières périmètre C (Urbanities)** : Le bureau d'études renseigne le « principe de conditionnalité », un P/S de 4,3 si « échange/rétrocession

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

de la zone de parc ». Le principe de conditionnalité est jugé intéressant. La condition de rétrocession préalable des zones de parc devra peut-être être explicite : « si parc rétrocedé alors densification possible (P/S de 4,3). Urban renseigne que les rétrocessions n'interviennent qu'après la délivrance de permis d'urbanisme d'habitude. Pour cet îlot, il existe un permis de lotir en vigueur qui renseigne une condition pour la rétrocession de la « zone de parc ». La Commune renseigne que Bruxelles Environnement semble réfléchir à la question des exigences de dépollution de la « zone de parc » (reprise au PL « Rivand »). La prescription du « réseau de chaleur » peut être abandonnée. Le titulaire du permis existant remet en question la création de sa verrière (au niveau du rez). Perspective.brussels rappelle de faire attention aux prescriptions qui permettent qu'un seul projet, il faut rendre ce projet (projet de prescriptions) flexible et accessible à tout développeur.

- **Prescriptions particulières périmètre « îlot Shell »** : Le promoteur ne prévoit de ne plus créer la Marina. Celui-ci est en train d'amender son projet. Urban.brussels demande de ne pas changer les prescriptions pour cet îlot par rapport au PPAS initial.
- **Les zones portuaires** ne font pas l'objet de remarques particulières.
- Importance d'internaliser les aires de livraison et les aires de manœuvre des véhicules motorisés dans les projets immobiliers.
- Bruxelles Environnement se demande s'il est possible d'identifier les arbres remarquables au projet de PPAS. Le bureau d'études va revenir avec une proposition.
- **Discussion des aspects mobilité** : Le masterplan de Beliris vise la création d'un nombre faible d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés en voirie tenant compte de l'existence notamment du PRM « Good Move » et des objectifs PPAS « initial ». Le bureau d'études renseigne que ce choix permet d'asseoir l'ambition d'un quartier tourné vers la mobilité active tout en maîtrisant tout risque de report du stationnement en voirie.
 - Le bureau d'études doit formuler une prescription « normes de stationnement » qui n'engendre pas risque de report de stationnement (surtout côté rive droite).
 - Bruxelles Mobilité se demande, où, les visiteurs vont se garer. Le bureau d'études renseigne que c'est à chaque projet de prévoir ce type d'emplacements de stationnement. Il est donc utile que le projet de RIE évalue si cette prescription « normes de stationnement » n'engendre par un risque de report de stationnement sur les voiries publiques. Actuellement, le stationnement en voirie est en « zone verte ».
 - Le bureau d'études a prévu la possibilité de créer des cheminements piétons dans la zone de chemin de fer. Pour rappel, le projet de PPAS ne prévoit pas de plan

Auteur: Remi Van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

- d'expropriation. Le projet de création de Cyclostrade (partie Biestebroek) est au stade d'étude et visiblement le PPAS actuel et le projet de PPAS ne bloquent pas le possible projet de Bruxelles Mobilité.
- L'aménagement précis de la rue du Sel sera réalisé par Beliris. La rue du Sel est appelée à notamment accueillir la circulation de poids lourds visiblement à double sens (par exemple activités de TRAVIE et d'autres activités productives).
 - **Agriculture urbaine** : Perspective.brussels demande à Bruxelles Environnement si la création de l'agriculture urbaine est possible partout ? En interne, Bruxelles Environnement s'est rendu compte que cela n'est pas possible partout. La Commune demande d'obtenir l'analyse de Bruxelles Environnement sur cette question.
 - **Les administrations rappellent au bureau d'études de vérifier notamment :**
 - Quid des fronts urbains qui ne sont pas continus au projet de plan ?
 - Vérifier les conditions de parking hors sol, qui doivent être reconvertibles.
 - Le projet de RIE doit vérifier si les « normes de stationnement » n'engendre **pas un report de stationnement en voirie**.
 - La réunion arrive à son terme et certaines prescriptions n'ont pas pu être abordées. **Les membres du CA sont invités à poursuivre la vérification du tableau et à communiquer leurs remarques.**
 - Le bureau d'études partage un dernier élément d'explication concernant le mécanisme introduit en faveur d'une flexibilité accrue pour la composition des gabarits dans le cas où un projet laisse des zones non construites afin de maintenir des arbres ou du bâti existants, du bâti existant, ou réaliser une traversée mode actifs imposés. Ce mécanisme rentre notamment en ligne de compte dans les îlots Shell et Travie.

2. Varia

- 2.1 PV précédent : il n'y pas de remarques sur le PV du CA n°4 - 20 novembre 2023. Celui-ci est adopté.
- 2.2 Planning : la Commune transmet prochainement un nouveau projet de planning. Faire adopter le plan avant les élections régionales paraît peu probable compte tenu des délais de traduction et autres, par contre l'objectif est toujours de soumettre le dossier à enquête publique fin de l'année 2024.
- 2.3 Perspective.brussels et la Commune interrogent Bruxelles Environnement sur un projet interne à cette administration de revoir le périmètre du projet de la « zone de parc » prévue au projet de PPAS. Le Bourgmestre rappelle qu'il est important que le périmètre de la « zone de parc » reste identique au périmètre défini au PPAS initial. Pour la Commune, la question des charges d'urbanisme est importante en vue notamment de la création des équipements scolaires. Quid de la valeur du terrain ? Qui payera ? Les membres du CA demandent à M. Bernard

Dubois de vérifier si ce projet de nouveau périmètre existe réellement au niveau de Bruxelles Environnement. Ces deux administrations rappellent les accords existants et l'existence du masterplan de Beliris. Par rapport au PPAS initial, la Commune signale que le périmètre de la « zone de parc » sera inchangé dans le projet de PPAS. En effet, pour l'îlot « Rivand », il existe toujours un permis de lotir en vigueur.

Auteur: Remi Van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

2.4 Bruxelles Environnement rappelle qu'il ne faut pas implanter des logements sociaux n'importe où. Attention au bruit (chemin de fer, ...) car Bruxelles Environnement reçoit plusieurs plaintes. La Commune rappelle que le projet de PPAS vise la création d'une mixité de types de logements. Une réflexion est aussi menée sur la possibilité de créer des « grands » appartements (3 chambres et plus).

2.5 Bruxelles Environnement indique que les grands axes du projet de prescriptions feront l'objet d'une analyse interne dont le résultat (y compris la question du périmètre du parc) sera communiqué en même temps que les remarques sur le cahier de prescriptions.

3. Suivi

- BUUR distribue les documents présentés dans les 3 jours. Les remarques sur ces documents sont à renvoyer à la Commune pour le vendredi 23 février 2024 au plus tard.
- Les membres du CA reconnaissent que le délai était court pour que les experts « Urban » et Bruxelles Mobilité puissent réfléchir à l'ensemble des prescriptions proposées par le bureau d'études. Tout comme le bureau d'études, la Commune a déjà résumé les avancées à Urban. Urban propose de faire un retour au bureau d'études et la Commune lors d'une réunion fixée le 21 février.

Fin du PV

Compte-rendu 14: réunion avec le CA n° 6 – Présentation du RIE - scénario préférentiel

Auteur: Rémi van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation:	Réunion par visioconférence		
Date	2024-04-16	Heure : 13 :00	1
Présences :			
	Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine du DUM
	Françoise Huwaert	Commune d'Anderlecht	Développement de la ville – Directeur
	Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	Développement urbain – Responsable
	Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Développement urbain – Chargée de projet
	Rémi van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS
	Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE
	Alexandre Ferrao Santos	Perspective.brussels	Membre CA
	Audrey Hanson	Urban.brussels	Expert
	Marianne Courtois	Bruxelles Mobilité	Expert

Points abordés :

1. Présentation du RIE - scénario préférentiel
 - 1.1 Présentation du RIE : discussion des aspects mobilité
 - 1.2 Présentation du RIE : scénario préférentiel (prescriptions littérales et graphiques)
 - 1.3 Présentation du RIE : incidences et recommandations
2. Varia
 - 2.1 Adoption PV CA n° 5
 - 2.2 Planning
3. Suivi

22/04/2024

Auteur: Rémi van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroeck II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

1. Présentation du RIE (voir documents Word et Powerpoint en annexe) et discussions par volet thématique

Auteur: Rémi van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

1.1 Présentation et discussion des incidences et recommandations sur le volet mobilité

- Sur demande de la Commune, le bureau d'études ARIES présente en premier lieu les incidences et recommandations concernant le volet mobilité.
- Bruxelles Mobilité devant encore rejoindre la réunion, Mme l'Echevine s'enquiert de la prise en compte de leurs remarques dans les analyses. ARIES confirme que toutes les remarques reçues dans les délais convenus à la suite du CA de présentation du scénario préférentiel, ont bien été intégrées. BUUR rappelle que certaines remarques concernant le volet préférentiel lui-même (prescriptions) étaient parvenues trop tardivement pour être injectées mais que certaines pourront encore être prises en compte dans le cadre de l'amélioration de celles-ci à la suite des recommandations et nouveaux retours du CA.
- Concernant la recommandation formulée par le RIE à propos du pont Marchant (à la suite de l'analyse des interactions entre les hypothèses de programmation/spatialisation du scénario préférentiel d'une part, et les hypothèses fixées au CDC du RIE d'un pont ouvert ou fermé au trafic motorisé d'autre part), BUUR rappelle que ni le PPAS de 2017, ni le projet de PPAS 2024, ne prévoient de prescriptions ou recommandations particulières au sujet du régime de mobilité sur le pont. Seul le RIE se doit de se pencher sur la question des interactions entre le projet de nouveau pont (indépendant du présent dossier) et celui du PPAS. La recommandation présentée ce jour, de « **Prévoir une réouverture contrôlée du pont Marchant aux modes actifs, à de futurs transports en commun et aux services de secours, et potentiellement aux camions en lien avec les deux rives du périmètre** » est formulée de manière indépendante par ARIES.
 - Les intensités de trafic dans les deux cas de figure, avec ou sans feu de circulations aux carrefours, sont présentées et leurs incidences discutées.
 - Quant à la suggestion d'ARIES d'assurer le contrôle du trafic autorisé/non autorisé sur le pont à l'aide soit de bornes rétractables, soit de caméras à reconnaissance de plaques minéralogiques, BM relève que les deux systèmes ont leurs avantages mais aussi inconvénients : aspects maintenance, risque de panne ou de vandalisme pour le premier ; traitement des contestations suites aux verbalisations pour le second.

- Il est rappelé que lors du comité restreint du 24/01, en présence du Bourgmestre et de l'Echevine du DUM, il a été confirmé que le projet de PPAS devra laisser ouverte la question du régime de mobilité (et donc de la présence de tels dispositifs) sur le pont. La recommandation RIE ne sera donc pas transposée dans les prescriptions et recommandations du PPAS.
- Perspective demande si l'interaction du trafic sur l'axe Pierre Marchant avec le parc en développement de part et d'autre, a été étudiée. Il est convenu d'étoffer l'analyse du RIE sur ce point.
- Urban relève une erreur de forme dans le document RIE : l'avis remis n'est pas un art.191 du CoBAT. Cela sera corrigé. Il semble pertinent de renseigner l'existence de l'avis de la Commission de Concertation.
- Concernant les prescriptions en lien avec la mobilité
 - BM demande si la question du stationnement à destination des entreprises est réglée par le PPAS. BUUR précise que le PPAS se concentre sur les ratios par unités de logement et sur les possibilités de mutualisation ; le nombre de stationnements à réserver aux entreprises étant laissé aux législations concernées (COBRACE notamment). BM est invité à faire part de ses remarques et suggestions concernant ces éléments.
 - La Commune demande si les prescriptions de Zones de Voiries à Caractère Paysager permettent le stationnement (cas de la rue scolaire inversée). La réponse est oui, l'article 87 reprenant nommément les places de stationnement public (comme c'est le cas pour les Zones de Voirie). La Commune conseille au bureau d'études de vérifier en renseignant sur base du Code de la Route. Elle transmettra les infos au bureau d'études.
 - Au niveau graphique, il est proposé de renseigner un cheminement pour renseigner le projet de descente de la Cyclostrade (au niveau d'une parcelle régionale – information de Bruxelles Mobilité et vérifiée auprès du Port de Bruxelles/au niveau des informations cadastrales). Bruxelles Mobilité renseigne aussi la création d'une passerelle au-dessus du Canal. L'affectation de cette parcelle (et de cet îlot) ne sera pas modifiée au projet de PPAS. Il est tenu compte de l'affectation au PRAS.
 - Au niveau des prescriptions concernant les cheminements, il est important que les cheminements soient ouverts au public à toute heure (notamment au niveau des îlots). Le bureau d'études va améliorer cette prescription.

1.2 Présentation des scénarios analysés : hypothèses de programmation/spatialisation et prescriptions littérales/graphiques des scénarios préférentiel et

tendancier (comprenant le PPAS 2017 toujours d'application sur une partie du périmètre)

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

- Urban fait remarquer que l'hypothèse chiffrée et spatialisée du scénario référentiel, tel qu'analysé par le RIE, est celle dite de la « tour productive » où la Digue du Canal n'est bordée que de 5 émergences, alors que le projet de PPAS permet d'y aligner 6 émergences, ce qui est d'ailleurs figuré au Plan des Affectations (avec une flèche indiquant que la 6^e émergence peut être déplacée vers la Rue du Sel, comme détaillé dans les prescriptions particulières).
Quid ?
 - ARIES confirme et précise que cela est dû au fait que le RIE se doit d'analyser l'hypothèse la plus probable et plausible. Le projet de PPAS encourage le projet futur à implémenter l'option dite de la « tour productive » en pénalisant (avec un P/S plus limitatif) les options qui ne permettent pas de « maximiser le maintien » des deux zones arborées existantes sur la parcelle Travie (ce que seule l'option d'une tour productive permet d'atteindre).
 - En outre, l'option des 6 émergences alignées a également été analysée, dans le cadre de l'analyse des alternatives (alternative 3). Il est convenu d'ajouter un renvoi à cette analyse dans le document de l'analyse du scénario préférentiel.
 - Il importe de légendier les images des volumétries présentées dans le document RIE en rappelant qu'il s'agit d'une variante de volumétrie possible (...)
 - Même si le projet de PPAS favorise (à la suite des analyses RIE de l'alternative 3) l'option de la tour productive. Le bureau d'études explique l'objectif de maintenir la traduction graphique des 6 émergences à front de Canal dont la 6^e est déplaçable (plutôt que de déplacer le 6^e symbole et d'inverser le sens de la flèche) car cette expression graphique traduit bien la logique de « rassembler » les émergences éparses (dont l'une était située sur l'îlot Shell dans le PPAS 2017) en un seul ensemble plus délimité et structuré le long de la Digue du Canal – et si possible, d'optimiser cet ensemble en réduisant les hauteurs à proximité de la tour de Key West située en face, au profit d'une tour productive située davantage en retrait.
- Urban demande de préciser que le niveau de toiture partiel « supplémentaire » autorisé par l'article 8 doit servir à des fonctions donnant accès à la toiture, afin d'éviter que cette disposition ne soit utilisée pour reporter les fonctions techniques hors du volume du bâtiment (comme l'impose toujours l'article traitant des installations techniques en toiture).
 - Le bureau d'étude intègre cette demande dans le tableau des prescriptions.

- Urban demande de bien vérifier que la disposition introduite au même article 8, précisant les modalités de calcul du gabarit moyen dans le cas du maintien d'ouvertures en faveur de cheminements modes actifs obligatoires ou d'éléments de patrimoine existant, ne remette pas en cause (à la hausse ou à la baisse) le nombre de niveaux autorisables dans le cadre de ces projets.
 - Le bureau d'études précise que c'est bien l'optique dans laquelle cette disposition a été mise au point, sur base de calculs appliqués aux différentes parcelles concernées. Le bureau d'études va vérifier et partager ces calculs.
- La nouvelle disposition issue d'une recommandation communale et intégrée au scénario préférentiel du PPAS, imposant un minimum de 20% de logements 3 chambres et plus, est plébiscitée par l'analyse RIE et les membres du CA. Il convient toutefois de prendre en compte le caractère bien plus contraignant de cette règle si elle est inscrite dans le PPAS ; afin de ne pas contraindre excessivement de petits projets de rénovation de maisons bruxelloises, il est convenu de limiter cette règle aux ZFM et ZEMU.
 - L'interaction avec la prescription Mixité (s'appliquant aux ZEMU) est discutée ; la prescription reste inchangée pour autant que les éléments explicatifs évoqués par le bureau d'études soient intégrés et permettent une bonne compréhension de la logique sous-tendant cette disposition « à choix multiples ». Il est important que cette prescription reste flexible.
 - Les projets des îlots Key West et Shell, tous deux en cours d'instruction et non concernés par l'abrogation partielle du PPAS 2017, sont concernés par la nouvelle règle des grands logements (étant situés respectivement en ZEMU et ZFM). Cet aspect préoccupe Urban ; dans le même temps, ces permis devraient passer avant l'entrée en vigueur du nouveau plan. Si ce n'était pas le cas (s'ils doivent introduire une nouvelle demande ultérieure), le CA acte que ces projets devront être amendés afin de rencontrer l'exigence des 20% minimum. C'est une bonne chose pour l'intérêt public.
- La Commune fait remarquer que tant le PPAS que le RIE doivent rappeler que les Permis de Lotir en vigueur dans le périmètre restent d'application (le PPAS ne prévoit pas de les abroger).
 - Les bureaux d'études vont vérifier/intégrer cela.
- Remarque d'Urban concernant la disposition imposant des « éléments tampon » : cette notion est à définir car elle n'existe pas encore (celle de « zone tampon » existe par contre).
 - La définition à intégrer est discutée ; le bureau d'études va intégrer cela.

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

1.3 Présentation des incidences et recommandations pour chaque volet environnemental

- La recommandation concernant la limite de superficie à supprimer pour les équipements scolaires dans l'îlot Citygate est à intégrer

- Cela sera réintégré dans le tableau des prescriptions.
- La recommandation concernant le traitement architectural de la tour productive est jugée intéressante et pertinente. Perspective souligne que cette dernière, si elle est réalisée, est appelée à assumer un rôle significatif dans le paysage du quartier.
 - Le bureau d'études va intégrer cela
- Au sujet des visuels repris au RIE présentant ces éléments de volumétrie, Urban s'interroge sur la disparité de niveau de détail entre différentes parties du projet (les îlots Urbanities, Travie et Huissiers étant un peu plus détaillés, avec expression du nombre d'étages, contrairement aux autres volumes comme les îlots Key West
 - Les bureaux d'études précisent que cela traduit graphiquement la distinction entre les 3 îlots ayant fait l'objet de recherches nouvelles durant la phase stratégique du présent projet de PPAS, et les autres îlots ayant fait l'objet d'une « simple » mise à jour dans le cadre du diagnostic (adaptation de la situation de référence en prenant en compte les projets en cours, sur ces zones non retenues comme « aires d'investigation géographiques » par le CA et où l'optique est de ne pas remettre en cause les projets initiés par le PPAS de 2017).
 - Il est convenu de clarifier dans le document de RIE sur cet aspect méthodologique, et d'annoter les images en faisant le renvoi vers ce dernier.
- Une correction est à apporter aux légendes des figures reprenant les espaces verts dans les scénarios tendanciel et préférentiel en précisant qu'il s'agit simplement des zones de parc en vigueur dans les deux cas de figure
 - Le bureau d'étude effectue cette correction
- La recommandation d'ajouter également un pourcentage minimum d'espaces verdurisés sur l'îlot Key West est discutée
 - BUUR précise que ces pourcentages minimums « en vert » remplacent les pourcentages maximums « en noir » qui étaient fixés pour certains îlots par le PPAS 2017. Si certains îlots n'ont pas de nouveaux pourcentages à la version actuelle du projet de plan, c'est parce qu'ils n'avaient pas non plus de pourcentage avant l'élaboration de celui-ci ;
 - Le cas de Key West est particulier dans la mesure où il s'agit du seul îlot en ZEMU où le PPAS de 2017 n'a pas été abrogé, et où le permis introduit fait cependant actuellement l'objet d'un recours devant le Conseil d'État. Urban rappelle sa demande de ne pas remettre en cause les projets en cours d'instruction. En outre, ce projet fait l'objet d'une exigence particulière d'une place, expliquant par ailleurs un pourcentage vraisemblablement inférieur (à vérifier) des espaces verdurisés prévus par le projet.
- La Commune demande de vérifier les calculs concernant le nombre d'habitants envisagés dans le périmètre du projet de plan.
- Urban fait remarquer que la recommandation d'imposer des logements sociaux ou à finalité sociale n'est pas logique vu l'analyse

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

produite qui démontre que les logements en cours de construction sur ce segment au sein du périmètre suffisent déjà, en l'absence d'impositions à ce sujet, à placer le quartier au-dessus de la moyenne et des objectifs régionaux.

- BUUR rappelle la cartographie des programmes réalisée au diagnostic, qui arrivait à la même conclusion (sur base des projets en cours ; le taux évoluera en fonction des projets encore à venir).
- ARIES donne raison à Urban et va modifier la recommandation, qui doit être de veiller à une mixité typologique et économique, en incluant tous les segments, et pas uniquement cette catégorie particulière.
- La Commune rappelle que le bureau d'études doit estimer les charges d'urbanisme en fonction du potentiel constructible (par m²). La Commune rappelle le besoin de charges d'urbanisme pour la création des équipements scolaires.
- Il manque aussi l'analyse des interactions entre les incidences et au niveau de la thématique « eau », la question des inondations ou l'absorption et la gestion des précipitations (en vue d'expliquer l'utilité des espaces verts et toitures, ...).

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

2. Varia

- 2.1 Participation CA : M. le Bourgmestre, Bruxelles Environnement s'excuse de ne pas pouvoir assister au CA.
- 2.2 PV du CA précédent : il n'y pas de remarques sur le projet de PV (CA n° 5 – 08/02/2024). Celui-ci est adopté.
- 2.3 Planning : la Commune transmet prochainement un nouveau projet de planning et l'invitation au prochain CA, qui discutera des documents finalisés du projet de PPAS, en vue du CA de clôture devant se tenir en juin.

3. Suivi

- Comme convenu en début de réunion et rappelé à l'issue de celle-ci, les membres du CA ont jusqu'au 25/4 (max. 12h00) au plus tard pour fournir leurs remarques.
- Les bureaux d'études intègrent les évolutions actées (notamment caractères soulignés au point 1) dans le tableau des prescriptions et compléteront le tableau de suivi des remarques au fur et à mesure de la réception de celles-ci. Cette ultime version des tableaux pourra ainsi être finalisée le 26/4, analysée par la Commune et renvoyée aux membres du CA avant la fin du mois.

Fin du PV

Compte-rendu 15: réunion avec le CA n° 7 – Relecture des projets de documents du PPAS et RNT

Auteur: Rémi van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroeck II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

Localisation:	Réunion par visioconférence		
Date	2024-06-03	Heure : 13 :00	Suite : 2024-06-11
Présences :			
Fabrice Cumps	Commune d'Anderlecht	Bourgmestre	
Suzanne Müller-Hübsch	Commune d'Anderlecht	Échevine de la Mobilité	
Didier Noltinckx	Commune d'Anderlecht	Cabinet du Bourgmestre	
Stijn Dhollander	Commune d'Anderlecht	Cabinet de l'Echevine	
Françoise Huwaert	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Directrice	
Yvette Zege	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Présidente du CA	
Julie De Wolf	Commune d'Anderlecht	Urbanisme – Secrétaire CA	
Rémi van Durme	BUUR PoS	Bureau d'études BUUR - PPAS	
Quentin Pauwels	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alejandro Rodriguez	Aries Consultants	Bureau d'études ARIES - RIE	
Alexandre Ferrao Santos	Perspective.brussels	Membre CA	
Sylvaine Morelle	Bruxelles Mobilité	Expert	
Mariane Courtois	Bruxelles Mobilité	Expert	

Points abordés :

1. Présentation des documents du PPAS
 - 1.1 Plan des affectations
 - 1.2 Prescriptions littérales
 - 1.3 Plans de localisation et de situation existante, rapport diagnostic
 2. Présentation des documents du RIE : RNT
 3. Varia
 - 3.1 Adoption PV CA4
 - 3.2 Planning
 4. Suivi
-

1. Présentation des documents du PPAS et ultimes adaptations

Auteur: Rémi van Durme
Projectnummer: 1510640001
PPAS Biestebroek II
Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
Project manager: Rémi van Durme

- Note préalable : la présente réunion a pour objectif de finaliser les documents du PPAS et du RIE en recueillant les remarques et en convenant des ultimes adaptations à apporter.
- Les projets de documents ont été transmis le 24 mai. Il était annoncé que ceux issus de la phase diagnostic (rapport diagnostic et cartes de la situation existante) devaient encore faire l'objet d'une mise à jour, transmise à la Commune le 31 mai. Conformément à l'arrêté « composition de PPAS », la situation existante devra peut-être mise à jour avant l'enquête publique.
- Les acteurs ont été invités à transmettre leurs remarques de manière anticipée sur les prescriptions graphiques et littérales ainsi que sur les documents du RIE pour le 31 mai. Bruxelles Mobilité et Bruxelles Environnement ont transmis des remarques par courriel ce même 31 mai. Celles-ci ont été analysées par la Commune et seront traitées avec les remarques émises lors du présent CA, pour lequel Bruxelles Environnement et Urban se sont excusés.

1.1 Exposé des motifs

- La bureau d'études présente le document Exposé des motifs. Il s'agit d'une mise à jour du document de 2017 (PPAS « Biestebroek ») reprenant le même canevas au sein d'une mise en page revue, et comprenant une section supplémentaire mettant en évidence les principales évolutions distinguant le nouveau PPAS de l'ancien.
- Le document de travail identifie (comme de coutume) en rouge les modifications par rapport à la version précédente du document ; en l'occurrence, cela permet d'identifier ligne par ligne les différences par rapport à la version 2017. La Commune se demande si cette aide à la lecture « comparative » ne devrait pas être intégrée dans les documents du PPAS. Après discussion le CA choisit de ne pas intégrer cela aux documents du PPAS eux-mêmes, mais la Commune pourra mettre à disposition du public ou d'acteurs en faisant la demande des versions « relecture » intégrant cela, par exemple durant l'enquête publique. Cela reste toutefois optionnel.
- Le document présente les objectifs, qui sont en continuité avec les objectifs du PPAS de 2017. Ils ont toutefois été consolidés : le caractère inclusif et mixte (typologies à destination des familles) est mise en avant, de même que l'aspect environnemental.
- Bruxelles Mobilité demande de renseigner le projet Square Vandervelde. Perspective.brussels conclut qu'il faut citer l'aménagement du square Vandervelde en texte mais pas en image.
- Il est demandé qu'ARIES relise la section « recommandations » du projet de document afin de garantir son actualité et sa cohérence avec les recommandations 2024.

- Mme l'Échevine DUM : Pourquoi renseigner la station CERIA ? Il est rappelé que le PRDD signalait la possible étude de la ligne de bus au niveau du pont Marchant en direction du CERIA.
- La section « nouveautés » est abordée. Perspective souligne qu'il s'agit d'une partie très importante, où l'on a l'occasion d'expliquer et défendre les choix qui ont été opérés. La liste des améliorations poursuivies par le plan (issue de la phase diagnos-tic et complétée suite à la phase stratégique) est examinée :
 - Bruxelles Mobilité demande s'il est prévu des parkings publics. Il est rappelé que le projet de PPAS met en avant le principe de mutualisation des parkings. Des organismes comme Parking.brussels pourraient aider à favoriser ce type de parking.
 - M. le Bourgmestre cite l'exemple des parkings sur Tour et Taxis. En semaine parking ouvert aux bureaux et le week-end (et soirée) au public. Il est convenu de maintenir la mention de parkings publics.
 - Concernant l'aspect charges d'urbanisme, la Commune demande de revoir la phrase afin de clarifier. M. le Bourgmestre s'enquiert de la formulation finale de la prescription « charges d'urbanisme » : le bureau d'études explique que nous en sommes revenus à la formulation de 2017, qui parle de priorités (au financement des équipements) sans pouvoir aller au-delà en raison des contraintes réglementaires.
 - Quant à l'encart dédié aux évolutions sur l'aspect morphologique et l'ajout d'un nouveau périmètre à prescriptions particulières, il est convenu de ne pas inclure d'illustrations et de bien peaufiner les textes sur la question des émergences. Les arguments sont passés en revue et confirmés.

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

1.2 Plan des Affectations

- Le bureau d'étude présente le plan des affectations en parallèle des prescriptions littérales. Le plan sera abordé à plusieurs reprises au gré des discussions sur les prescriptions. Différentes demandes d'adaptations sont ainsi formulées et résumées ici :
 - Dans la légende, mettre à jour la terminologie des cheminements modes actifs (principaux et secondaires, et non imposés ou suggérés) ;
 - Prolonger certaines flèches bleues (cheminements modes actifs principaux) au travers des parcs ;
 - Clarifier la limite des hachures de gabarits, qui avait été éteinte dans les dernières versions, afin de faciliter l'analyse des permis ;
 - Ajouter des traitillés jaunes « implantation spécifique » afin d'explicitier l'intention liée aux gabarits limités le long de la rue du Sel.
- *La version reprise en pièce jointe intègre déjà ces adaptations.*

1.3 Prescriptions littérales

22/04/2024

- Le bureau d'études présente le cahier des prescriptions littérales. Nouveauté par rapport au PPAS 2017 : celui-ci intègre en colonne de droite des éléments explicatifs accompagnant la lecture de précisions complémentaires (en italique) ou illustrations, n'ayant pas valeur réglementaire. Le contenu des deux colonnes provient du tableau des prescriptions dont les itérations successives ont été discutées lors des CAs précédents ; les modifications par rapport à la dernière version du tableau, apportées suites aux demandes du CA d'avril 2024, sont identifiées en rouge.
- Par rapport à l'article 2, il est demandé de ne pas renseigner de dates précises. Proposition d'ajout : « en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis ». Cela sera adapté.
- L'article 5 « charges d'urbanisme » n'a pas évolué et prévoit toujours une « priorité » pour les équipements scolaires.
- Par rapport à l'article 8 « Hauteur des Constructions », Perspective relaie la position d'Urban qui est de s'assurer que les changements par rapport à la prescription de 2017 n'entraînent pas de différences de gabarits autorisables (que ce soit à la hausse ou à la baisse) pour les projets en cours d'instruction. BUUR confirme que c'est précisément la logique qui a été suivie et que les calculs effectués seront envoyés à Urban étant donné leur absence à la réunion.
- Par rapport à l'article 17 « Gestion des eaux » et la demande de Bruxelles Environnement de retirer l'exception pour les extensions de moins de 20 m², le CA décide de maintenir cette disposition afin de garantir une flexibilité.
- Par rapport à l'article 19 « Normes de stationnement pour les voitures », comment est évalué ce ratio ? BUUR précise que c'est au porteur de projet d'établir un argument (démontrer le fonctionnement du projet) et à l'autorité de vérifier cela. Cette discussion devrait idéalement avoir lieu en amont de la demande de permis, au moment des réunions des projets et/ou des réunions des incidences. Dans le document, BUUR propose d'explicitier cela en colonne de droite. L'encadré reprenant le lien vers le Cobrace sera également retravaillé en incluant les termes « bureaux » à la demande de Bruxelles Mobilité.
- Art. 20 « Nombre d'emplacements pour les vélos » : Il est décidé de prévoir « minimum 1 emplacement par logement augmenté de 1 emplacement par chambre ». BUUR va également ajouter en colonne de droite le lien vers le vade mecum où sont repris des recommandations telles qu'une certaine proportion d'emplacements pour vélos-cargos ou long tail, etc.
- Art. 25 « Cheminement modes actifs » : La Commune demande si les cheminements sont bien obligatoires ? BUUR confirme cela et prévoit de l'explicitier dans la prescription.
- Bruxelles Mobilité demande des prolongements de cheminements dans le parc « Petite-Ile » et celui de Citydox. Cette modification est adoptée (voir point 1.2). En revanche, il est convenu de ne pas prévoir des flèches « cheminements » le long de zones de voiries (comme la rue du Sel ou le pont

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

Marchant). La prescription « voirie » est déjà très complète en ce qui concerne les modes actifs.

- Art. 24 « Accès privatifs aux stationnements couverts situés hors voirie » : BUUR confirme que les livraisons se font de préférence en intérieur d'îlots. La règle l'interdisant au niveau des liserés commerciaux constitue en réalité un cas particulier ne s'appliquant qu'à un court tronçon au niveau de l'îlot Key West. Cela va être explicité en colonne de droite, et l'article va être optimisé dans une optique de simplification.
- Au niveau du plan graphique, la Commune demande de remettre la ligne de profondeur des bâtiments : voir point 1.2.
- Les prescriptions en lien avec la création d'un bassin sont toujours d'actualité. Cette décision a été prise lors d'une discussion de réunion de CA. Il est opportun de garder une possibilité de cadrer la Marina si un jour, ce projet redevenait d'actualité, afin de veiller au respect de conditions liées, notamment, aux préoccupations de Bruxelles Mobilité. Il est proposé d'ajouter une imposition de garantir la continuité cyclable au niveau du quai de l'Industrie sans créer de différences de niveaux pour les cyclistes, au moyen d'un pont levant.
- Concernant les affectations en ZEMU, la possibilité d'activités de logistique urbaine durable n'a pas pu être maintenue car elle serait en contradiction avec le PRAS. Comme cette évolution est néanmoins unanimement souhaitée, il convient d'intégrer une recommandation à ce sujet au niveau de l'exposé des motifs, formulant le souhait que cette évolution soit intégrée à la révision du PRAS, actuellement en cours. Cette recommandation pourrait également être reprise en colonne de droite, ainsi que dans le RIE.
- BUUR signale que l'article relatif à l' « emprise maximum des constructions » va être réintroduit, car certains îlots ne sont pas soumis au nouvel article « emprise minimum des espaces verdurisés accessibles aux habitants » et que le plan des affectations y prévoit toujours un chiffre en noir (et non un chiffre en vert). Cela a déjà été réintroduit dans la légende du plan.
- Art. 58 « Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre B » : La Commune demande de prévoir un élément explicatif précisant que les « 52 ou 57m de hauteur totale » correspondent à une émergence avec ou sans couronnement au niveau de toiture.
- Art. 59 « Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C » : la juriste consultée par la Commune renseigne qu'il vaudrait mieux remplacer « rétrocession » par « cession » et utiliser « autorité publique » plutôt que « domaine public », afin de permettre davantage de possibilités sur le plan opérationnel. Cela sera intégré.

Prolongation de la réunion le 11/06 à 13h

- BUUR présente l'intégration au plan des affectations des modifications discutées en première partie de réunion. Des nouveaux encadrés jaune apparaissent le long de la rue du Sel, et leur description au niveau des prescriptions littérales (comme c'est déjà le cas pour les autres encadrés jaunes)

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

permettra ainsi d'expliciter l'intention qui est là de favoriser le maintien de la bande végétalisée d'une part (bien que celle-ci soit toujours située en ZEMU, donc constructible), et du maintien d'éléments bâtis d'autre part. Bruxelles Mobilité demande des explications, et BUUR précise qu'au niveau réglementaire il n'y a rien de nouveau pour cet alignement le long de la rue du Sel : les fronts urbains en sont toujours absents et les gabarits y sont toujours limités, en lien avec les intentions susmentionnées. Le fait d'expliciter ces intentions dans le texte réglementaire facilite pour l'autorité délivrante un éventuel refus quant à des demandes qui seraient contraires à ces intentions.

- Par rapport à l'article 52, Bruxelles Mobilité questionne le fait que la zone tampon soit prévue dans le parc plutôt que dans les zones constructibles. Lors des précédents CA, plusieurs explications ont déjà été données ; il y a des fronts urbains qui existent et qui prévoient à présent la possibilité de construire en recul afin de compléter ces zones tampons de jardins privés ou collectifs (cependant, il ne sera pas possible d'imposer des reculs le long de toutes les zones de parc). Le bureau d'étude propose de mentionner cette possibilité dans la colonne de droite afin d'encourager explicitement ces retraits là où ceux-ci sont possibles.
- Au niveau de la zone portuaire, Bruxelles Mobilité demande de veiller à ce que les espaces non bâtis « doivent » être accessibles au public. BUUR explique que dans la prescription, différentes notions d'accessibilité sont travaillées pour ces parties non bâties : sur certaines, l'article impose bel et bien cette accessibilité au public, alors que sur d'autres, affectées au stockage du matériel et des marchandises, on ne peut imposer l'accessibilité au public. Perspective et la Commune rappellent que le Port de Bruxelles est un acteur important et que cette prescription avait déjà été longuement discutée lors du PPAS initial. Elle est recommandable de ne pas toucher à cette prescription.
- Le bureau d'études BUUR demande de vérifier s'il ne faut pas adapter l'Annexe 1. La Commune va aider le bureau d'études sur base des infos patrimoniales sur Brugis. Suite à cela, le bureau d'études effectuera les adaptations éventuellement nécessaires.
- Par rapport au projet du square Vandervelde, Bruxelles Mobilité demande si le plan du projet de PPAS correspond au projet de Bruxelles Mobilité. La Commune rappelle que le PU de Bruxelles Mobilité a du respecter les prescriptions du PPAS initial, toujours en vigueur sur cette partie du périmètre. Les prescriptions graphiques n'ont pas été modifiées en cet endroit et l'on convient de garder cela tel quel (à l'exception de la nouvelle flèche de cheminement enjambant le canal le long du chemin de fer, qui est à prolonger à travers la zone de parc, cf.. point ci-dessous).
- BUUR explique qu'en discussion avec Bruxelles Mobilité, il a été décidé de représenter la spirale cyclostrade par une flèche « quasi-droite » et non par une spirale, afin de conserver une flexibilité vu que le projet de cyclostrade n'est pas encore finalisé.

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

- Bruxelles Mobilité se pose la question du prolongement de la cyclostrade le long de l'axe de la rue du Sel.
 - La Commune signale que les prescriptions « voiries » prévues au projet de PPAS sont déjà très complètes et permettent l'ensemble des types de mobilité. Le bureau d'études va en outre intégrer le terme « piétons » dans les projets de prescriptions. Perspective juge que prévoir des cheminements sur l'ensemble des zones de voiries n'a pas de sens.
 - BUUR rappelle que la fonction cyclable a également été ajoutée dans les zones de chemin de fer (donc le long de la rue du Sel) afin de maximiser les possibilités.
 - De nombreuses variantes sont considérées pour le passage de la cyclostrade à cet endroit. Au niveau de la rue elle-même, il y a des contraintes liées au passage des camions qui est lui aussi essentiel aux objectifs du plan. Afin de desservir les activités productives, la circulation motorisée doit être garantie à double sens sur la rue du Sel, qui fait d'ailleurs partie du réseau confort poids-lourds.
 - En conséquence, BUUR propose de prévoit un cheminement légèrement courbe (afin de souligner son caractère indicatif jusqu'à max. l'îlot en zone de parc faisant face à la gare. Cela suit ainsi la même logique qui a été retenue pour le prolongement des autres flèches au plan des affectations, et la continuité de la cyclostrade est ainsi possible à travers toutes les zones le long de l'axe de chemin de fer.

Auteur: Rémi van Durme
 Projectnummer: 1510640001
 PPAS Biestebroeck II
 Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht
 Project manager: Rémi van Durme

1.4 Plans de localisation et de situation existante, rapport diagnostic

- Ces documents ont été traités en phase diagnostic, livrés à l'avance et remis à jour suite aux remarques émises par la Commune, à l'exception du plan de localisation qui est donc présenté en réunion.

2. Présentation des documents du RIE : Résumé non technique

- Par rapport au projet de RNT, ARIES propose de faire des renvois vers le RIE. Perspective conseille de peaufiner la conclusion générale et le style de présentation. Ce rapport doit être accessible aux citoyens. Au niveau de la partie « interactions », il est proposé de supprimer le tableau. Celui-ci se trouve dans le RIE.
- Au niveau du rapport sur le incidences environnementales », la Commune a déjà remis ses remarques.
- Bruxelles Mobilité demande « pourquoi dessiner le sens de circulation des voiries ». La Commune rappelle qu'il pertinent de garder cela au RIE car cela est une recommandation en vue de la mobilité future dans le quartier. Perspective.brussels demande au bureau d'études justifier et à préciser cette partie. Style, « au niveau de la mise-en-œuvre, ... ».

- Bruxelles Mobilité bloque sur le taux de voitures. Le bureau d'études réexplique sa méthodologie. Le bureau d'études va recontacter Bruxelles Mobilité.
- ARIES rappelle aussi qu'il s'agit d'un RIE pour un projet de PPAS.
- La Commune rappelle que le masterplan de Beliris (approuvé pas plusieurs acteurs) prévoit que la création des emplacements stationnement essentiels en voirie.
- Le bureau d'études va relire cette partie et voir s'il y a moyen d'expliquer mieux sa méthodologie (prouver les résultats de sa recherche).
- Bruxelles Mobilité se renseigne si la STIB a été consulté par rapport à la création de TEC sur le boulevard Industriel. La Commune rappelle l'existence du Plan Communal d'Anderlecht qui vise cet objectif. La Commune rappelle qu'elle a déjà plusieurs fois rappeler ce besoin à la STIB et à Bruxelles Mobilité. Le besoin de création de cette ligne de TEC qui permettra de lier le Ring jusqu'à la gare du Midi en basant en bordure du quartier Biestebroek a été souligné lors de l'étude du projet PAD Midi. La Commune rappelle que des écoles vont se créer dans le quartier Biestebroek et de l'urgence de créer les lignes de TEC de qualité pour desservir ce quartier.

Auteur: Rémi van Durme

Projectnummer: 1510640001

PPAS Biestebroek II

Opdrachtgever: Commune d'Anderlecht

Project manager: Rémi van Durme

3. Varia

- 3.1 PV du CA précédent : il n'y pas de remarques sur le projet de PV. Celui-ci est adopté/approuvé.
- 3.2 Planning : la Commune explique les dernières interrogations subsistant au niveau du timing de l'enquête publique. Celles-ci seront soumises lors de la présentation du PPAS en Collège, et le planning prévisionnel de la phase de finalisation pourra alors être fixé.

4. Suivi

- Le bureau d'étude intègre l'ensemble des changements soulignés dans le texte, reprises en annotation dans les projets de documents annexés au présent PV.
- Les documents finaux du PPAS seront au maximum livrés le 25 juin, avec envoi anticipé des Prescriptions littérales et Exposé des motifs adaptés dès le 21 juin.
- Le CA de clôture pourra ainsi se tenir le vendredi 28 juin.

Fin du PV



Service Développement Urbain et Mobilité

Coordonnées du secrétariat du CA :

Nos réf. : PPAS_E 2/ — AND_0059_002

Personne de contact : Julie De Wolf

Tél. : 02/558 08 62

Demanderesse :

Administration communale d'Anderlecht

Objet :

Abrogation totale de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (+ plan d'expropriation et de son RIE) et élaboration du PPAS « Biestebroeck II » — RIE commun — CA - Procès-verbal et déclaration de clôture du RIE du 10/07/2024

Périmètre de l'abrogation du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (RIE + plan d'expropriation) : quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, un perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité, le chemin de fer, rue du Bassins et Digue du Canal (partiellement).

Périmètre d'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » :

Rue de la Petite-Île, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer, 1070 Anderlecht

Comité d'Accompagnement (CA) — Rapport sur les incidences environnementales et du dossier de PPAS relatif au projet d'abrogation totale de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (+ plan d'expropriation et de son RIE) et élaboration du PPAS « Biestebroeck II » - PV et déclaration de clôture du RIE du 10/07/2024 sur la Commune d'Anderlecht

1. Situation existante

Le dossier de PPAS et le RIE ont établi la situation existante de fait et de droit de manière détaillée. Dans cette partie, il a été choisi d'aborder la référence seulement aux plans stratégiques et réglementaires pertinents pour la zone d'étude.

1.1. Plans stratégiques

Les cartes du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ARGBC 12/07/2018 renseignent pour ce quartier :

- Carte n° 1 : Site prioritaire de développement et Territoire du Canal ;
- Carte n° 5 : Noyau d'identité locale ;
- Carte n° 6 : Zone de revitalisation urbaine 2016 ;
- Carte n° 7 : Projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine ;
- Carte n° 13 : Zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne ;
- Carte n° 15 : Axe de développement économique ;
- Carte n° 17 : Projet d'économie urbaine stimulée ;
- Carte n° 18 : Ligne de TEC de haute capacité à créer ou à étudier (Pont Marchant).



Le Plan Communal de Développement (PCD) d'Anderlecht ARGBC 26/03/2015 renseigne notamment comme objectif pour ce quartier :

- Faire du square Emile Vandervelde une articulation de qualité, entre le Centre, Cureghem et Canal-Sud ;
- Mettre le Centre en relation avec le Canal ;
- Ouvrir Biestebroeck à la mixité :
 - Créer de nouveaux logements avec les équipements nécessaires ;
 - Poursuivre l'étude du PPAS « Biestebroeck » ;
 - Connecter le nouveau tissu urbain à celui existant ;
- Accompagner le projet de la Gare du Midi et faire de la rue Bara le départ d'un boulevard urbain jusqu'au Ring : en passant en bordure du quartier de Biestebroeck et de la zone industrielle.

1.2. Plans réglementaires

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ARGBC 03/05/2001 affecte les parcelles de ce quartier notamment en :

- Zone d'entreprise en milieu urbain ;
- Zone d'activité portuaire et de transports ;
- Zone mixte ;
- Zone de forte mixité ;
- Zone d'habitation ;
- Zone de parc ;
- Espace structurant ;
- Zone de chemin de fer.

Le projet de PPAS rejoint plusieurs orientations stratégiques du projet de modification du PRAS « Share the City » (validées par le GRBC – 20 juin 2024) telles que la réflexion sur le climat et la biodiversité, sur la mixité des logements et des activités et l'économie urbaine.

1.3. Plan de Mobilité

Le nouveau Plan Régional de Mobilité (PRM) « Good Move » a été approuvé pour la période 2020-2030 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 arrêté le 25 mars 2021 (entré en vigueur le 12 mai 2021).

Comme le signale l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/12/2021 ouvrant la procédure de modification du Plan Régional d'Affectation du Sol :

- Les cartes de spécialisation multimodale des voiries (SVM), approuvées par le Gouvernement le 15 juillet 2021, finalisent le processus d'adoption réglementaire du plan.



- Qu'il convient de préciser en conséquence les éléments de mobilité contenus dans le PRAS au regard de ce principe et des dispositions du PRM.

À ce jour, le projet de modification du PRAS est en cours d'élaboration et les objectifs stratégiques ont été actés le 20 juin 2024 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Selon le CoBAT, les plans de planification supérieurs à respecter par le projet de PPAS sont :

- Le Plan Régional de Développement — ARGBC 12/07/2018 ;
- Le Plan Régional d'Affectation du Sol — ARGBC 03/05/2001 ;
- Le Plan Communal de Développement — ARGBC 26/03/2015.

Dans son article 41, le CoBAT signale qu'un PPAS précise en le complétant le PRAS et s'inscrit dans les orientations des dispositions indicatives du PCD pour la partie du territoire communal qu'il détermine. Le projet de PPAS respecte cette obligation.

1.4. Cas particulier - Gestion des voiries

Au niveau de la rue du Sel, il est à noter qu'une partie de cette voirie est cadastrée. Il s'agit d'une situation historique. La Commune entretient et gère cette voirie.

1.5. Règlements d'urbanisme

L'article 94 du CoBAT stipule que « *les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans* ».

Le RIE a analysé cette question.

1.6. Environnement

En cours d'élaboration du PPAS, Bruxelles Environnement a renseigné l'existence de la convention du 22 avril 2024 qui veille à éviter de nouvelles situations de conflit acoustique et vibratoire le long des chemins de fer. En cas de construction de logement dans une zone de 50 m de part et d'autre des voies, il incombe au constructeur de prendre les mesures nécessaires pour offrir un degré de protection suffisante contre les nuisances acoustiques et vibratoires. Elle renseigne des mesures préventives d'aménagement du territoire telles que de favoriser par exemple, une bonne isolation acoustique des bâtiments à destination du logement et de promouvoir de construction de bâtiments affectées à des activités non sensibles. Le projet de PPAS répond à ces objectifs. Dans cette convention, Infrabel s'engage aussi à mettre en œuvre les meilleurs technologies en matière de gestion préventives de bruit et de vibrations de son infrastructure.

Le bureau d'études a notamment affiné une prescription de « Gestion des eaux ».

En termes de gestion des eaux au niveau du périmètre du projet de plan, il est constaté que plusieurs projets immobiliers ont reçu l'autorisation du Port de Bruxelles de rejeter certains types d'eaux dans le Canal. Le projet d'aménagement du futur parc « Petite-Ile » prévoit l'aménagement d'espaces de gestion des eaux et en dernier recours, un possible rejet dans le Canal.

2. Historique

Le PPAS « Biestebroek » (ainsi que son plan d'expropriation) a été approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 décembre 2017. Ce PPAS contient des prescriptions graphiques et littérales ainsi qu'un plan d'expropriation.

À la suite d'un arrêt du Conseil d'État du 17 juin 2020 (n° 247.806), le périmètre du PPAS a été partiellement réduit. Cet arrêt annule par conséquent partiellement le PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 (partie sud), le plan d'expropriation joint au PPAS (partie sud) ainsi que des parties de documents accompagnants le PPAS. Cette décision a partiellement annulé les objectifs du PPAS initial.

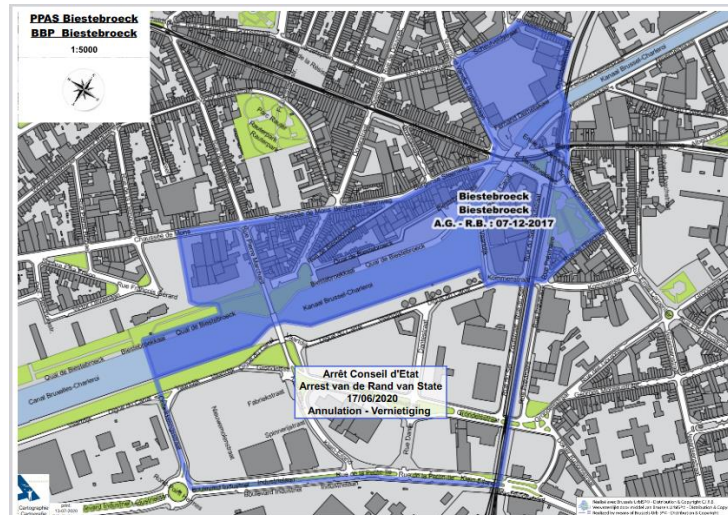


Figure n° 1 : Document de travail renseignant le périmètre du PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 partiellement annulé (Anderlecht, 2020).

En séance du 10 septembre 2020, le Conseil communal a décidé d'élaborer le même PPAS pour la partie sud du bassin de Biestebroek afin de garantir des objectifs suivants pour le quartier :

- Requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- Recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal ;
- Renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ;
- Encourager la mixité de fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- Prévoir le développement adéquat d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires ;

En séance du 6 octobre 2020, le Collège des Bourgmestre et Échevins a pris acte des recommandations émises pour la partie sud du bassin du Biestebroek qui se composent des documents du PPAS Biestebroek initial (2017) déjà existants :

- PPAS Biestebroek : 4 A — plan des affectations (2017) ;
- PPAS Biestebroek : 4B — plan des affectations (2017) ;
- PPAS Biestebroek : prescriptions littérales (septembre 2017).



En séance du 21 janvier 2021, le Conseil communal a décidé d'approuver le principe d'abrogation de la partie subsistante du PPAS et d'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » avec son RIE.

En date du 3 février 2021, à la suite de la demande de la Commune d'Anderlecht, Bruxelles Environnement a remis un avis sur la procédure à suivre dans le cadre du nouveau PPAS « Biestebroeck » :

« L'annexe D doit aider l'administration à déterminer si les modifications apportées à un plan, ou à la réalisation d'un plan, sont susceptibles de nécessiter un RIE. La commune ayant d'initiative décidé de faire un rapport sur les incidences environnementales pour l'abrogation du morceau de PPAS restant et pour le nouveau PPAS, Bruxelles Environnement ne juge pas nécessaire de disposer d'une analyse supplémentaire au regard de l'annexe D. Concernant les RIE conjoints, vu que les procédures d'abrogation et du nouveau PPAS se feront dans une même phase, elles peuvent faire l'objet d'une analyse commune. ».

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 relatif au contenu des Plans particuliers d'affectation renseigne en son article 7 que « dans le cas d'une abrogation partielle, une version coordonnée des prescriptions graphiques et littérales est transmise à l'autorité compétente ». Ici, le dossier du projet concerne une abrogation totale du PPAS, il n'y a donc pas lieu de respecter cette exigence.

En séance du 7 décembre 2021, le Collège des Bourgmestre et Échevins approuvait l'attribution du marché public à un bureau d'études. En raison de sa spécificité et de sa technicité, le bureau d'études BUUR (member of Sweco Belgium) a été engagé par la Commune en vue de rédiger le dossier d'abrogation totale du PPAS et d'élaboration du projet PPAS ainsi que le rapport sur les incidences environnementales.

En séance du 5 juillet 2022, le Collège des Bourgmestre et Échevins a décidé de demander l'avis de l'Administration en charge de la planification territoriale et de Bruxelles Environnement sur l'opportunité de réaliser un projet de dossier d'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (+ plan d'expropriation et RIE) et d'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

En date du 2 août 2022, Perspective.brussels a remis un avis favorable quant à l'opportunité d'abroger la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » et d'élaborer le PPAS « Biestebroeck II ».

En séance du 30 août 2022, le Collège des Bourgmestre et Échevins a décidé de demander l'avis sur le projet de cahier de charges du Rapport sur les Incidences Environnementales auprès de Bruxelles Environnement et de Perspective.brussels.

En date du 23 septembre 2022, Perspective.brussels a renseigné que cette administration ne remettrait pas d'avis sur le cahier de charges du RIE. En date du 6 octobre 2022, Bruxelles Environnement a remis un avis en demandant des améliorations du projet de cahier de charges.

En séance du 20 décembre 2022, le Collège des Bourgmestre et Échevins a décidé de demander l'avis sur le projet de cahier de charges du Rapport sur les Incidences environnementales amélioré auprès de Bruxelles Environnement et de Perspective.brussels.



En date du 27 février 2023, Bruxelles Environnement a remis un avis favorable sur le projet de cahier de charges du projet de RIE moyennant quelles dernières améliorations.

En date du 16 mai 2023, le Collège des Bourgmestre et Échevins a décidé d'adopter le cahier de charges du RIE et de constituer le Comité d'Accompagnement du projet de RIE.

Les réunions du Comité d'Accompagnement sont :

- CA Introduction — 23/05/2023 ;
- 1^{er} CA — 24/06/2023 ;
- 2^e CA — 18/09/2023 ;
- 3^e CA — 06/10/2023 ;
- 4^e CA — 20/11/2023 ;
- 5^e CA — 08/02/2024 ;
- 6^e CA — 16/04/2024 ;
- 7^e CA — 03/06/2024 ;
- 8^e CA — 10/07/2024 — CA de Clôture.

Les membres effectifs du Comité d'Accompagnement (CA) sont :

- Un représentant de l'Administration en charge de la Planification Territoriale (Perspective.brussels) ;
- Un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (Bruxelles Environnement) ;
- Un représentant et au maximum deux de la Commune d'Anderlecht/Service Développement Urbain et Mobilité qui assurera la présidence et le secrétariat du Comité.

Les CA se sont déroulés soit de manière restreinte (entre les membres effectifs) soit de manière élargie sur invitation de représentants des administrations et partenaire suivants :

- Administration communale d'Anderlecht (« administration ») ;
- Urban.brussels (« administration ») ;
- Bruxelles Mobilité (« administration ») ;
- Bureau d'études (« partenaire »).

Par rapport à la méthodologie de travail, le CA renseigne que, au vu des éléments d'analyse en commun et de l'impossibilité d'évaluer l'abrogation du PPAS en vigueur sans évaluer en même temps l'adoption du nouveau plan, la partie 2 (abrogation du PPAS) fait partie intégrante de l'évaluation des incidences environnementales du nouveau plan.

3. Périmètre visé par le projet

Le périmètre d'abrogation du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (RIE et son plan d'expropriation) est formé par les voiries suivantes : quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité, le chemin de fer, rue du Bassins et Digue du Canal (partiellement).

Le périmètre du projet de PPAS « Biestebroeck II » est composé des voiries suivantes : rue de la Petite-Île, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer, 1070 Anderlecht.

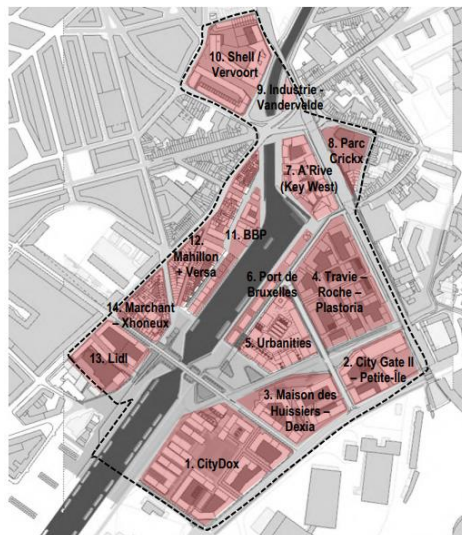


Figure n° 2 : Numérotation des îlots du PPAS « Biestebroeck » II (ARIES sur fond BUUR, 2023).

Le périmètre du projet de PPAS « Biestebroeck II » représente une superficie d'environ 47 ha.

4. Projets en étude et permis récemment délivrés dans le périmètre étudié

Dans le périmètre d'étude, depuis la première décision d'élaboration d'un nouveau PPAS, nombreux projets ont évolué.

4.1. Aménagement des espaces publics

Beliris a notamment élaboré un masterplan (décembre 2021) en vue de l'aménagement des espaces publics, du réaménagement du parc Crickx et de l'aménagement du futur parc « Petite-île » autour du bassin de Biestebroeck. À ce jour, Beliris a déjà, notamment, obtenu les permis



d'urbanisme pour la création de la « Place de Biestebroeck » (à la tête du Canal). L'aménagement de ces espaces publics participera à la qualité du quartier et au bien-être des citoyens.

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics et des voiries et de la réalisation d'un plan de circulation, les membres du CA rappellent l'importance de garantir la mobilité motorisée des activités économiques, de services, les accès aux parkings des immeubles et aux équipements et aux commerces. Le projet de PPAS permet aussi la réalisation d'aménagements favorisant la mobilité active notamment au niveau des espaces publics ou encore le long des quais du Canal.

4.2. Existence de deux permis de lotir

Dans le périmètre du projet PPAS, deux permis de lotir (01LPFD607091_260_31 et 01LPFD_602092_260_36) sont en vigueur. Le projet de PPAS ne prévoit pas la suppression ou l'annulation de ces permis de lotir. Ce choix s'explique en effet par la complexité de la législation concernant les permis de lotir. En outre, ces deux permis de lotir sont en adéquation avec les objectifs du projet de PPAS qui vise la transformation des friches en tissus urbains cohérents et qualitatifs.

4.3. Création du projet de bassin

Dans son courrier du 3 février 2021, Bruxelles Environnement renseignait que :

« Finalement, nous regrettons que la commune ne profite pas de cette occasion pour réajuster quelques prescriptions qui ont démontré, suite à leur mise en application concrète, quelques difficultés d'interprétation, notamment en ce qui concerne les prescriptions relatives à la marina, qui avaient été rajoutées en deuxième partie d'études, et auraient pu aussi être à nouveau questionnées. ».

Les membres du CA ont pris connaissance du choix du nouveau projet prévu sur cet îlot. Néanmoins, tenant compte de la proximité du Canal et de son caractère navigable, il a été décidé de garder la vision du PPAS initial qui permettait la création possible d'un bassin. Ce type de projet représente une plus-value touristique et socio-économique pour le territoire anderlechtois.

4.4. Projet de Pont Marchant

En date du 28 mars 2024, la Commission de Concertation a remis un avis favorable conditionnel sur le dernier projet concernant le pont Marchant proposé. Dans cet avis, la Commune d'Anderlecht a exprimé un avis minoritaire qui soulignait notamment d'ouvrir le pont à la circulation automobile de destination « un pont pour Tous » et de veiller notamment à la sécurisation de la circulation cycliste.

Par rapport à ce dossier, le CA tient à souligner que ce n'est pas au projet du PPAS de s'exprimer sur le choix des types de mobilité à prévoir sur le pont, ce débat doit rester au niveau de la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction. Le projet de PPAS prévoit le passage possible de l'ensemble des types de moyens de transport et de mobilité sur le pont. Vu la législation existante, le Rapport sur les Incidences environnementales a dû évaluer les deux possibilités d'aménagement du pont et le bureau d'études a émis des recommandations. En effet,



un PPAS est un outil de planification qui est appelé à rester d'application durant de nombreuses années et doit avoir une vision large des évolutions possibles d'un quartier.

Néanmoins, les membres du CA espèrent que le permis d'urbanisme du pont Marchant aboutira au plus vite tenant compte des risques existants de sécurité et de la non-réalisation d'un objectif essentiel du PPAS initial et du projet de PPAS qui est de « *Recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal* ».

4.5. Création des équipements scolaires

Depuis fin 2017, les projets d'écoles dans le quartier peinent à voir le jour. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- La période Covid et la période d'inflation ;
- Les projets nécessitant de réunir de nombreux acteurs ;
- Garantir l'obtention et la réalisation des charges d'urbanisme.

La prescription « charges d'urbanisme » prévue au projet de PPAS vise à allouer prioritairement les charges à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du plan.

5. Déroulement de l'élaboration du projet de PPAS et du projet de RIE

5.1. Particularités du périmètre

Comme le décrit le bureau d'études dans le RIE :

« Le site de Biestebroeck se trouve à la charnière topographique entre les coteaux urbanisés d'Anderlecht et la plaine industrielle de la vallée de la Senne. Le canal Bruxelles Charleroi coupe le PPAS en deux rives (nord et sud). Chaque rive est caractérisée par des morphologies urbaines très différentes. La rive nord est densément bâtie et habitée, la rive sud-est plus industrielle et offre des paysages ouverts peu denses en voie d'urbanisation. Les deux rives présentent des enjeux importants qui nécessitent une vision globale de développement. C'est pourquoi la mise en œuvre d'un plan est nécessaire afin de baliser efficacement le futur de ce territoire anderlechtois ».

5.2. Au niveau du contenu de l'étude

5.2.1. Ambitions

Selon la délibération du Conseil communal du 10 septembre 2020 et la délibération du Collège des Bourgmestres et Échevins du 5 janvier 2021, l'élaboration du nouveau PPAS vise à garantir précisément la réalisation de ces ambitions :

- Garantir la réalisation des espaces publics dans le périmètre complet du PPAS par Beliris ;
- Garantir l'application des prescriptions particulières dans la zone sud du plan où se développent des affectations ZEMU ;



- Garantir l'application des prescriptions particulières dans la zone sud du plan où se développent des affectations portuaires sur les parcelles appartenant et gérées par le Port de Bruxelles : permettre l'accès aux modes doux sur leur périmètre en dehors des heures d'activité ;
- Garantir la création d'un parc au niveau de la rue des Goujons ;
- Garantir le redressement de la rue de la Petite-Île ;
- Garantir la fermeture définitive d'une portion de la Digue du Canal ;
- Garantir les alignements ;
- Garantir la densité de construction qui assure le financement principal de la construction des équipements scolaires via les charges d'urbanisme.

Après le travail d'analyse en vue du projet de PPAS, l'exposé des motifs renseigne comme objectifs :

- Requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- Tisser des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal et renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ainsi que le caractère inclusif des développements immobiliers ;
- Encourager à la mixité de fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;
- Garantir le développement adéquat d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires ;
- Favoriser le développement d'un cadre de vie sain et résilient par rapport aux changements climatiques.

Le projet de PPAS rencontre donc les objectifs fixés par le Conseil communal, par le PRDD, par le PCD d'Anderlecht et le PRAS.

5.2.2. Adaptations des prescriptions

En raison de sa spécificité et de sa technicité, la mission a été confiée à un bureau d'études.

Le projet de PPAS vise la réalisation d'un plan à la fois contraignant sur les aspects urbanistiques mis en place, en particulier sur la constitution de la trame urbaine, mais souple pour réaliser des projets architecturaux de qualité au sein de cette trame.

Dans cette optique de conception d'un outil dynamique, le présent projet de plan apporte des évolutions par rapport au PPAS initial approuvé en 2017. Les objectifs et les lignes de force du plan sont conservés de même que toutes les recommandations restantes pertinentes au moment de la finalisation du nouveau projet de plan.

Les objectifs et les lignes de force du nouveau projet de plan sont donc globalement identiques. Toutefois, le nouveau projet de plan est élaboré sur base d'une situation initiale différente, notamment à la suite de la réalisation ou approbation de projets initiés par le précédent PPAS.



Ces projets, qu'ils soient réalisés ou non, constituent autant de cas d'études instructifs quant à la mise en œuvre du plan précédent et à son adéquation aux attentes, contraintes et priorités – données qui ont elles-mêmes évolué entre 2017 et 2024.

Ce retour d'expérience est alors mis à profit, à l'aune d'une analyse des ambitions et préoccupations actuelles (identifiées au travers, notamment, d'une concertation approfondie des acteurs impliqués, ainsi que d'une analyse des ambitions environnementales à l'aide du référentiel Be Sustainable en vue d'actualisation de l'outil par rapport à l'évolution du contexte considéré.

Les objectifs ont ainsi été consolidés et amendés dans le cadre du nouveau projet de plan et les prescriptions tant littérales que graphiques et ont fait l'objet de nombreuses adaptations ciblées.

La traduction de ces adaptations souhaitables en mesures concrètes a été testée au travers trois alternatives de projet de plan, elles-mêmes soumises à une analyse exhaustive des incidences environnementales. L'analyse des incidences a permis de donner forme au scénario préférentiel, soumis à son tour à l'analyse des incidences et traduit en prescriptions graphiques et littérales finales.

Les principales adaptations poursuivies dans la conception du nouveau projet de plan, notamment au niveau de l'affinage des prescriptions, sont les suivantes :

- Pas de plan d'expropriation accompagnant le PPAS : les espaces publics prévus pourront être cédés par les porteurs de projet souhaitant valoriser le potentiel constructible allant de pair avec la mise en œuvre des espaces publics ;
- Paysage urbain : limiter l'implantation d'émergences au seul front de Canal (rive droite) et garantir la cohérence de l'ensemble (front ouvert et structuré) ;
- Gestion des toitures : clarifier les possibilités et impositions en termes de toitures accessibles, végétalisation, prévention de la surchauffe, panneaux photovoltaïques ;
- Gestion intégrée des eaux pluviales : zéro rejet, réemploi, infiltration et évapotranspiration ;
- Qualités résidentielles : réflexion accrue pour le confort acoustique des fonctions sensibles ;
- Maillage vert : végétalisation des espaces publics et privés, maintien de la végétation existante ;
- Circularité : favoriser le maintien et le réemploi du bâti existant, pousser à la consolidation des flux de matériaux et des terres excavées via la voie d'eau ;
- Energie : maximisation des énergies renouvelables, locales et non polluantes ;
- Faisabilité économique : concertation des acteurs et mise en place des modèles financiers durables (coûts/bénéfices économiques, sociaux et environnementaux, cf. référentiel Be Sustainable) ;
- Mixité sociale et typologique : meilleure proportion de grands logements adaptés aux besoins des familles ;
- Equipements scolaires : garantir des volumes de charges d'urbanisme permettant notamment la réalisation des écoles à créer⁸ dans le quartier ;



- Mobilité durable : renforcement des alternatives à la voiture individuelle (transports publics, mobilité partagée, réseau de connexions cyclables, ...)
- Place de l'automobile : parkings mutualisés (parkings publics, couplage de projets)
- Impact environnemental des projets : diminution des volumes de parkings souterrains.

5.2.3. Nouveaux alignements

Le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 prévoyait la création de nouveaux alignements en vue de créer des espaces publics de qualité.

Les « nouveaux alignements » sont définis par les prescriptions graphiques (réf. : PPAS « Biestebroeck II » /Projet de plans n° 4a et 4b) et confirmés par les prescriptions littérales du projet de plan PPAS « Biestebroeck II » en vertu du CoBAT et de la Nouvelle Loi Communale.

L'article 4 des prescriptions littérales du projet de PPAS stipule « *Les périmètres extérieurs des zones constructibles définissent les alignements* ».

Dans ce cadre, il y a lieu de procéder à l'abrogation (à la suppression) des plans d'alignements existants (répertoriés aux plans de la situation existante de droit du projet de PPAS — Plans n° 2a et n° 2b) qui sont compris dans le périmètre du projet de PPAS en vertu du CoBAT et de la Nouvelle Loi Communale :

- Plan d'alignement n° 12 26/05/1900 : partiellement supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 38 19/04/1913 : partiellement supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 44 27/02/1923 : suppression partielle (périmètre projet PPAS) ;
- Plan d'alignement n° 48 06/12/1928 : supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 49 04/06/1932 : partiellement supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 64 02/08/1928 : supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 68 04/05/1932 : partiellement supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;
- Plan d'alignement n° 50 04/05/1932 : suppression partielle (périmètre projet PPAS) ;
- Plan d'alignement n° 52 12/06/1935 : partiellement supprimé par le PPAS « Biestebroeck » AG
- Plan de modification de l'alignement du tronçon de la rue de la Petite-Île assurant la connexion au boulevard Industriel, désaffectant définitivement l'excédent de terrain résultant de cette modification et fixant définitivement l'alignement du tronçon de la rue de la Petite-Île à hauteur de l'ancienne rue Dante ARGBC 01/06/2023. Le projet de PPAS vise la suppression de cet alignement ;
- Plan de modification de l'alignement général n° q95/VP/02 30/11/2023 (Décision du Conseil communal du 30/11/2023). Le projet de PPAS vise la suppression de cet alignement.

En vertu de la NLC, le Conseil Communal sera appelé à se prononcer sur les questions de voirie afin de décréter les nouveaux alignements.



5.2.4. Réflexion de l'utilité du plan d'expropriation

Analysant les évolutions des projets de Beliris et des accords pris avec les acteurs régionaux et les développeurs des activités économiques existantes dans le quartier, le bureau d'études a réévalué l'opportunité d'avoir un plan d'expropriation attendant au projet de PPAS.

Tenant compte de l'existence des permis de lotir, des discussions en cours avec certains développeurs, il a été choisi de ne pas joindre de plan d'expropriation au projet de PPAS.

Le CA signale aussi que Beliris a prévu la réalisation du futur parc « Petite-Ile » par différentes phases.

5.3. Au niveau de la tenue de l'étude

Le CA tient à mentionner la qualité du travail itératif et d'adaptation du bureau d'études, ce qui a permis de terminer le dossier d'abrogation du PPAS « Biestebroeck » AG 07.12.2017 (RIE et plan d'expropriation) et d'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » avec un RIE commun.

Le CA tient à souligner aussi l'indépendance que le bureau d'études a gardée tout au long de la rédaction du rapport sur les incidences environnementales tenant compte des projets à l'étude dans la zone d'étude et de la participation d'experts aux Comités d'Accompagnement.

6. Clôture du dossier de PPAS et du RIE

Dans le cadre de cette réunion de CA, le secrétariat et la présidence seront assurés par un représentant de la Commune : Département de la Ville – Service Développement Urbain et Mobilité – Cellule Développement Urbain (Mme Julie De Wolf).

Les membres présents du CA lors de cette réunion approuvent le PV du CA n° 7 (3 juin 2024 – suite 11 juin 2024), à l'exception de Bruxelles Environnement, absent lors de ces deux réunions.

En séance du 9 juillet 2024 du Collège des Bourgmestre et Échevins décide de demander la clôture du RIE au Comité d'Accompagnement (CA) conformément à l'article 47 du CoBAT sur base du projet de dossier d'abrogation totale du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (RIE et plan d'expropriation) et d'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » avec un RIE commun, composé des documents suivants :

PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 :

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 décembre 2017 portant approbation du plan particulier d'affectation du sol « Biestebroeck » ;
- Rapport sur l'exposé des motifs, septembre 2017 ;
- Rapport sur les prescriptions urbanistiques littérales, septembre 2017 ;
- Rapport sur les incidences environnementales :
 - Rapport sur les incidences environnementales, juin 2016 — volume I ;



- Rapport sur les incidences environnementales, juin 2016 — volume II ;
- Annexes (cahier de charges et autres), juin 2016 ;
- Annexes, juin 2016 (CA — PV réunions – Remarques des instances) ;
- Rapport non technique, juin 2016;
- Rapport sur les incidences environnementales, mars 2017 — complémentaire ;
- Annexes, mars 2017 (CA – PV réunions) ;
- Rapport non technique du rapport complémentaire, mars 2017 ;
- 1 — Pan de localisation, septembre 2017 ;
- 2A – Plan de situation existante de droit, septembre 2017 ;
- 2B – Plan de la situation existante de droit, septembre 2017 ;
- 3A – Plan de la situation existante de fait, septembre 2017 ;
- 3B – Plan de la situation existante de fait, septembre 2017 ;
- 4A – Plan des affectations, septembre 2017 ;
- 4B – Plan des affectations, septembre 2017 ;
- 5A – Plan d’expropriation, septembre 2017 ;
- 5B – Plan d’expropriation, septembre 2017 ;
- Arrêt du Conseil d’Etat n° 247.806 du 17 juin 2020 ;

Projet de dossier d’abrogation totale du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (RIE et plan d’expropriation) et d’élaboration du PPAS « Biestebroeck II » avec un RIE commun :

- Annexe 1 — Formulaire ;
- Rapport sur l’exposé des motifs, juin 2024 ;
- Rapport « Phase I : Diagnostic et remise à jour – des enjeux de la zone Biestebroeck », juin 2024 ;
- Prescriptions urbanistiques littérales, juin 2024 ;
- Cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales, juin 2022 (décision du Collège des Bourgmestre et Échevins du 16 mai 2023) ;
- Rapport sur les incidences environnementales, juin 2024 :
 - Partie 0 - Introduction (mai 2022) ;
 - Partie I – Diagnostic (juin 2022) ;
 - Partie III – Abrogation PPAS I (juin 2022) ;
 - Partie IIIa – Incidences alternatives (novembre 2023) ;
 - Partie IIIb – Incidences scénario préférentiel (avril 2024) ;
 - Partie IV – Conclusions (mai 2024) ;
- Annexes : Avis des instances et des administrations, PV de réunions du CA, juin 2024 ;
- Rapport non technique (mai 2024), juin 2024 ;
- 1 — Pan de localisation, juin 2024 ;
- 2A – Plan de situation existante de droit, juin 2024 ;
- 2B – Plan de la situation existante de droit, juin 2024 ;
- 3A – Plan de la situation existante de fait, juin 2024 ;
- 3B – Plan de la situation existante de fait, juin 2024 ;
- 4A – Plan des affectations ; juin 2024
- 4B — Plan des affectations, juin 2024.



7. Remarques du Comité

Avant la mise à l'enquête publique, les corrections suivantes doivent être apportées aux documents suivants :

- **Cartouche :**
 - Recontacter la Commune en vue d'adapter le cartouche :
 - Par exemple, supprimer les prénoms et les noms des personnes.
- **Projet de RIE :**
 - « Partie I – Diagnostic » - page 14 – PCD - « projet phare Canal-Sud » :
 - L'objectif « au niveau des ponts » visé par le PCD a été supprimé à la demande de la Région (cf. arrêté d'approbation). Merci de supprimer cet objectif.
 - Projet « Pont Marchant » : Rappeler l'existence d'un avis de la Commission de Concertation du 28 mars 2024.
 - « Partie III » (p. 85 et p. 87) et ailleurs dans le projet RIE : vérifier l'analyse juridique par rapport à la législation des permis de lotir. Les deux permis de lotir sont toujours en vigueur. Le projet de PPAS ne prévoit pas de toucher, de supprimer ou modifier les deux permis de lotir.
 - « Partie IIIb », page 109 : Il semble y avoir confusion entre les espaces verts et les espaces ouverts publics ou accessibles au public. Il y a lieu de revoir la formulation du passage « *ce qui garantit un accroissement de ces espaces verts (...)* ». La phrase « *cela conduit également à la création ou le maintien d'espaces verts* » est à compléter et à argumenter.
 - « Partie IIIb », page 237, recommandation Eau-05 : la recommandation ne doit pas être restreinte seulement à la possibilité de « *raccorder les trop-pleins des systèmes de gestion du ruissellement des îlots vers les masses d'eaux de surface environnantes* ». Adopter une formulation plus générale qui les raccorde aux *aménagements du « maillage vert » (pleine terre, zones végétalisées, ...)* et du « *maillage bleu* » (*noeues, marres, étangs...*).
 - Partie « situation de droit » :
 - Faire référence à la Stratégie « Good Soil » approuvée par le Gouvernement le 02 mai 2024 (et à son outil d'objectivation de la qualité des sols, l'IQSB). Faire une recommandation de sa prise en compte dans l'élaboration des projets.
 - Faire référence aux orientations stratégiques du projet de modifications du PRAS.
 - Vérifier et mentionner le lien avec l'ordonnance régionale « Nature ».
 - Suggérer une recommandation : « *étudier la possibilité de créer des réseaux de chaleur partageables avec les autres riverains, en particulier pour les nouvelles constructions* ».



- En matière de bruit (p. 200 et 203), compléter la recommandation de la norme NBN S 01-400-01 pour les logements par la norme NBN S 01-400-02 (pour les équipements).
- **Projet de RNT :**
 - Page 12, « alternative 2 » : supprimer la référence à la « cf. présentation CA1 et CA2 ».
- **Plan 1a – Plan de localisation :**
 - Ajouter une numérotation et un titre au plan.
 - Inscrire la référence de chaque plan (et son nom) directement sur le plan.
- **Plan 2a – Situation existante de droit :**
 - Vérifier la cohérence de la légende entre les permis de lotir et les permis d’urbanisme. Ces deux légendes ne sont pas logiques. Sauf erreur de notre part, la parcelle de la société Roche n’est pas incluse dans un permis de lotir.
 - Vérifier le périmètre du PPAS « Biestebroeck » 07/12/2017 au niveau du chemin de fer. Une partie du PPAS a été annulée.
 - Renseigner les plans d’alignements dans le périmètre couvert par le projet de PPAS (cf. liste renseignée par la Commune et plans transmis).
- **Plan 2b – Situation existante de droit :**
 - Vérifier la cohérence de la légende entre les permis de lotir et les permis d’urbanisme. Ces deux légendes ne sont pas logiques. La parcelle de la société Roche n’est pas incluse dans un permis de lotir.
 - Vérifier le périmètre du PPAS « Biestebroeck » 07/12/2017 au niveau du chemin de fer. Une partie du PPAS a été annulée.
 - Renseignez les plans d’alignements dans le périmètre couvert par le projet de PPAS (cf. liste renseignée par la Commune).
- **Plan 3a – Situation existante de fait :**
 - Grâce à mobigis, vérifier si l’ensemble des itinéraires cyclables sont indiqués au projet de plan, renseigner le RER-vélo et les cyclostrades (quai de Biestebroeck-rue de la Petite-Ile (F20 et F209) et chemin de fer (F223).
 - Ajouter les gares de trains (gare de Cureghem – voir mobigis).
 - Vérifier l’existence des lignes de TEC (De Lijn) et des arrêts Cambio et Villo.
- **Plan 3b – Situation existante de fait :**
 - Grâce à mobigis, merci de vérifier si l’ensemble des itinéraires cyclables sont indiqués au projet de plan, renseigner le RER-vélo et les cyclostrades (quai de Biestebroeck-rue de la Petite-Ile (F20 et F209) et chemin de fer (F223).
 - Vérifier l’existence des lignes de TEC (De Lijn) et l’existence des arrêts Cambio et Villo.



- **Plan 4a – Plan des affectations :**
 - Améliorer la représentation graphique de la zone du chemin de fer en vue de correspondre à la légende (cf. inspiration du PPAS initial).
- **Plan 4b – Plan des affectations :**
 - La légende de la grue est à revoir (cohérence avec le plan).
 - Au niveau de l’îlot « TRAVIE » : Vérifier la qualité de l’indication des cotes au niveau de l’îlot « TRAVIE » concernant la profondeur des constructions.
 - Améliorer la représentation graphique de la zone du chemin de fer en vue de correspondre à la légende (cf. inspiration du PPAS initial).
- **Mise à jour des plans** en vue de respecter l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/04/202 relatif au contenu des Plans Particuliers d’Affectation du Sol :
 - « *Les différents plans sont mis à jour moins de 90 jours avant la date de décision de mise à l’enquête publique* ».
- **Prescriptions littérales**
 - Au niveau de la table des matières, merci de renseigner les titres des annexes.
 - Au niveau du § 4 de l’article 58, celui fait référence à l’article 60 2°. Cette référence ne semble pas logique. Ne s’agit-il pas simplement du § 2 de l’article 58 ?
 - Page 10, art. 16, §1 :
 - Retirer le seuil et le passage : « *qui augmente l’imperméabilisation du terrain de plus de 20 mètres carrés* ».
 - Ajouter au commentaire A : « *Il existe des systèmes de récolte des eaux hors sol peu coûteux pour les extensions de moins de 20 m²* ».
 - Page 25, article 49 § 3 : Revoir le commentaire de cette partie. Le commentaire doit corriger l’ambiguïté entre les notions « d’espaces publics ou espaces ouverts accessibles au public » mentionnées dans la prescription et celle d’espaces verts reprise notamment dans le commentaire.
 - Page 26, article 51 - Ajouter un commentaire : qui renseigne « *Il est souhaité qu’au niveau des fronts urbains en lien avec la zone de parc, les auteurs de projets sur les parcelles bordant le parc prévoient des zones tampons végétalisées sur leur parcelle respective en vue d’une bonne intégration paysagère et pour préserver l’intimité des habitants* ». Prévoir une référence vers l’article 92.
 - Page 40 : Dans l’explication, merci de renseigner « *modes actifs (piétons et vélos)* ».
 - Page 44 : Dans l’explication, faire référence aux articles 51 et 65.
 - Page 44, article 92, § 1, point 5 – modifier comme suit : « le cas échéant, il permet l’accès aux bâtiments riverains, pour autant que cela soit



possible du point de vue de la gestion du parc, et en tout cas pour les véhicules de secours ».

- Page 44, article 92, §3 – Ajouter un commentaire : « *Au niveau du parc, seules les véhicules de secours sont autorisables, cette éventualité prévue au §3 est à prévoir en dernier recours moyennant arguments joints à la demande.* ».
- **Exposé des motifs** : Renseigner une estimation des charges d'urbanisme engendrées par ce projet de PPAS (îlots d'étude).

En ce qui concerne l'opérationnalisation, le projet PPAS ne tient pas totalement compte des limites des parcelles actuelles. Après consultation des acteurs régionaux, la Commune a fait le choix de ne pas joindre de plan d'expropriation au projet de PPAS.

En effet, lors des réunions de travail avec Beliris et les acteurs régionaux, il a été choisi de privilégier le principe de négociation en vue de réaliser des espaces publics.

La Commune de la Région de Bruxelles-Capitale concernée par les incidences de l'aménagement projeté et dans laquelle doit se dérouler l'enquête publique est arrêtée comme suit : Commune d'Anderlecht.

L'avis des administrations et des instances sera sollicité conformément au CoBAT et à ses arrêtés d'exécution : Perspective.brussels, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité et Urban.brussels (Urbanisme) et Urban.brussels (Direction du Patrimoine culturel).

8. Suite de la procédure

Moyennant la prise en compte de ces remarques, le Comité d'Accompagnement :

1. Déclare le rapport sur les incidences environnementales complet ;
2. Fixe la liste suivante des communes concernées par les incidences du plan projeté : Anderlecht ;
3. Charge l'Administration communale de notifier au Collège du Bourgmestre et des Échevins, Perspective.brussels et Bruxelles Environnement de la présente décision.

À l'occasion de cette clôture d'étude, le Président tient lui aussi à remercier vivement tous les prestataires qui ont œuvré avec assiduité pour que cette étude constitue le meilleur outil possible d'aide à la décision et d'information du public. Outre le chargé d'étude, il remercie donc les membres du Comité d'Accompagnement et les experts tels qu'Urban.brussels ou encore Bruxelles Mobilité pour leur longue implication dans cette étude, leur collaboration active et efficace et l'excellente ambiance de travail qui a régné au sein du Comité.

Signé à Bruxelles, le 10 juillet 2024.

Les membres effectifs présents du Comité d'Accompagnement :

<p>Perspective.brussels</p> <p>Alexandre Ferrão Santos (Signature)</p> <p>Signature numérique de Alexandre Ferrão Santos (Signature) Date : 2024.07.18 16:13:30 +02'00'</p> <p>M. Alexandre Ferrao Santos — Chargé de projet – Département Stratégie</p>	<p>Bruxelles Environnement</p> <p>Bernard Dubois (Signature)</p> <p>Digitally signed by Bernard Dubois (Signature) Date: 2024.07.11 13:00:57 +02'00'</p> <p>M. Bernard Dubois — Division Autorisations et Partenariats</p>
	<p>Commune d'Anderlecht</p> <p>Julie De Wolf (Authentication)</p> <p>Signé numériquement par Julie De Wolf (Authentication) DN : cn=Julie De Wolf (Authentication), c=BE Date : 2024.07.11 12:18:20 +02'00'</p> <p>Mme Julie De Wolf — Gestionnaire de projets - Service Développement Urbain et Mobilité</p>

Extrait du COBAT - Art. 47. § 1er. Lorsque [1 le collège des bourgmestre et échevins]1 considère que le rapport sur les incidences environnementales est complet, [1 il]1 transmet le projet de plan accompagné du rapport sur les incidences environnementales au comité d'accompagnement.

§ 2. Dans les trente jours qui suivent la réception [1 du projet de plan et]1 du rapport sur les incidences environnementales, le comité d'accompagnement, s'il l'estime complet :

1° clôturer le rapport sur les incidences environnementales ;

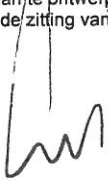



2° arrête la liste des communes de la Région, des autres Régions, et des Etats membres de l'Union européenne ou des Etats parties à la Convention d'Espoo du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, concernés par les incidences du plan projeté ;

3° notifie sa décision au collège des bourgmestre et échevins.

S'il décide que le rapport sur les incidences environnementales n'est pas [1 complet]1, le comité d'accompagnement notifie au collège des bourgmestre et échevins, dans le même délai, les compléments à réaliser ou les amendements à apporter en décrivant les éléments qui justifient sa décision. Dans ce cas, il notifie au collège des bourgmestre et échevins le délai dans lequel ils doivent lui être transmis.

A défaut pour le comité d'accompagnement de respecter le délai visé au deuxième et au troisième alinéas, le collège des bourgmestre et échevins peut saisir le Gouvernement. Cette faculté lui est également ouverte en cas de décision du comité d'accompagnement déclarant le rapport sur les incidences environnementales incomplet. Le Gouvernement se substitue au comité d'accompagnement. Le Gouvernement notifie sa décision dans les trente jours de sa saisine.

[1 A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le conseil communal peut se substituer au comité d'accompagnement.]1 (105)

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER + ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP "BIESTEBROEK II" MET EEN MER Gemeentelijk nummer: PPAS_E2 Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION) ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE Numéro communal : PPAS_E2 Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;">BUUR</p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000 Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p style="text-align: right;">PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;">aries CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.01.2024 tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht, L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité, De Schepenen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit, Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 21.01.2024 au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>