

Mai 2024

Projet de PPAS Biestebroeck II

Rapport sur les incidences environnementales concernant l'abrogation du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (+ RIE + plan d'expropriation) et l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II »

Résumé non technique

Table des matières

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	3
1. INTRODUCTION.....	5
1.1. <i>Objet et forme du présent résumé.....</i>	5
1.2. <i>Localisation générale du projet de PPAS.....</i>	5
1.3. <i>Contexte, ambition et justification du PPAS tel qu'approuvé par le Conseil communal en date du 21/01/2021.....</i>	6
1.4. <i>Objectifs généraux de la mission.....</i>	9
1.5. <i>Justification de l'abrogation du PPAS subsistant.....</i>	9
1.6. <i>Présentation succincte du projet de PPAS.....</i>	10
2. ALTERNATIVES AU PROJET DE PLAN.....	11
2.1. <i>Présentation des alternatives au projet de plan.....</i>	11
2.1.1. <i>Alternative 1.....</i>	14
2.1.2. <i>Alternative 2.....</i>	16
2.1.3. <i>Alternative 3.....</i>	19
2.1.4. <i>Scénario tendanciel (alternative 0).....</i>	22
2.2. <i>Conclusion des incidences des alternatives.....</i>	25
3. SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL DU PROJET DE PLAN.....	29
3.1. <i>Présentation du scénario préférentiel.....</i>	29
3.1.1. <i>Prescriptions graphiques.....</i>	33
3.1.2. <i>Prescriptions littérales.....</i>	47
3.2. <i>Synthèse des recommandations.....</i>	64
3.3. <i>Conclusion des incidences du scénario préférentiel.....</i>	72
3.3.1. <i>Urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage.....</i>	73
3.3.2. <i>Population, domaines social et économique.....</i>	74
3.3.3. <i>Mobilité.....</i>	75
3.3.4. <i>Diversité biologique (Faune et Flore).....</i>	76
3.3.5. <i>Environnement sonore et vibratoire.....</i>	76
3.3.6. <i>Être humain, santé humaine.....</i>	78
3.3.7. <i>Qualité de l'air.....</i>	78
3.3.8. <i>Microclimat.....</i>	79
3.3.9. <i>Climat et énergie.....</i>	79
3.3.10. <i>Sol et eaux souterraines.....</i>	80
3.3.11. <i>Hydrologie.....</i>	81
3.4. <i>Conclusion générale.....</i>	82

Résumé non technique

1. Introduction

1.1. Objet et forme du présent résumé

Le présent résumé est un document destiné à présenter le contenu du rapport sur les incidences environnementales sans toutefois en livrer l'ensemble des développements qui constituent le rapport complet.

L'accent est spécialement mis sur la clarté et la structure du document, ainsi que sur la compréhension et la lisibilité des informations fournies aux personnes désireuses d'avoir une vue synthétique du plan étudié et de ses conséquences sur l'environnement sans en perdre les éléments techniques principaux.

Cependant, la finalité de ce résumé n'est préservée que s'il consiste à reprendre les informations essentielles du rapport. Dès lors, les personnes désireuses de prendre connaissance des détails des raisonnements entrepris dans l'étude d'incidences doivent se référer à ce rapport.

1.2. Localisation générale du projet de PPAS

Le PPAS « Biestebroeck II » se situe au sud-est de la commune d'Anderlecht et couvre un territoire de 47 ha.

Le PPAS concerne le périmètre formé par les voiries suivantes : rue de la Petite-Ile, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue F. Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle des n°602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer.

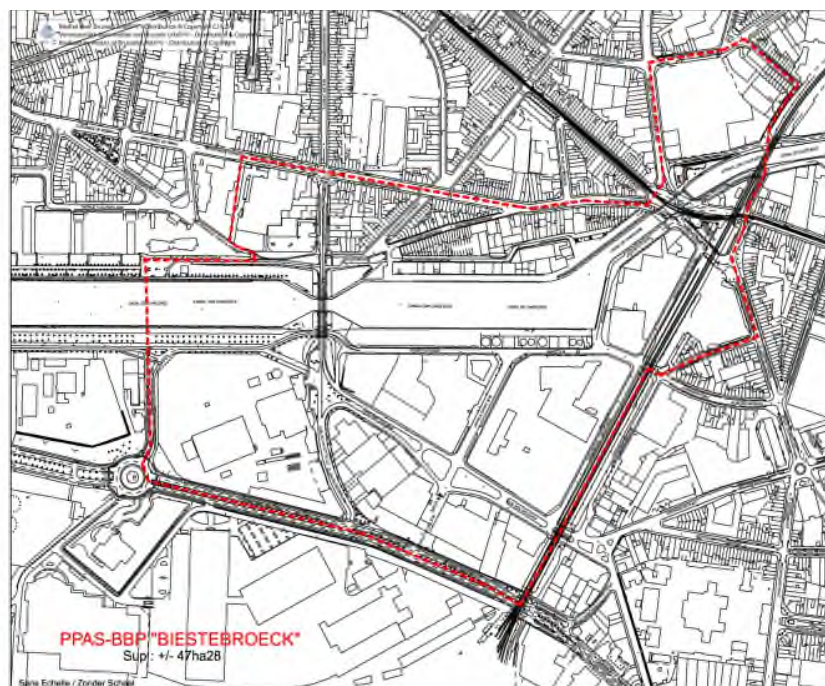


Figure 1 : Périmètre du PPAS (Commune d'Anderlecht, 2022)

1.3. Contexte, ambition et justification du PPAS tel qu'approuvé par le Conseil communal en date du 21/01/2021

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 pour baliser efficacement le futur de ce territoire anderlechtois.

Pour rappel, la Commune d'Anderlecht a été à l'initiative de l'élaboration d'un premier PPAS. Le principe d'élaboration du PPAS « Biestebroeck » et son rapport sur les incidences environnementales (RIE) a été approuvé par le Conseil Communal d'Anderlecht lors de sa séance du 27/05/2010. Un extrait de la proposition du Collège au Conseil présentée lors de cette séance est repris ci-dessous :

« Le bassin de Biestebroeck possède des atouts urbanistiques dont un développement stratégique permettrait la mise en valeur.

*En fait, la zone comporte une **succession d'éléments de rupture urbaine** à savoir la ligne de **chemin de fer**, la zone **monofonctionnelle d'industrie urbaine** et le **canal**, qui, dans leurs configurations, empêchent toute liaison urbaine entre les quartiers qui l'entourent.*

Une redéfinition et une requalification de la zone favoriserait une jonction entre les deux rives et entre des quartiers avoisinants d'affectations diverses et d'organisations différentes.

*Considérant le souhait manifesté par S.A. URBAX, pour réaliser un aménagement qui peut se qualifier de « **projet-phare** urbanistique susceptible d'être porté avec succès par les acteurs publics et privés de la région » tel que défini par les options du PRD [...].*

*Considérant la volonté régionale de requalification de la zone du canal offrant un remarquable potentiel, qu'il faut mettre énergiquement à profit par une meilleure **intégration des activités portuaires** dans le milieu urbain. [...]*

Considérant que la présence du canal doit être perçue comme élément fédérateur d'un développement harmonieux, d'autant plus que la configuration du canal offre à cet endroit une perspective bucolique et unique dans le paysage bruxellois.

*Considérant que cet aménagement s'intègre dans la volonté régionale d'**attractivité résidentielle** dans un environnement de qualité et entouré d'une mixité de fonctions génératrice d'emplois, dont des **activités économiques** voire même d'**industrie urbaine**. [...]*

*Considérant que le développement de ce nouveau quartier peut contribuer favorablement à la **revitalisation des quartiers voisins** et permettra la création d'une articulation physique entre eux, ce qui contribuera à une lecture logique de trame communale.*

Afin de garantir un aménagement approprié de la zone, il y aurait lieu de réaliser un PPAS, conformément à l'art. 40 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

*Considérant que le PPAS concerne le **périmètre** formé par les voiries suivantes : rue de la Petite-Ile, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroek, rue F. Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle des n°602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer.*

Considérant que le PRAS est d'application depuis le 29 juin 2001, et qu'il y a lieu d'adapter le PPAS à ce plan supérieur.

*Considérant que le périmètre du plan comporte une **zone d'industrie urbaine** au PRAS et qu'il y a lieu d'y déroger¹.*

Considérant que l'élaboration d'un PPAS accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales permettra de gérer le développement du site et de mesurer son impact au niveau communal et régional.

Attendu qu'en raison de sa spécificité et technicité, il conviendra de confier cette mission à un bureau d'études spécialisé et agréé.

Nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, d'approuver le principe d'élaboration du PPAS « Biestebroek » et son rapport sur les incidences environnementales. »

Le PPAS « Biestebroek » (PPAS I), a été adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/12/2017.

Dans les grandes lignes, le PPAS I (AG-RB 07/12/2017) énonce les objectifs suivants :

- 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.

Le 17 juin 2020, le Conseil d'État a pris un arrêt qui a annulé partiellement le PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 (PPAS I) ainsi que les autres documents liés au PPAS notamment le plan d'expropriation. Cette annulation partielle fait suite à un vice de forme, laissant sans effet les prescriptions littérales et graphiques se rapportant au territoire au sud-est du canal et la rue des Bassins. Cette décision du Conseil d'État implique que le périmètre du PPAS restant actuellement en vigueur ne comprend qu'environ 50% de la superficie initialement prévue par le plan. Cette annulation partielle du PPAS entraîne l'impossibilité de mener à terme la plupart des objectifs proposés par le PPAS, notamment en ce qui concerne

¹ A noter que depuis cette décision du Conseil Communal, le PRAS a été modifié (voir plus loin dans le rapport). Le périmètre n'inclut plus de zones d'industrie urbaine (ZIU) qui ont été réaffectées au sein du périmètre en zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU).

la récréation des liaisons urbaines entre les deux rives du canal, le renforcement de l'attractivité résidentielle, l'intégration des activités portuaires et productives et le développement d'équipements d'intérêt collectif.

Voir Partie 2 : Abrogation du PPAS Biestebroek I

La figure ci-dessous illustre le périmètre du PPAS subsistant et la partie annulée par le Conseil d'État.

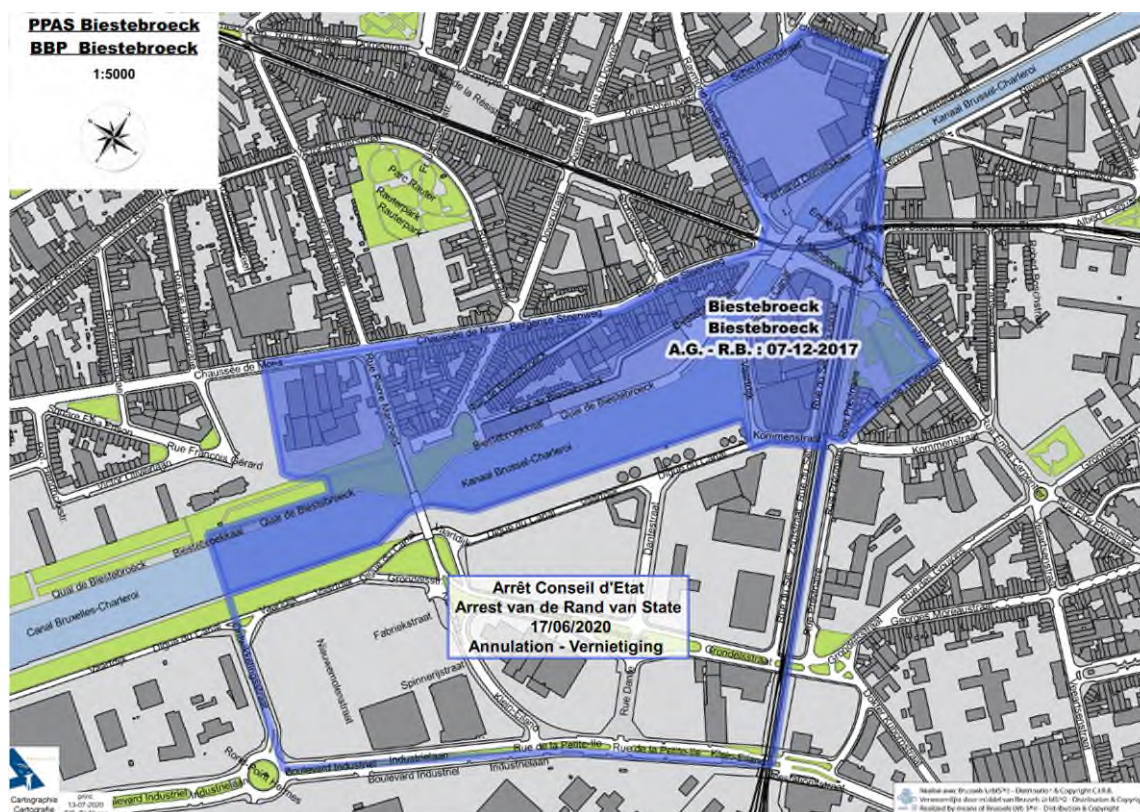


Figure 2 : PPAS « Biestebroek » : périmètre annulé et périmètre en vigueur (Commune d'Anderlecht, 2020)

Le 6 octobre 2020, le Collège des Bourgmestre et Échevins a approuvé une série de recommandations pour le développement de la partie sud du bassin de Biestebroek qui se basent et se composent des documents du PPAS « Biestebroek » initial. Ces recommandations garantissent la réalisation 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 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. »*

En date du 21 janvier 2021, le Conseil communal a pris la décision d'approuver :

- L'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (PPAS I), de son RIE et de son plan d'expropriation ;
- L'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » (PPAS II).

1.4. Objectifs généraux de la mission

Le présent rapport sur les incidences environnementales (RIE) concerne la mission consistant en :

- L'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » (AG 07/12/2017) (PPAS I) et de son RIE (+ son plan d'expropriation). Le périmètre d'abrogation de ce PPAS est formé par les voiries suivantes : quai de Biestebroeck, rue F. 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 E. Carpentier, rue de l'Électricité, le chemin de fer, rue du Bassins et Digue du Canal (partiellement).
- L'élaboration du nouveau PPAS « Biestebroeck II » (PPAS II) pour le périmètre formé par les voiries suivantes : rue de la Petite-Ile, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue F. 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 Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer.

L'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » (AG 07/12/2017) (PPAS I) et de son RIE (+ son plan d'expropriation) a été décidé sur base de l'analyse de l'arrêt du Conseil d'État du 17 juin 2020 et des risques de recours possibles. Le 21 janvier 2021, le Conseil communal a confirmé ce choix.

L'élaboration du nouveau PPAS « Biestebroeck II » (PPAS II), d'une superficie d'environ 47 ha, repose sur les objectifs adoptés par le Conseil communal en date du 21 janvier 2021 mais aussi dans l'objectif de veiller au développement immobilier initialement réfléchi de ce périmètre, ainsi que de veiller à la création de liens entre les rives gauche et droite du Canal.

Le RIE a pour objectif d'évaluer les incidences du programme de développement défini par le nouveau PPAS et de garantir des impacts raisonnables.

1.5. Justification de l'abrogation du PPAS subsistant

Cette partie du rapport expose les différents motifs justifiant l'abrogation du PPAS « Biestebroeck » (AG-RB 07/12/2017) (PPAS I). Ces motifs concernent principalement :

- L'arrêt du Conseil d'État du 17/06/2020 a annulé partiellement le PPAS en raison d'un vice de forme, laissant sans effet les prescriptions littérales et graphiques se rapportant au territoire au sud-est du canal et la rue des Bassins. Cette décision du Conseil d'État implique que le périmètre du PPAS restant actuellement en vigueur ne comprend qu'environ 50% de la superficie initialement prévue par le plan.
- L'annulation partielle du PPAS entraîne l'impossibilité de mener à terme la plupart des objectifs proposés par le PPAS, notamment en ce qui concerne la récréation des liaisons urbaines entre les deux rives du canal, le renforcement de l'attractivité

résidentielle, l'intégration des activités portuaires et productives et le développement d'équipements d'intérêt collectif.

- Le vice de forme déclenchant l'annulation partielle du PPAS pourrait éventuellement faire l'objet d'un nouveau recours affectant cette fois-ci la partie du plan qui reste en vigueur.

La présente procédure d'abrogation de ce plan fait suite aux intentions énoncées par la Commune d'approuver un nouveau PPAS (« Biestebroeck II ») comprenant le périmètre d'origine du premier plan. La procédure d'abrogation du PPAS subsistant et l'adoption d'un nouveau plan se réalisent en parallèle. Ceci implique que le territoire affecté par le PPAS en vigueur sera automatiquement soumis aux prescriptions du nouveau plan implanté une fois le plan subsistant sera abrogé. Par conséquent, les incidences de l'abrogation du plan subsistant (PPAS « Biestebroeck ») correspondront aux incidences du nouveau plan (PPAS « Biestebroeck II »).

Sur base de ces principaux motifs, une abrogation du PPAS se justifie en lieu et place d'une modification du PPAS.

1.6. Présentation succincte du projet de PPAS

Le bassin de Biestebroeck dans lequel s'inscrit le présent projet de PPAS offre d'importantes ressources territoriales et présente de nombreuses opportunités en termes de développement. Le développement stratégique, coordonné et réfléchi de cette zone permettrait de repenser ce territoire dans sa globalité et de profiter de toutes ses potentialités pour répondre aux enjeux bruxellois actuels et futurs. Ceux-ci étaient les intentions du PPAS « Biestebroeck » approuvé en 2017 et partiellement annulé en 2020.

Face à ce constat, le projet de PPAS « Biestebroeck II » prévoit d'étendre à l'ensemble du territoire du bassin de Biestebroeck les différents objectifs visés par le PPAS approuvé en 2017, à savoir :

- Requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- Recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal et renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique et renforcer l'attractivité résidentielle ;
- Encourager la mixité de fonctions et favoriser 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.

Signalons que le PPAS « Biestebroeck II » ne prévoit d'approuver aucun plan d'expropriation.

2. Alternatives au projet de plan

2.1. Présentation des alternatives au projet de plan

Nous décrivons par la suite le contenu principal des trois alternatives spatio-programmatiques développées par les auteurs du projet de PPAS, ainsi que le scénario tendanciel (alternative 0). La numérotation et le nom des îlots correspond à la figure ci-dessous.

Signalons que les noms signalés sur les îlots ne correspondent à aucune dénomination officielle. Ces noms ont été choisis par les auteurs du présent rapport afin de faciliter la compréhension du lecteur en localisant les différents îlots.



Figure 3 : Numérotation des îlots du PPAS Biestebroek II (ARIES sur fond BUUR, 2023)

- **Alternative 1** : mise à jour du scénario préférentiel du PPAS 2017. Celui-ci est conservé en grande partie tel quel, mis à part quelques modifications ponctuelles visant à :
 - Garantir la conformité du Plan par rapport à l'évolution du cadre et des pratiques depuis 2017 (ex. : gestion des eaux) ;
 - Intégrer les enseignements de la mise en application du PPAS de 2017 depuis son entrée en vigueur ;

- Permettre une mise en œuvre du PPAS sans nécessiter de Plan d'Expropriation, suivant le souhait de la Commune et du Comité d'Accompagnement ;
- Tenir compte de nouveaux projets en cours et de l'évolution de certains projets (ex. : îlot Shell), conduisant à une mise à jour des hypothèses de spatialisation et programmation là où cela est nécessaire.
- **Alternative 2** : modification, ajout ou suppression d'une série de dispositions au sein des prescriptions littérales (tout en conservant telles quelles les prescriptions graphiques, avec un Plan des Affectations restant inchangé) en vue de :
 - Mettre en œuvre la majeure partie des modifications de fond souhaitées par la Commune et le Comité d'Accompagnement dans le cadre des discussions alimentées par le diagnostic (et notamment l'évaluation BeSustainable du PPAS de 2017) ;
 - Garantir, toujours, la conformité du Plan et des hypothèses de programmation par rapport à l'évolution des pratiques, projets et souhaits des autorités (cf. supra) ; les modifications comprises dans l'alternative 1 sont donc conservées également.
- **Alternative 3** : modifications et ajouts complémentaires au sein des prescriptions tant littérales que graphiques, avec un Plan des Affectations partiellement modifié, là où les besoins sont identifiés. Ceci afin de :
 - Mettre en œuvre l'entièreté des modifications de fond souhaitées par la Commune et le Comité d'Accompagnement dans le cadre des discussions alimentées par le diagnostic (et notamment l'évaluation BeSustainable du PPAS de 2017), y compris celles nécessitant des modifications au Plan des Affectations ;
 - Garantir, toujours, la conformité du Plan et des hypothèses de programmation par rapport à l'évolution des pratiques, projets et souhaits des autorités (cf. supra) ; les modifications comprises dans les alternatives 1 et 2 sont donc conservées également.
- **Scénario tendanciel (alternative 0)** : évolution probable de la situation si le PPAS I subsistant (partie nord-ouest du PPAS 2017) n'est pas abrogé et reste en vigueur et si le nouveau PPAS II n'est pas mis en œuvre. Cette alternative tiendra compte des projets urbanistiques, prévus ou en cours de réalisation, à l'intérieur ou à proximité du site. Seuls les projets avec un certain degré de certitude seront pris en compte.

À titre informatif, nous indiquons ci-dessous la numérotation et le nom des îlots sur la carte des affectations du PRAS, afin de signaler l'affectation prévue en situation existante pour chacun des îlots.

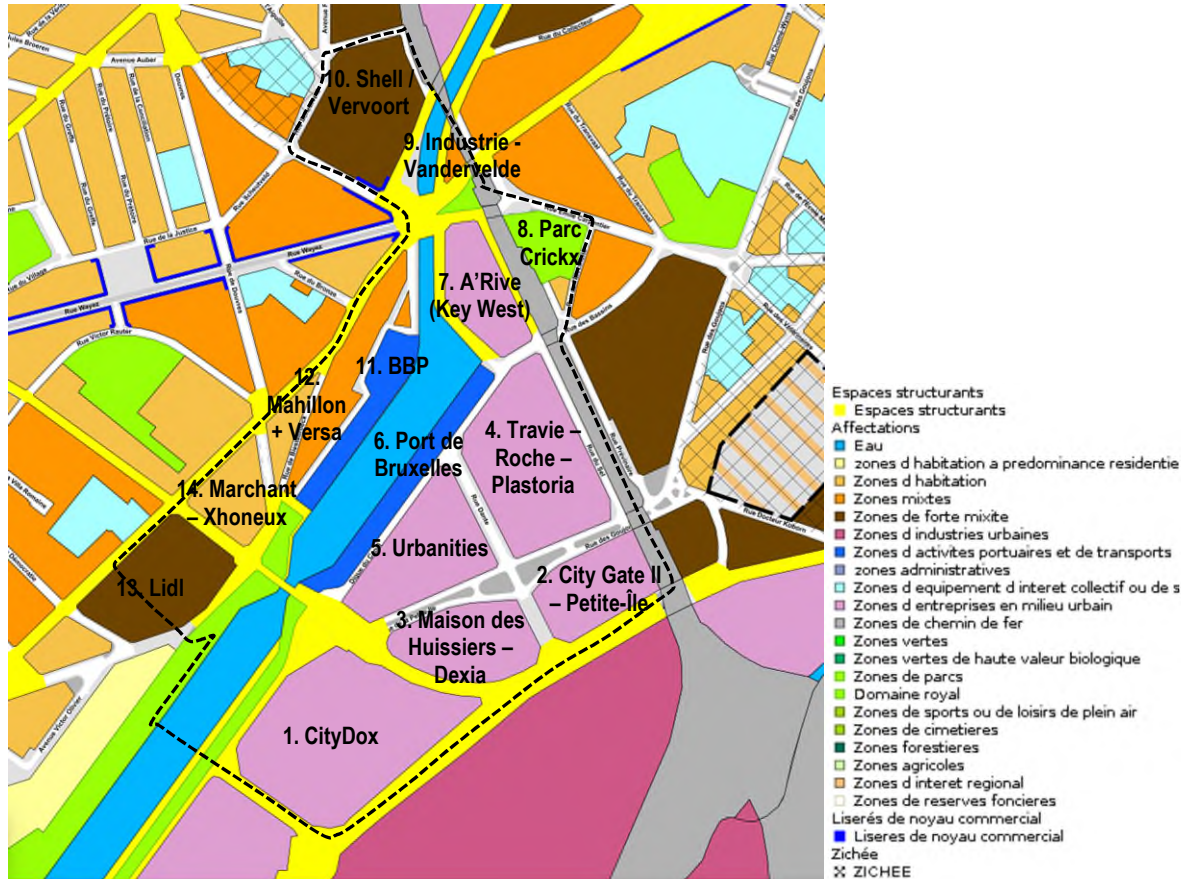


Figure 4 : Carte des affectations du PRAS (ARIES sur fond BRUGIS, 2023)

En ce qui concerne les hypothèses de programmation des alternatives, signalons que la fonction « services intégrés aux entreprises » (SIE) intègre les services « business to business », tel que défini au glossaire du PRAS. Cette précision est d'application pour toutes les alternatives. Concernant la fonction hôtelière, cette fonction n'est pas reprise dans les tableaux des points qui suivent car aucun hôtel n'est prévu dans les hypothèses de programmation des alternatives.

2.1.1. Alternative 1

Cette alternative maintient les ambitions et les objectifs du scénario préférentiel du PPAS I, en ajoutant la programmation et la vision spatiale des projets qui ont été introduits (voire construits) dans le périmètre suite à l'entrée en vigueur du plan.

Le tableau ci-dessous comprend les surfaces des différentes fonctions prévues par l'alternative 1 pour chacun des îlots, ainsi que les densités P/S et les taux d'emprise (E/S).

N° ÎLOT	NOM ÎLOT	ALTERNATIVE 1								
		Logement (m ²)	Serv. int. aux entr. (m ²)	Commerces (m ²)	Équipements (m ²)	Activités product. ² (m ²)	TOTAL (m ²)	P/S	E (m ²)	E/S
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2,44	19181	0,36
2	City Gate II - Petite-Île	43206	0	1720	17351	11773	74050	4,45	10141	0,61
3	Maison Huissiers - Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0,56	9725	0,50
4	Travie - Roche - Plastoria	54475	10045	915	0	22331	87766	2,30	22654	0,60
5	Urbanities	18486	355	314	0	1935	21090	0,86	11399	0,47
6	Port de Bruxelles (sitex)	0	0	0	0	1683	1683	0,15	1683	0,15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4,27	7697	0,53
8	Parc Crickx	2647	0	0	0	0	2647	0,29	757	0,08
9	Industrie-Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0,88	506	0,40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2,56	13379	0,49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0,39	3892	0,37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2,24	13839	0,76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0,98	10982	0,45
14	Marchant-Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2,18	8171	0,79
TOTAL		376499	53491	26761	23124	72633	552508	1,98	134006	0,48

Tableau 1 : Surfaces par fonction et par îlot prévues par l'alternative 1 (ARIES, 2023)

² Ces superficies intègrent également celles destinées à des activités portuaires.

Les images ci-dessous illustrent la volumétrie de l'alternative 1.

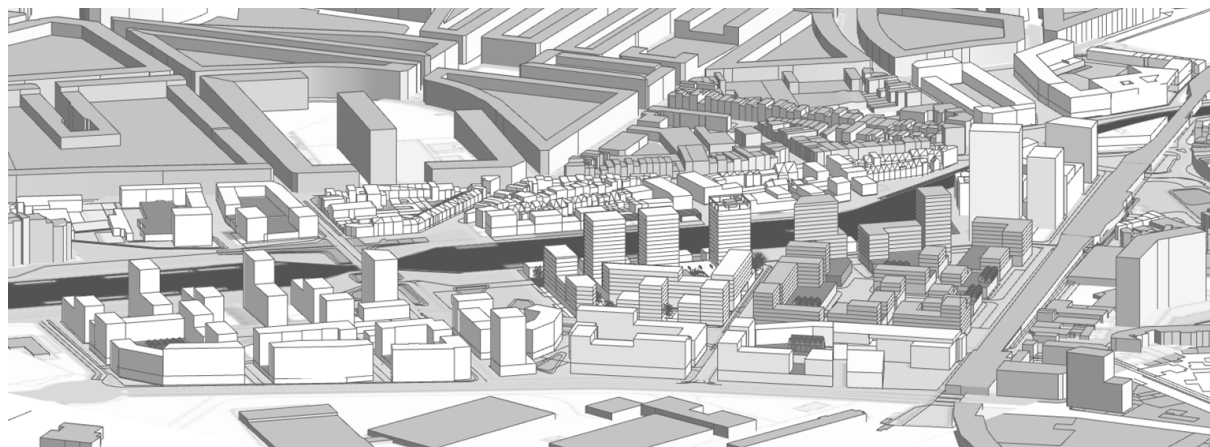


Figure 5 : Vues 3D de l'alternative 1 (BUUR, 2023)

En ce qui concerne les prescriptions littérales et graphiques du plan, l'alternative 1 prévoit certaines modifications mineures par rapport au PPAS I, qui concernent principalement les aspects suivants :

- Prescriptions littérales :
 - I. Préambule : des précisions relatives au BKP et au plan d'expropriation ;
 - Art. 8. Hauteur des constructions : la hauteur maximale du rez-de-chaussée est légèrement augmentée (de 6,5 m dans le PPAS I à 7 m dans le PPAS II) ;
 - Art. 9. Types de toiture : la pente minimum de 30° pour les toitures à versants est supprimée ;
 - Art. 14. Équipements techniques en toiture : clarification concernant le statut des cabanons d'ascenseur ;
 - Art. 17. Gestion des eaux : le rejet des eaux dans le Canal se produit uniquement en cas d'excédent ;
 - Art. 46. Bassin : suppression de la possibilité de réaliser un bassin/marina au sein du périmètre du PPAS.
- Prescriptions graphiques :
 - La seule modification au volet cartographique est la suppression du plan d'expropriation. Les nouveaux espaces publics sont à rétrocéder sur base volontaire par les propriétaires privées. Une disposition réglant le cas des zones de parc sur terrain privé est rajoutée dans l'art. 88 « Zones de parc ».

Les modifications des prescriptions littérales prévues par l'alternative 1 sont indiquées de manière plus précise dans la *Partie 3a* du RIE.

Voir Partie 3a. Évaluation des incidences des alternatives proposées ;

1. Présentation des alternatives au projet de plan

2.1.2. Alternative 2

Cette alternative conserve les modifications ponctuelles par rapport au PPAS I décrites pour l'alternative 1. Elle prévoit aussi certaines modifications supplémentaires en ce qui concerne la programmation et la spatialisation du projet de plan, principalement au sein de l'îlot n° 4 « Travie – Roche – Plastoria » et en moindre mesure au sein de l'îlot n° 5 « Urbanities ».

Le tableau ci-dessous comprend les surfaces des différentes fonctions prévues par l'alternative 2 pour chacun des îlots, ainsi que les densités P/S et les taux d'emprise (E/S). Nous signalons en rouge les valeurs présentant des différences par rapport à l'alternative 1.

N° ÎLOT	NOM ÎLOT	ALTERNATIVE 2								
		Logement (m ²)	Serv. int. aux entr. (m ²)	Commerces (m ²)	Équipements (m ²)	Activités product. ³ (m ²)	TOTAL (m ²)	P/S	E (m ²)	E/S
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2,44	19181	0,36
2	City Gate II - Petite-Île	43206	0	1720	17351	11773	74050	4,45	10141	0,61
3	Maison Huissiers - Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0,56	9725	0,50
4	Travie - Roche - Plastoria	39825	7309	1704	0	23315	72153	1,89	15815	0,42
5	Urbanities	18486	355	314	0	1935	21090	0,86	11399	0,47
6	Port de Bruxelles	0	0	0	0	1683	1683	0,15	1683	0,15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4,27	7697	0,53
8	Parc Crickx	2647	0	0	0	0	2647	0,29	757	0,08
9	Industrie-Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0,88	506	0,40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2,56	13379	0,49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0,39	3892	0,37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2,24	13839	0,76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0,98	10982	0,45
14	Marchant-Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2,18	8171	0,79
TOTAL		361849	50755	27550	23124	73617	536895	1,93	127167	0,46

Tableau 2 : Surfaces par fonction et par îlot prévues par l'alternative 2 (ARIES, 2023)

³ Ces superficies intègrent également celles destinées à des activités portuaires.

Les images ci-dessous illustrent la volumétrie de l'alternative 2.

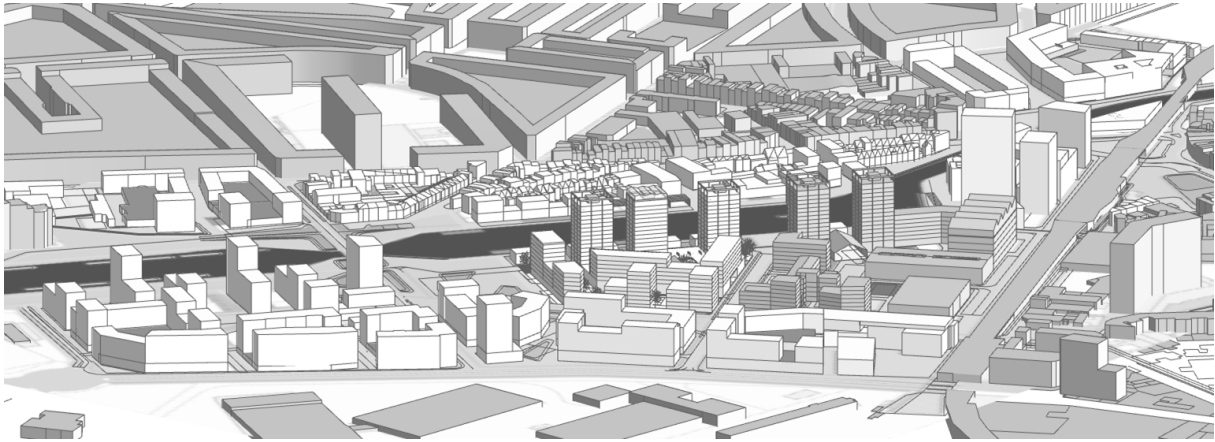


Figure 6 : Vues 3D de l'alternative 2 (BUUR, 2023)

En ce qui concerne les prescriptions littérales et graphiques du plan, l'alternative 2 prévoit certaines modifications supplémentaires (en plus de celles décrites pour l'alternative 1), qui concernent principalement les aspects suivants :

- Prescriptions littérales :
 - Art. 8. Hauteur des constructions : un étage de toiture peut être ajouté au nombre d'étages maximum prévu par le plan si : 1) celui-ci compte moins de 25% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche ; 2) le solde est aménagé en toitures accessibles dans une optique paysagère (conformément aux art. 10 à 13). Dans le cas des étages de toiture des émergences, des précisions concernant l'aménagement des façades sont indiquées ;
 - Art. 9. Types de toiture : les parties des toitures plates couvertes par des capteurs solaires doivent également être aménagées en toitures vertes (ce qui n'était pas le cas dans le PPAS I) ;
 - Art. 10. Toitures vertes : autorisation expresse d'aménager des toitures stockantes (qui ne sont pas nécessairement aménagées avec une végétation diversifiée mais permettent de temporiser l'écoulement des eaux) ;
 - Art. 12. Matériaux de toiture : insertion du point évoquant le coefficient albédo ;

- Art. 14 (devenant l'art. 13). Équipements techniques en toiture : autorisation de l'implantation de serres en toiture (leur surface étant comptabilisée comme toiture verte non intensive) ;
 - Art. 15. Composition des façades : ajout des dispositions pour les façades végétalisées ;
 - Art. 16. Qualités résidentielles : les demandes de permis doivent détailler les mesures prises pour limiter les nuisances sonores des fonctions sensibles ;
 - Art. 19. Normes de stationnement pour les voitures : suppression du plancher inférieur de 0,7 emplacements/logement ; inclusion du concept de mutualisation, qui entraîne une réduction du ratio d'emplacements/logement ;
 - Nouvel art. 49. Mixité (ZEMU) : les projets prévus dans les ZEMU doivent répondre à diverses conditions participant à la mixité programmatique et sociale du plan (le nombre de conditions à remplir augmente en fonction du nombre d'urgences prévues par le projet) ;
 - Art. 49. Affectations générales (ZEMU), nouvel §3 : tout projet prévoyant plus de 4.000 m² de logements doit prévoir des espaces verts et/ou publics équivalents à minimum 15 m² par unité de logement ;
 - Art. 50. Affectations spécifiques le long des fronts urbains (ZEMU) : autorisation des retraits le long des fronts urbains des ZEMU sous certaines conditions ;
 - Art. 62. Qualités résidentielles (ZEMU) : les demandes de permis sur les ZEMU doivent détailler les mesures prises pour limiter les nuisances concernant les éléments techniques ;
 - Art. 79. Aménagement (Zones de chemin de fer) : en plus d'à la réalisation du maillage vert, les abords des lignes de chemin de fer contribuent à la réalisation des réseaux de mobilité douce et à l'atténuation des nuisances sonores ;
 - Art. 90 : Gestion des eaux pluviales (Zones de parc) : limitation des rejets d'eau dans le canal.
- Prescriptions graphiques :
- Aucune modification au volet cartographique autre que la suppression du plan d'expropriation.

Les modifications des prescriptions littérales prévues par l'alternative 2 sont indiquées de manière plus précise dans la *Partie 3a* du RIE.

Voir Partie 3a. Évaluation des incidences des alternatives proposées ;

1. Présentation des alternatives au projet de plan

2.1.3. Alternative 3

Cette alternative conserve les modifications par rapport au PPAS I décrites pour les alternatives 1 et 2. Elle prévoit aussi certaines modifications supplémentaires en ce qui concerne la programmation et la spatialisation du projet de plan au sein de l'îlot n° 4 « Travie – Roche – Plastoria ».

Le tableau ci-dessous comprend les surfaces des différentes fonctions prévues par l'alternative 3 pour chacun des îlots, ainsi que les densités P/S et les taux d'emprise (E/S). Nous signalons en rouge les valeurs présentant des différences par rapport aux alternatives 1 et 2.

N° ÎLOT	NOM ÎLOT	ALTERNATIVE 3								
		Logement (m ²)	Serv. int. aux entr. (m ²)	Commerces (m ²)	Équipements (m ²)	Activités product. ⁴ (m ²)	TOTAL (m ²)	P/S	E (m ²)	E/S
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2,44	19181	0,36
2	City Gate II - Petite-Île	43206	0	1720	17351	11773	74050	4,45	10141	0,61
3	Maison Huissiers - Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0,56	9725	0,50
4	Travie - Roche - Plastoria	46647	7413	1607	0	23315	78982	2,07	15735	0,42
5	Urbanities	18486	355	314	0	1935	21090	0,86	11399	0,47
6	Port de Bruxelles	0	0	0	0	1683	1683	0,15	1683	0,15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4,27	7697	0,53
8	Parc Crickx	2647	0	0	0	0	2647	0,29	757	0,08
9	Industrie-Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0,88	506	0,40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2,56	13379	0,49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0,39	3892	0,37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2,24	13839	0,76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0,98	10982	0,45
14	Marchant-Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2,18	8171	0,79
TOTAL		368671	50859	27453	23124	73617	543724	1,95	127087	0,46

Tableau 3 : Surfaces par fonction et par îlot prévues par l'alternative 3 (ARIES, 2023)

⁴ Ces superficies intègrent également celles destinées à des activités portuaires.

Les images ci-dessous illustrent la volumétrie de l'alternative 3.

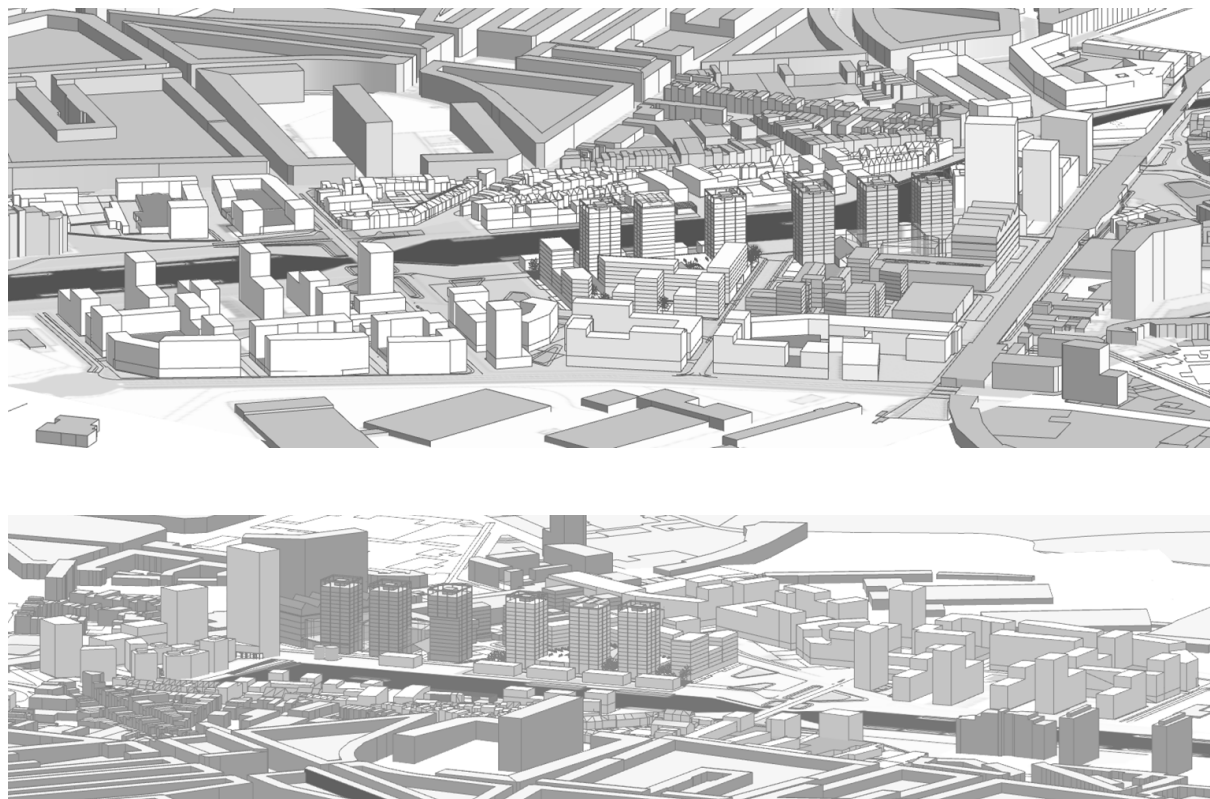


Figure 7 : Vues 3D de l'alternative 3 (BUUR, 2023)

En ce qui concerne les prescriptions littérales et graphiques du plan, l'alternative 3 prévoit certaines modifications supplémentaires (en plus de celles décrites pour les alternatives 1 et 2), qui concernent principalement les aspects suivants :

- Prescriptions littérales :
 - Art. 8. Hauteur des constructions : l'étage de toiture peut porter jusqu'à 45% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche (face à 25% de l'alternative 2) et il peut abriter d'autres typologies de logements (duplex, ...) ou des fonctions différentes (horeca, espace commun, ...). Les émergences longeant la rive droite du Canal sont alignées et forment un ensemble unifié ;
 - Art. 56 à 58 : Prescriptions particulières pour périmètres spécifiques B (Travie), C (Urbanities) et D (CityDox) :
 - B – Travie : P/S max = 3 ; surfaces résidentielles soumises à des indicateurs de durabilité (matériaux renouvelables, énergies renouvelables, réutilisation de l'eau) ; limitation des places de stationnement ; implantation en retrait autorisée pour l'angle digue du Canal-rue de Dante ;
 - C – Urbanities : P/S max = 3 ; augmentation du P/S soumise à des indicateurs de durabilité (matériaux renouvelables, énergies renouvelables, réutilisation de l'eau) ; E/S max = 0,75 ; proportion d'espaces végétalisés (art. 60, 2°) portée à 60% max. ; limitation des places de stationnement ;

- D – CityDox : 20.000 m² min. de logement social ;
- Nouvel art. 60. Emprise minimum des espaces végétalisés accessibles aux habitants : au lieu d'un pourcentage d'emprise maximum pour les constructions hors-sol, certains îlots indiquent un pourcentage minimum d'espaces végétalisés accessibles aux habitants. Ces espaces se localiseront dans la zone bâissable et seront soit en pleine terre, soit des toitures végétalisées intensives (max. 30%) ;
- Prescriptions graphiques :
 - Modification des hachures noires sur l'îlot 4 (Travie) : plus de flexibilité ;
 - Nombre et position des émergences sur les îlots 4 (Travie) et 5 (Urbanities) : une émergence supplémentaire est prévue sur l'îlot 4 ;
 - Mise à jour des flèches signalant des cheminements modes actifs : un cheminement supplémentaire est prévu sur l'îlot 5.

Les modifications des prescriptions littérales prévues par l'alternative 3 sont indiquées de manière plus précise dans la *Partie 3a* du RIE.

Voir Partie 3a. Évaluation des incidences des alternatives proposées ;

1. Présentation des alternatives au projet de plan

2.1.4. Scénario tendanciel (alternative 0)

Ce scénario présente une situation tendancielle pour le territoire affecté par le PPAS Biestebroeck II. Cette situation prend en compte la situation actuelle du site, en ajoutant la programmation et la vision spatiale des projets qui ont été introduits (voire construits) dans le périmètre suite à l'entrée en vigueur du PPAS I. Rappelons que ce scénario prévoit le maintien de la situation planologique telle qu'elle est en vigueur actuellement : c'est-à-dire, la partie subsistante du PPAS I (partie nord-ouest du périmètre) reste en vigueur dans ce scénario tendanciel.

Voir Figure 2 : PPAS « Biestebroeck » : périmètre annulé et périmètre en vigueur (Commune d'Anderlecht, 2020)

Le tableau ci-dessous comprend les surfaces des différentes fonctions prévues par le scénario tendanciel pour chacun des îlots, ainsi que les densités P/S et les taux d'emprise (E/S). Signalons que ce scénario tendanciel est très similaire à celui prévu par l'alternative 1, sauf principalement pour ce qui concerne l'îlot n° 4 « Travie – Roche – Plastoria ».

Rappelons que les projets repris dans la situation prévisible au sein et aux abords immédiats du périmètre du PPAS ont été listés et illustrés sur une figure dans ce rapport. La programmation et la vision spatiale des projets identifiés en situation prévisible au sein du périmètre du PPAS a été intégrée dans le scénario tendanciel.

Voir Partie 1. Objectifs généraux, présentation du PPAS, situation existante et situation prévisible, présentation des scénarii et diagnostic par thématique ;

4. Présentation de la situation prévisible

N° ÎLOT	NOM ÎLOT	SCÉNARIO TENDANCIEL (ALTERNATIVE 0)							TOTAL (m ²)	P/S	E (m ²)	E/S
		Logement (m ²)	Serv. int. aux entr. (m ²)	Comm. (m ²)	Équipem. (m ²)	Activités portuaires (m ²)	Activités product. (m ²)					
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	0	8854	130189	2,44	19181	0,36	
2	City Gate II - Petite-Île	43206	0	1720	17351	0	11773	74050	4,45	10141	0,61	
3	Maison Huissiers - Dexia	29188	0	0	720	0	4340	34248	1,74	9725	0,50	
4	Travie - Roche - Plastoria	0	6342	0	0	0	24350	30692	0,82	11637	0,31	
5	Urbanities	52500	3000	3000	0	0	12000	70500	2,89	11399	0,47	
6	Port de Bruxelles	0	0	0	0	1683	0	1683	0,15	1683	0,15	
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	0	3500	61840	4,27	7697	0,53	
8	Parc Crickx	2647	0	0	0	0	0	2647	0,29	757	0,08	
9	Industrie- Vandervelde	332	0	302	0	0	475	1109	0,88	506	0,40	
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	0	31	69274	2,56	13379	0,49	
11	BBP	0	0	2030	0	0	1579	3609	0,35	2609	0,25	
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	0	9099	41093	2,24	13839	0,76	
13	Lidl	5366	7636	9827	0	0	1445	24274	0,98	10982	0,45	
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	0	6015	22453	2,18	8171	0,79	
TOTAL		376178	52433	30062	23844	1683	83461	567661	2,04	121706	0,44	

Tableau 4 : Surfaces par fonction et par îlot prévues par le scénario tendanciel (alternative 0) (ARIES, 2024)

Les images ci-dessous illustrent la volumétrie du scénario tendanciel (alternative 0).

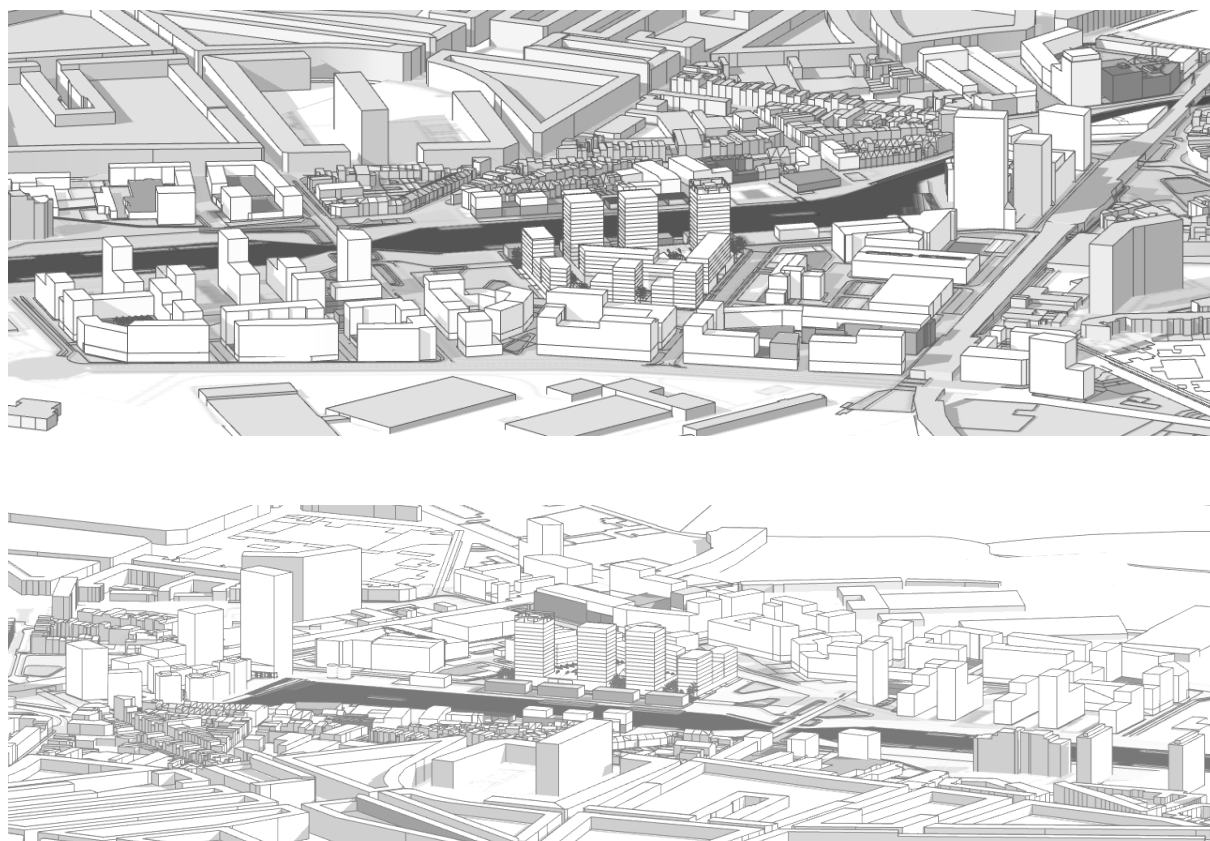


Figure 8 : Vues 3D du scénario préférentiel (alternative 0) (BUUR, 2024)

2.2. Conclusion des incidences des alternatives

Nous présentons ci-dessous la synthèse des conclusions pour l'ensemble des chapitres analysés, reprenant les alternatives recommandées en fonctions des différentes thématiques étudiées. Le code de couleur du tableau est le suivant :

- **Vert** : alternative la plus favorable, alternative recommandée ;
- **Jaune** : alternative moins favorable ou également favorable que les autres ;
- **Rouge** : alternative pas favorable, alternative non recommandée.

Les arguments donnant lieu au choix des différentes catégories/couleurs dérivent des analyses développées au cours de chacun des chapitres. En synthèse, les alternatives entraînant un ou plusieurs impacts négatifs sur les différentes thématiques sont considérées comme « pas favorables » (rouge), tandis que celles entraînant des impacts globalement positifs par rapport aux autres sont considérées comme « plus favorables » (vert). En absence de différences notables au niveau des impacts entre les alternatives, elles sont considérées comme « également favorables » (jaune).

Chapitre	Thématique analysée	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3
Urbanisme	Programme et fonction	Jaune	Jaune	Vert
	Implantation et gabarit	Rouge	Combinaison des alternatives 2 et 3	
	Densité	Jaune	Jaune	Jaune
	Espaces ouverts et paysage	Jaune	Jaune	Vert
	Impact sur le patrimoine	Jaune	Jaune	Jaune
	Conclusion globale du chapitre	Jaune	Combinaison des alternatives 2 et 3	
Population, domaines social et économique	Adéquation au marché immobilier résidentiel	Jaune	Vert	Vert
	Adéquation de l'offre en équipements	Jaune	Jaune	Jaune
	Adéquation au marché immobilier services aux entreprises	Jaune	Jaune	Jaune
	Adéquation au marché immobilier commercial	Jaune	Jaune	Jaune
	Adéquation au marché immobilier activités productives	Jaune	Jaune	Vert
	Conclusion globale du chapitre	Jaune	Jaune	Vert

Chapitre	Thématique analysée	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3
----------	---------------------	---------------	---------------	---------------

Mobilité	Trafic automobile			
	Desserte du projet			
	Stationnement automobile			
	Besoins en TC			
	Conclusion globale du chapitre			

Diversité biologique (Faune et Flore)	Surfaces végétalisées et connexions écologiques	Espaces verts publics			
		Zones de parc			
		Zones de voiries à caractère paysager (ZVCP)			
		Zones de quais accessibles au public			
		Zones de chemin de fer			
		Zones de voiries			
		Toitures vertes			
		Analyse par îlot			
	Qualité des aménagements				
	Conclusion globale du chapitre				

Environnement sonore et vibratoire	Evolution des sources de bruit	Trafic routier global			
		Trafic lié aux livraisons et aux services			
		Activités productives			
		Installations techniques			
		Activités extérieures			
		Activités portuaires			
	Affectations sensibles	Augmentation de la surface plancher relative aux affectations sensibles			
		Configuration des bâtiments			
		Qualité résidentielle des constructions			
	Conclusion globale du chapitre				

Chapitre	Thématique analysée	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3	
Être humain, santé humaine	Sécurité subjective				
	Sécurité objective				
	Accessibilité des PMR				
	Gestion/prévention risque incendie				
	Conclusion globale du chapitre				
Qualité de l' air	Bâti				
	Act. productives et portuaires et installations techniques				
	Circulation des véhicules automobiles				
	Conclusion globale du chapitre				
Microclimat	Ensoleillement				
	Flux aérodynamiques				
	Îlots de chaleur urbain				
	Conclusion globale du chapitre				
Climat et énergie	Bâti	Constructions existantes			
		Constructions neuves			
	Installations techniques				
	Eclairage public				
	Mobilité				
	Adaptation aux effets du changement climatique	Îlots de chaleur urbains			
		Eau			
		Sol			
	Conclusion globale du chapitre				
	Sol	Qualité sanitaire du sol			
Interaction avec la nappe					
Espace verts publics					
Conclusion globale du chapitre					

Chapitre	Thématique analysée	Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3
Hydrologie	Gestion des eaux pluviales			
	Gestion des eaux usées			
	Surfaces actives			
	Consommation et rejet d'eau			
	Conclusion globale du chapitre			

De manière générale, l'ensemble des chapitres du rapport signale l'alternative 3 comme la plus favorable des trois alternatives analysées. C'est le cas des chapitres « Population, domaines social et économique », « Diversité biologique », « Climat et énergie », « Sol » et « Hydrologie ». Pour d'autres chapitres, ce sont les alternatives 2 et 3 les options recommandées, soit sans préférence précise entre elles (« Mobilité », « Environnement sonore et vibratoire »), soit en préconisant une combinaison des deux alternatives (« Urbanisme »). Pour d'autres chapitres (« Être humain, santé humaine », « Qualité de l'air »), les trois alternatives présentent des caractéristiques également favorables.

En ce qui concerne le chapitre « Microclimat », il présente des conclusions contradictoires. Il recommande l'alternative 3 au niveau des îlots de chaleur urbain (car il s'agit de l'alternative prévoyant un taux de végétalisation plus importante), mais il l'écarte en termes d'ensoleillement et flux aérodynamiques (en raison des impacts produits par la présence d'une troisième émergence sur l'îlot Travie).

Signalons que l'option proposée par le chapitre « Urbanisme » (combinaison des alternatives 2 et 3) concerne également la question de la troisième tour sur l'îlot Travie. Ce chapitre recommande de suivre la plupart des prescriptions ainsi que les hypothèses de spatialisation prévues dans l'alternative 3, à l'exception de la construction de cette émergence (en raison de son impact visuel produit pour la proximité des tours de l'îlot A'Rive (Key West)). Cette option atténuerait également les impacts signalés par le chapitre « Microclimat » en termes d'ensoleillement et flux aérodynamiques, ce qui rendrait l'alternative 3 l'option la plus favorable.

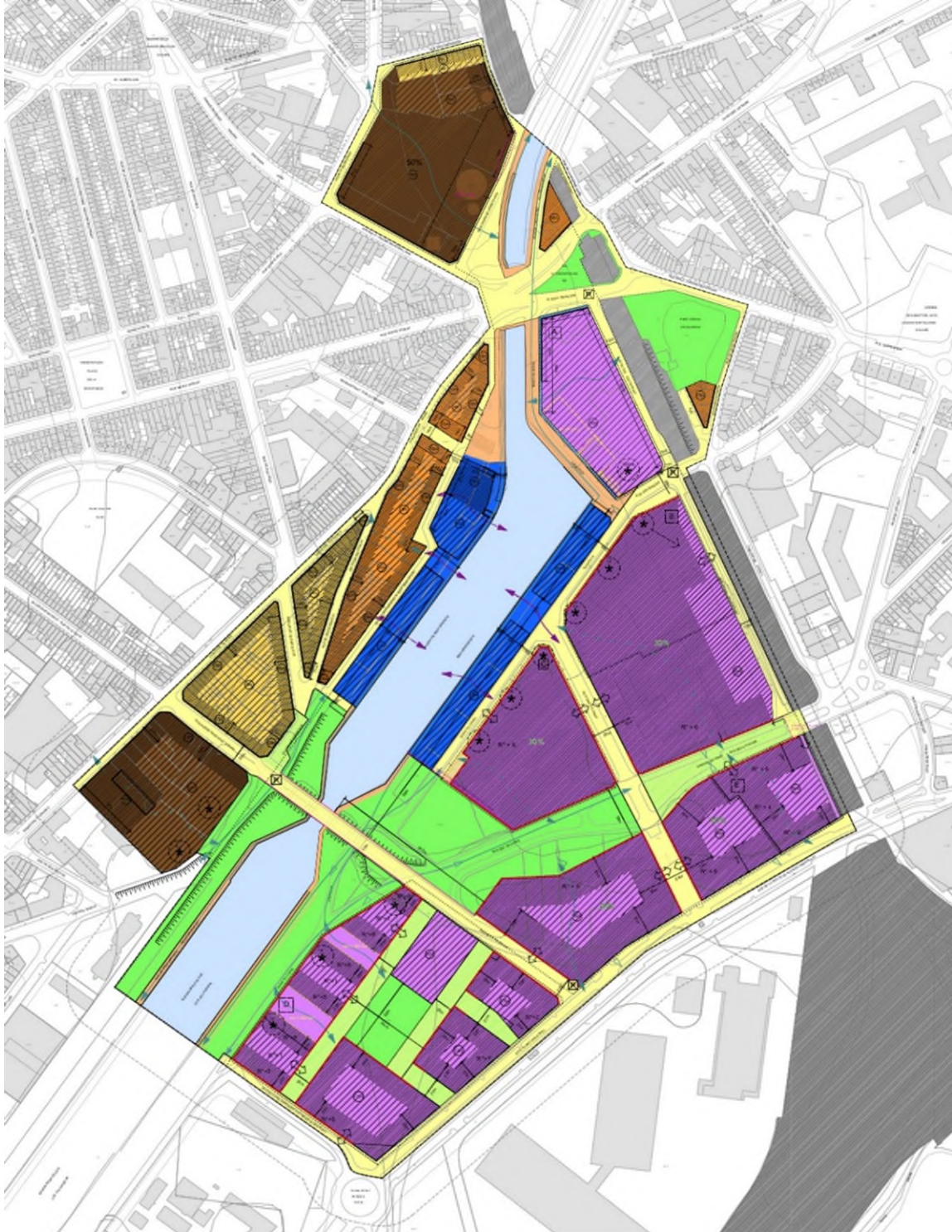
Notons aussi que, bien qu'à l'échelle globale le chapitre « Diversité biologique » recommande la mise en œuvre de l'alternative 3, il ne recommande pas les alternatives 2 et 3 en ce qui concerne les surfaces végétalisées et les connexions écologiques des zones de chemin de fer. Si la recommandation réalisée par le chapitre concernant la végétalisation du mur anti-bruit prévu est prise en compte par les alternatives, celles-ci seraient également les options les plus favorables.

En ce qui concerne le scénario tendanciel (alternative 0), ses incidences sont globalement similaires à celles indiquées pour l'alternative 1, notamment pour les îlots n^{os} 7 à 14, situés dans la partie nord-ouest du territoire. Dans ce scénario, le PPAS I subsistant est d'application sur ces îlots. Cependant, aucun PPAS n'est en vigueur dans la partie sud-est (îlots n^{os} 1 à 6) dans ce scénario. Bien que les hypothèses de spatialisation et programmation soient très similaires à celles de l'alternative 1 (sauf pour l'îlot n^o 4), l'absence d'un PPAS sur ces îlots entraîne des exigences globalement moins ambitieuses en termes de verdurisation des espaces, gestion des eaux, etc. car seulement le PRAS, le RRU et le RCU sont d'application.

3. Scénario préférentiel du projet de plan

3.1. Présentation du scénario préférentiel

La figure ci-dessous illustre le plan des affectations du scénario préférentiel du projet de PPAS.



Résumé non technique
3. Scénario préférentiel du projet de plan

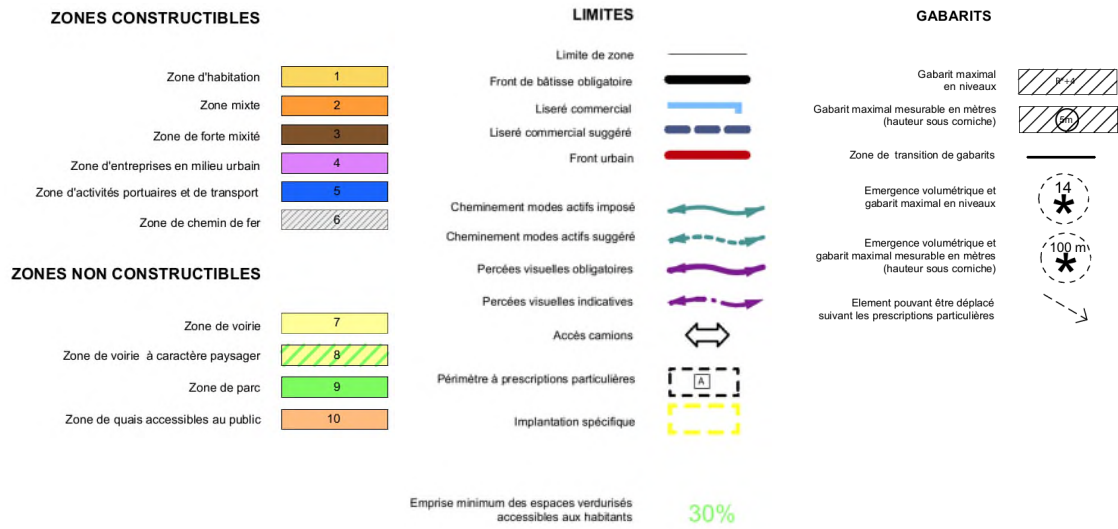


Figure 9 : Plan des affectations du scénario préférentiel du projet de PPAS (BUUR, 2024)

Le tableau ci-dessous comprend les surfaces des différentes fonctions prévues par le scénario préférentiel pour chacun des îlots, ainsi que les densités P/S et les taux d'emprise (E/S). Signalons que ce scénario préférentiel est très similaire à celui prévu par l'alternative 3, sauf pour quelques modifications prévues dans la programmation de certains îlots.

Ces superficies constituent une hypothèse de programmation, réalisée sur base des fonctions déjà existantes sur le site, ainsi que des projets introduits ou en cours dans la zone. Pour certains îlots (comme c'est le cas de l'îlot « Travie-Roche-Plastoria »), les auteurs du projet ont réalisé une hypothèse de programmation fondée sur les ambitions des promoteurs et les possibilités envisagées par les prescriptions de ce scénario préférentiel.

De manière plus précise, signalons que la fonction « services intégrés aux entreprises » (SIE) intègre les services « business to business », tel que défini au glossaire du PRAS. Concernant la fonction hôtelière, cette fonction n'est pas reprise dans le tableau ci-dessous car aucun hôtel n'est prévu dans l'hypothèse de programmation pour le scénario préférentiel (ce qui n'empêche pas que cette fonction puisse être autorisée par les prescriptions du projet de PPAS).

N° ÎLOT	NOM ÎLOT	SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL							TOTAL (m ²)	P/S	E (m ²)	E/S
		Logement (m ²)	Serv. int. aux entr. (m ²)	Comm. (m ²)	Équipem. (m ²)	Activités portuaires (m ²)	Activités product. (m ²)					
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	0	8854	130189	2,44	19181	0,36	
2	City Gate II - Petite-Île	43206	0	1720	17351	0	11773	74050	4,45	10141	0,61	
3	Maison Huissiers - Dexia	29188	0	0	720	0	4340	34248	1,74	9725	0,50	
4	Travie - Roche - Plastoria	47648	6342	1282	774	0	23246	79292	2,11	16194	0,43	
5	Urbanities	52500	3000	3000	0	0	12000	70500	2,89	11399	0,47	
6	Port de Bruxelles	0	0	0	0	1683	0	1683	0,15	1683	0,15	
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	0	3500	61840	4,27	7697	0,53	
8	Parc Crickx	2647	0	0	0	0	0	2647	0,29	757	0,08	
9	Industrie- Vandervelde	332	0	302	0	0	475	1109	0,88	506	0,40	
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	0	31	69274	2,56	13379	0,49	
11	BBP	0	0	2030	0	0	1579	3609	0,35	2609	0,25	
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	0	9099	41093	2,24	13839	0,76	
13	Lidl	5366	7636	9827	0	0	1445	24274	0,98	10982	0,45	
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	0	6015	22453	2,18	8171	0,79	
TOTAL		423826	52433	31344	24618	1683	82357	616261	2,21	126263	0,45	

Tableau 5 : Surfaces par fonction et par îlot prévues par le scénario préférentiel du projet de PPAS (ARIES, 2024)

Les images ci-dessous illustrent la volumétrie du scénario préférentiel du projet de PPAS.

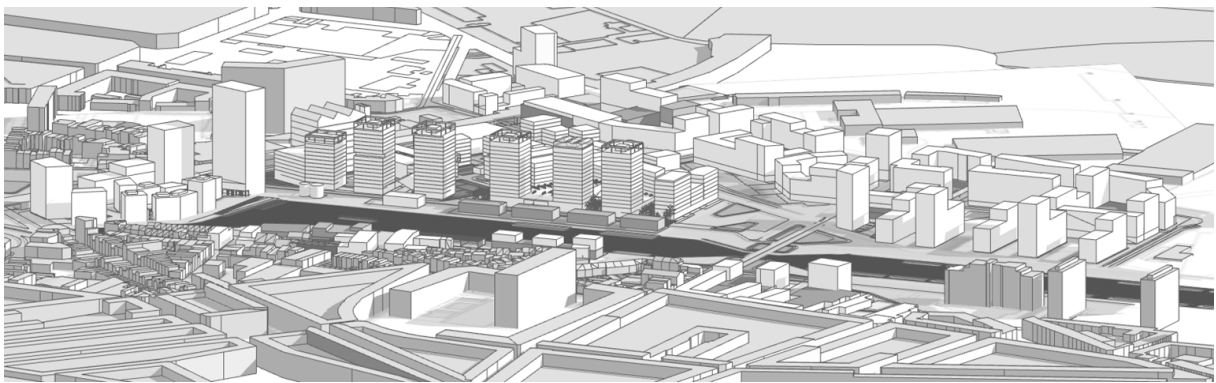
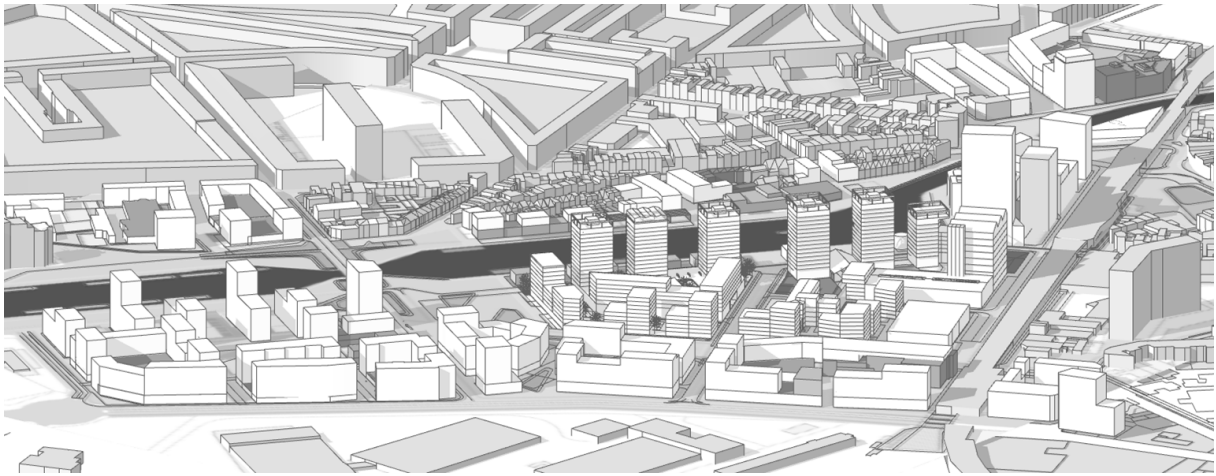
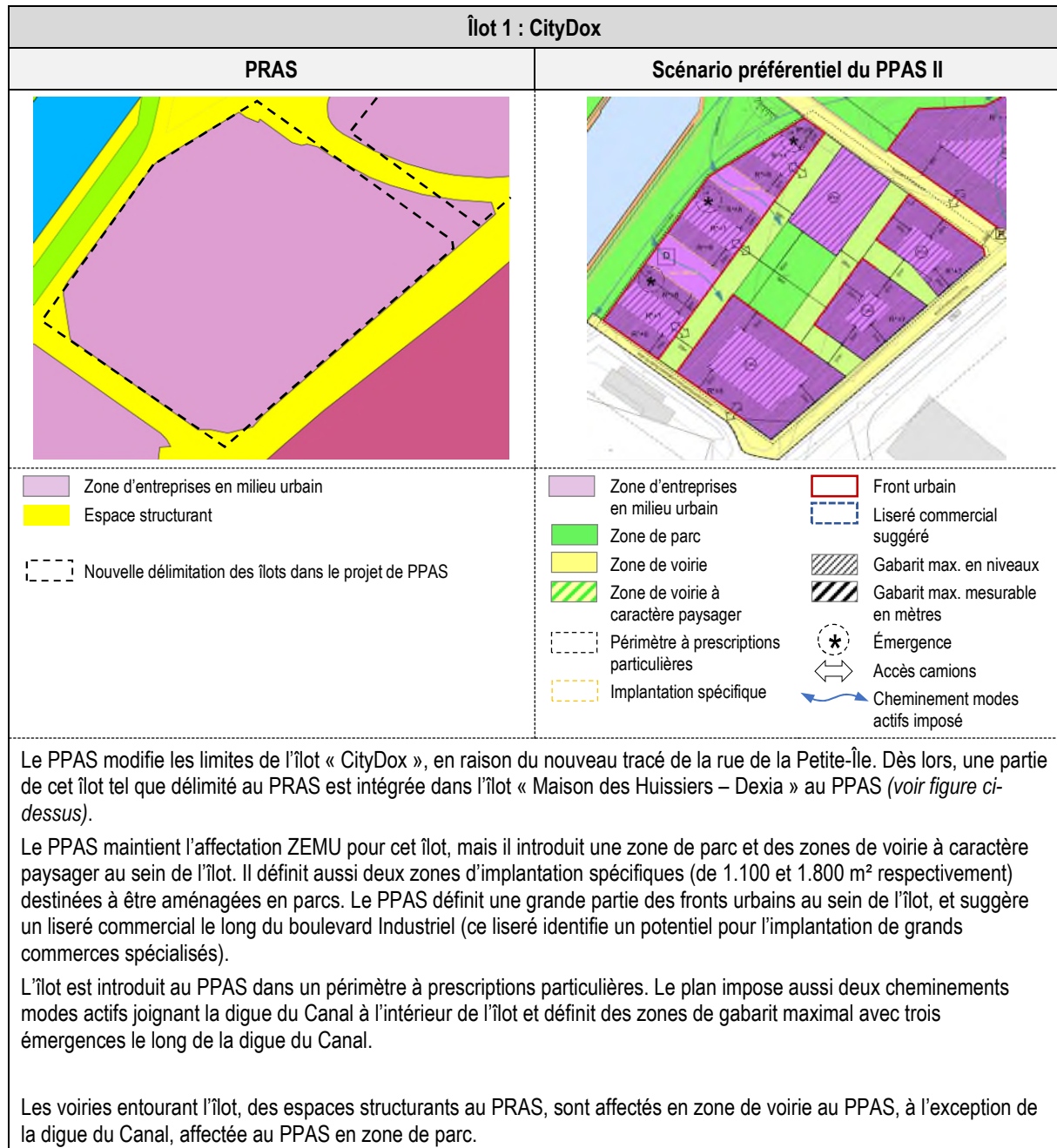
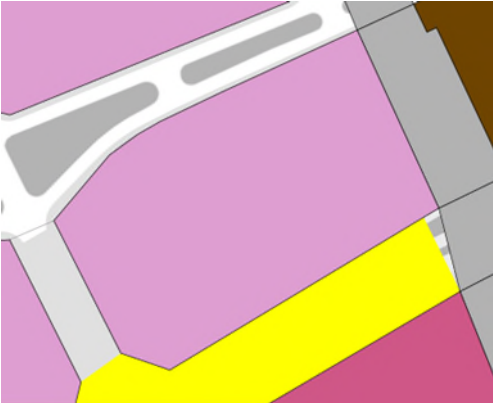



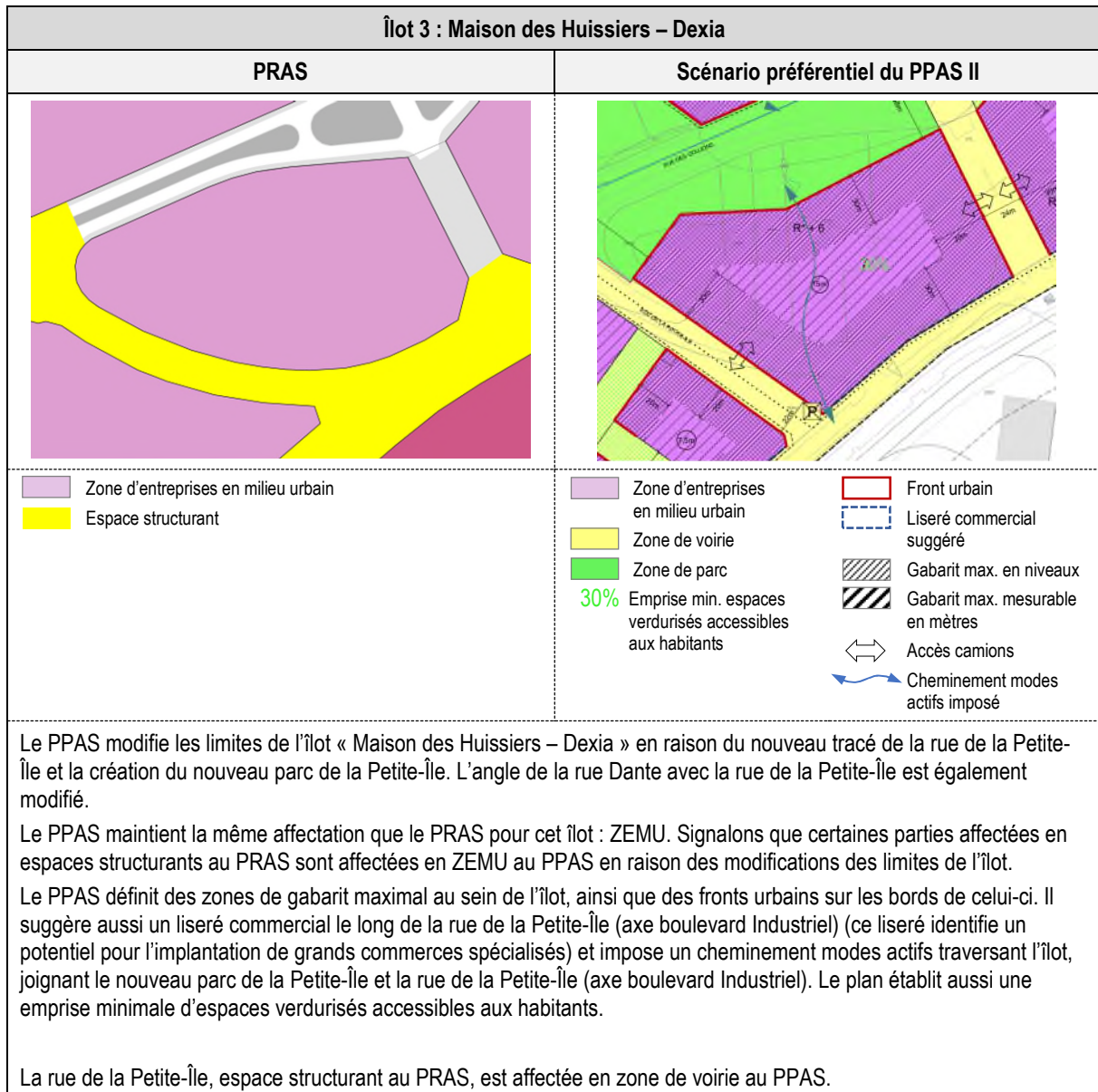
Figure 10 : Vues 3D du scénario préférentiel du projet de PPAS (BUUR, 2024)

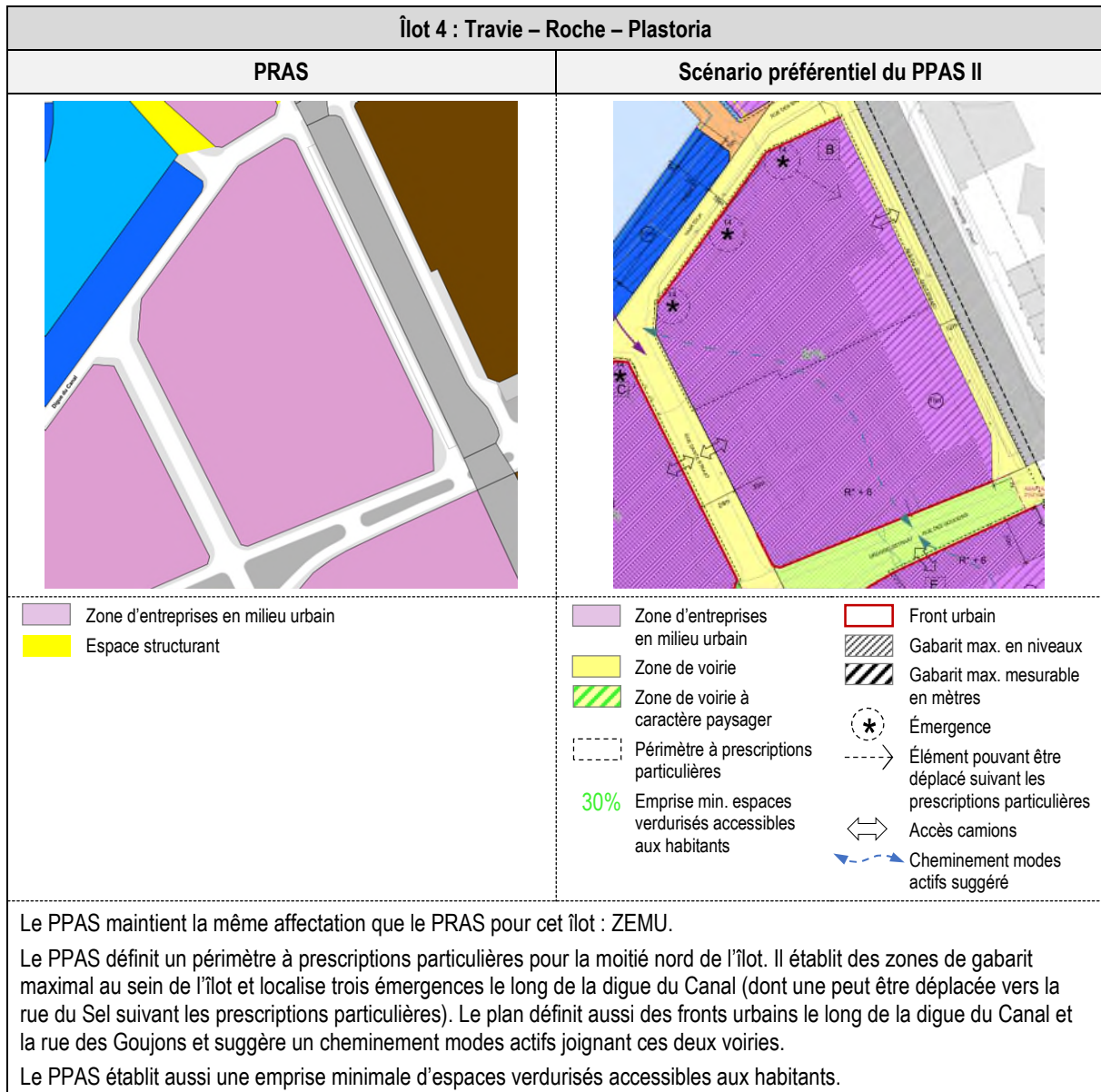
3.1.1. Prescriptions graphiques

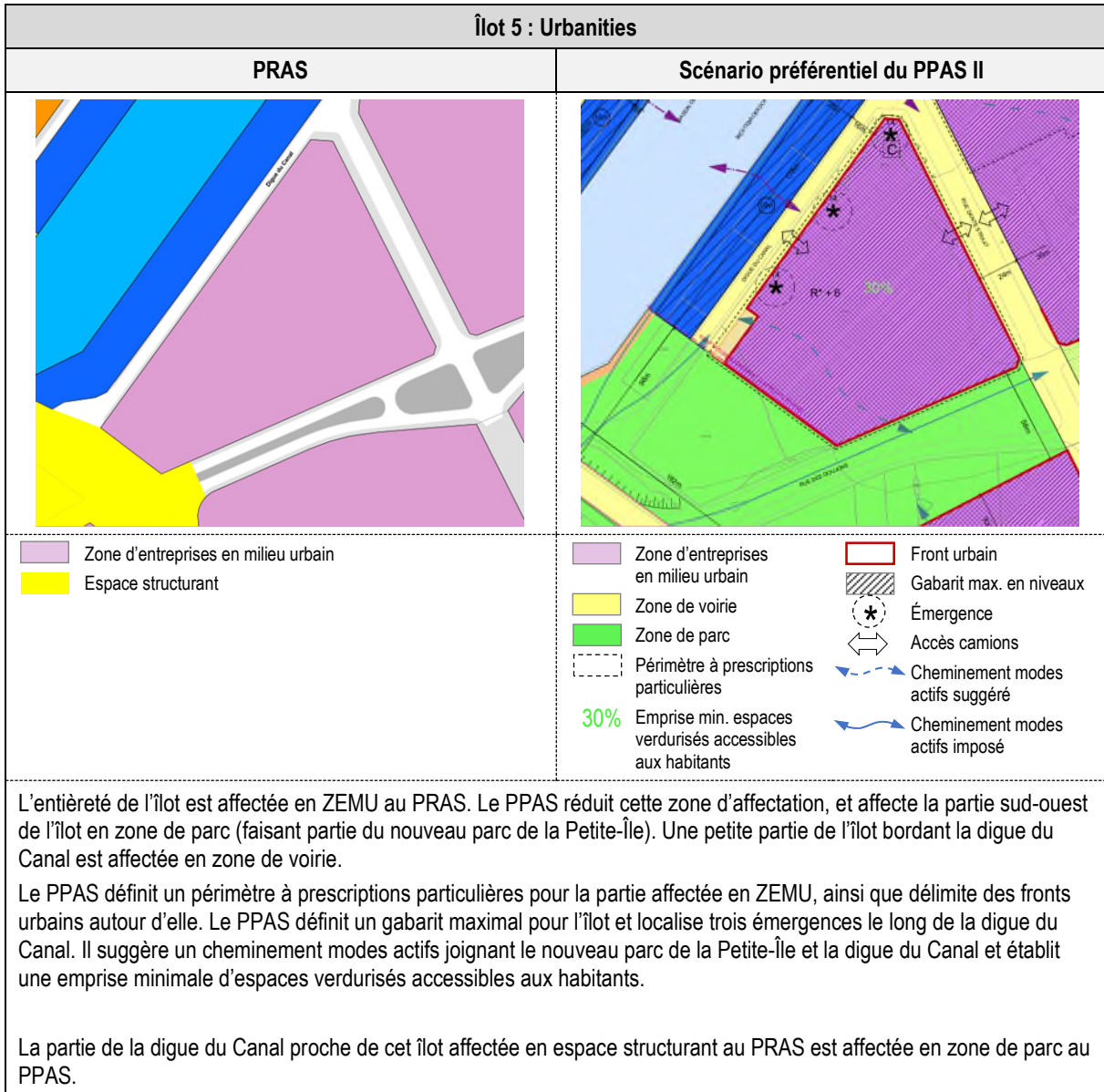
3.1.1.1. Analyse des prescriptions graphiques du scénario préférentiel du PPAS II par rapport au PRAS

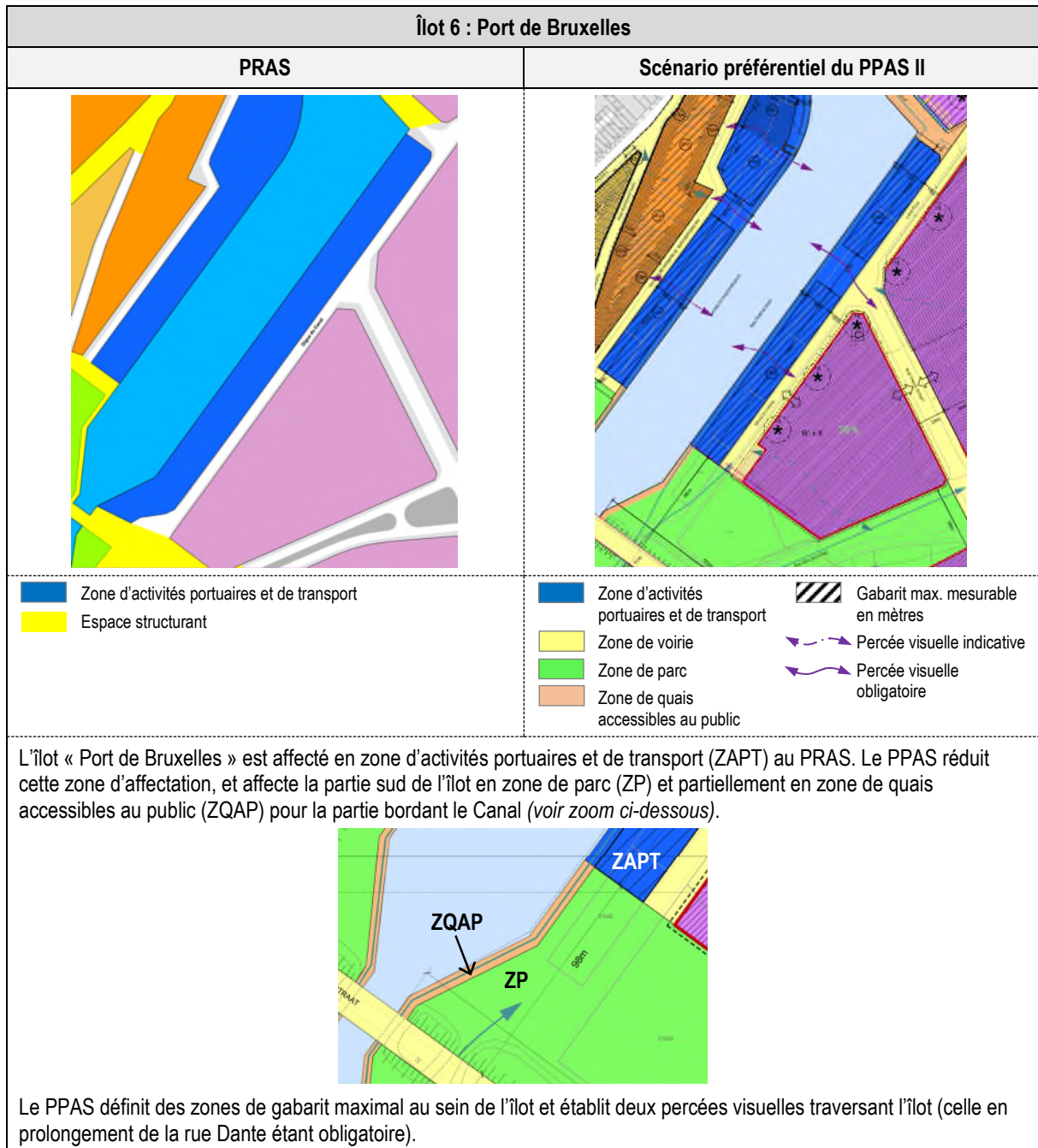


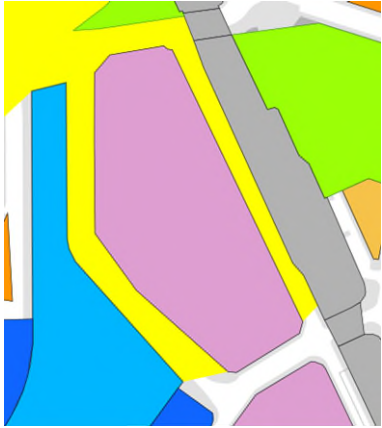
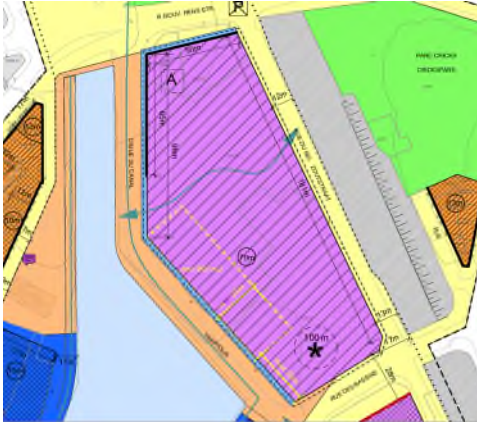
Îlot 2 : City Gate II – Petite-Île	
PRAS	Scénario préférentiel du PPAS II
	
<ul style="list-style-type: none"> Zone d'entreprises en milieu urbain Espace structurant 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Zone d'entreprises en milieu urbain <li style="width: 50%;"> Front urbain <li style="width: 50%;"> Zone de voirie <li style="width: 50%;"> Liseré commercial suggéré <li style="width: 50%;"> Zone de voirie à caractère paysager <li style="width: 50%;"> Gabarit max. en niveaux <li style="width: 50%;"> Périmètre à prescriptions particulières <li style="width: 50%;"> Gabarit max. mesurable en mètres <li style="width: 50%;"> Emprise min. espaces verdurisés accessibles aux habitants <li style="width: 50%;"> Accès camions <li style="width: 50%;"> Cheminement modes actifs suggéré
<p>Le PPAS maintient la même affectation que le PRAS pour cet îlot : ZEMU. Signalons que l'angle de la rue Dante avec la rue de la Petite-Île est modifié : une petite partie affectée en espace structurant au PRAS est affectée en ZEMU au PPAS.</p> <p>Le PPAS définit des zones de gabarit maximal au sein de l'îlot, des fronts urbains le long de la rue des Goujons et la rue Dante et suggère un liseré commercial le long de la rue de la Petite-Île (ce liseré identifie un potentiel pour l'implantation de grands commerces spécialisés). Il suggère aussi un cheminement modes actifs traversant l'îlot, joignant la rue des Goujons et la rue de la Petite-Île.</p> <p>Le PPAS définit un périmètre à prescriptions particulières pour la partie est de l'îlot et établit une emprise minimale d'espaces verdurisés accessibles aux habitants.</p> <p>La rue de la Petite-Île, affectée en espace structurant au PRAS, est affectée en zone de voirie au PPAS. Le tronçon de la rue des Goujons bordant le côté nord de l'îlot est affecté en zone de voirie à caractère paysager (ZVCP).</p>	

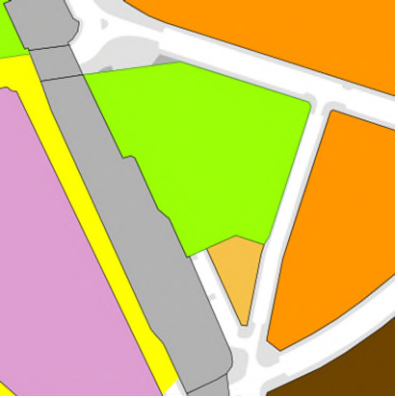



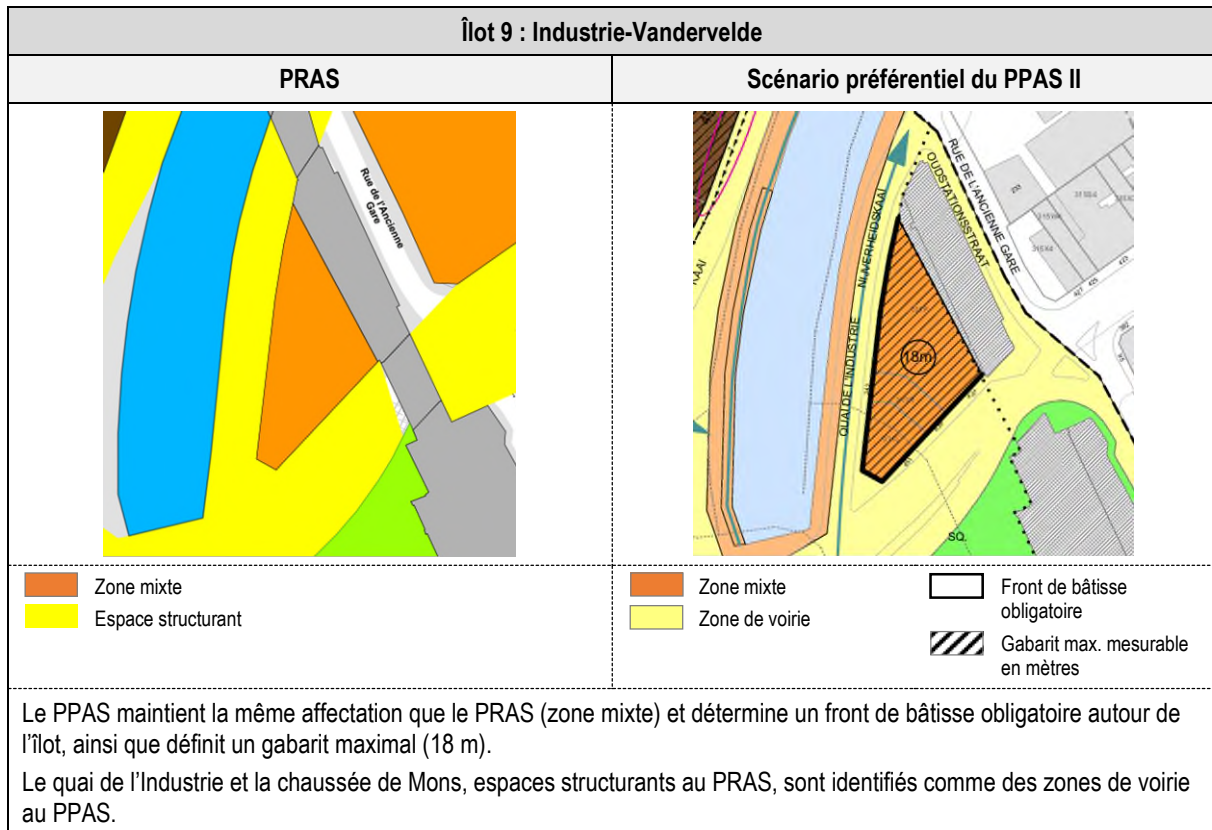


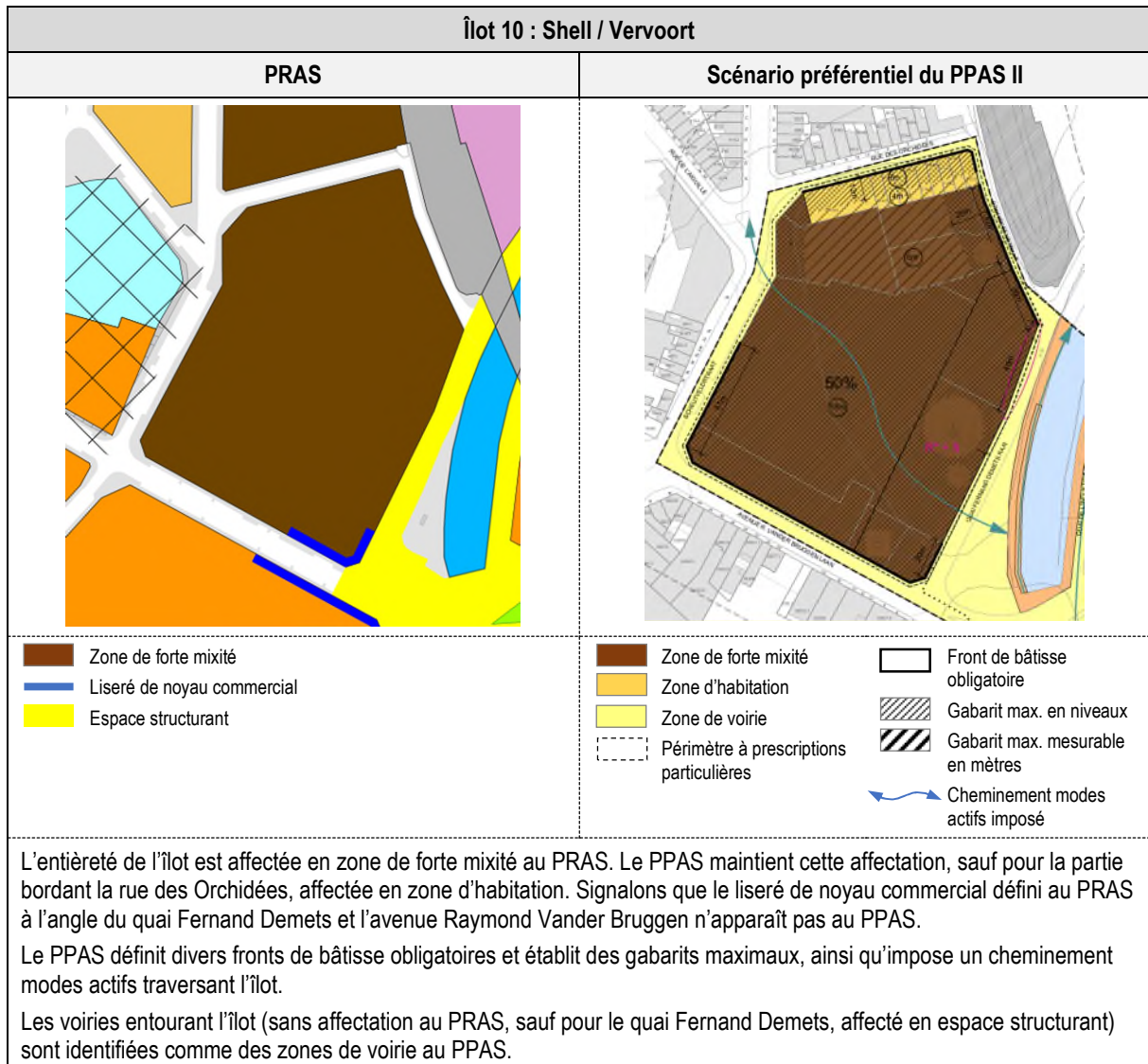


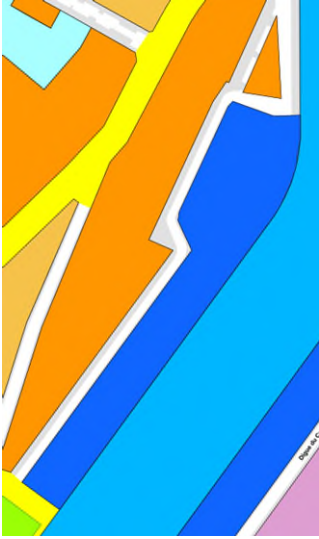
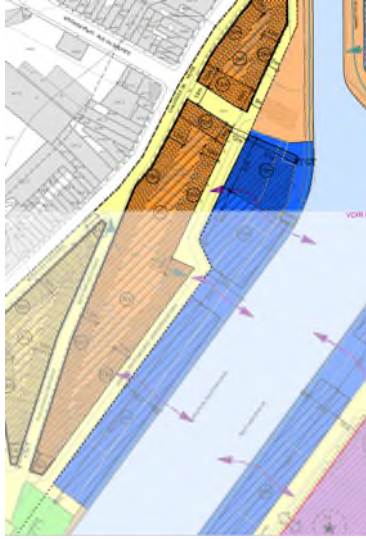


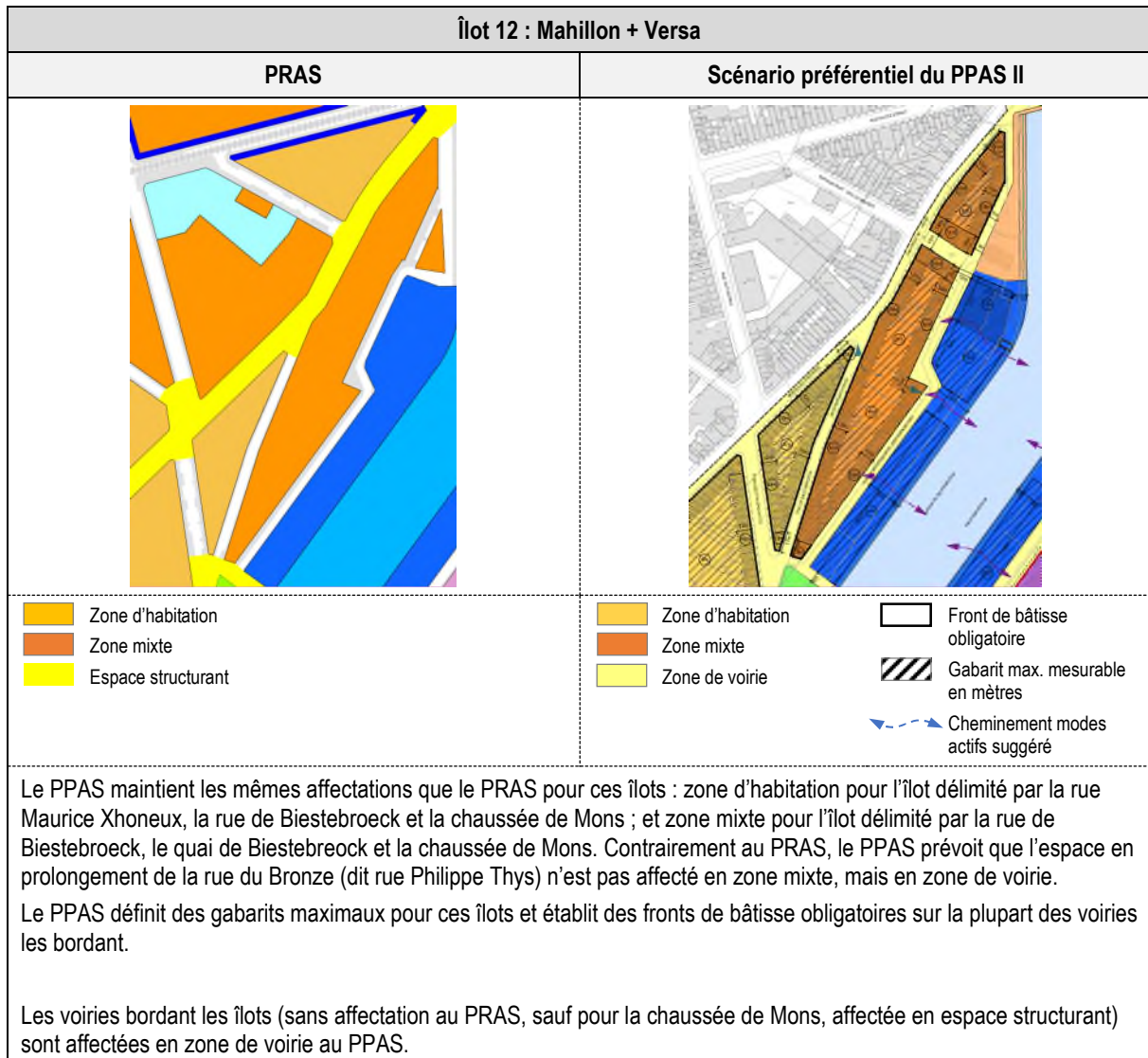
Îlot 7 : A'Rive (Key West)	
PRAS	Scénario préférentiel du PPAS II
	
<ul style="list-style-type: none"> Zone d'entreprises en milieu urbain Espace structurant 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Zone d'entreprises en milieu urbain <li style="width: 50%;"> Liseré commercial <li style="width: 50%;"> Zone de voirie <li style="width: 50%;"> Front de bâtisse obligatoire <li style="width: 50%;"> Zone de quais accessibles au public <li style="width: 50%;"> Implantation spécifique <li style="width: 50%;"> Périmètre à prescriptions particulières <li style="width: 50%;"> Gabarit max. mesurable en mètres <li style="width: 50%;">* Émergence <li style="width: 50%;"> Cheminement modes actifs imposé
<p>Le PPAS maintient la même affectation que le PRAS pour cet îlot : ZEMU. Signalons que les limites de l'îlot sont très légèrement modifiées au niveau de certains des angles de l'îlot, affectés en espaces structurants ou sans affectation au PRAS et affectés en ZEMU au PPAS.</p> <p>Le PPAS définit un périmètre à prescriptions particulières pour l'ensemble de cet îlot. Il définit un gabarit maximal pour l'îlot et localise une émergence au sud de celui-ci. Le plan établit un front de bâtisse obligatoire pour la partie nord de l'îlot et impose un liseré commercial le long de la rue Gouverneur Nens et la digue du Canal. Il impose également un cheminement modes actifs joignant la digue du Canal et la rue du Sel, ainsi qu'une zone d'implantation spécifique bordant la digue du Canal.</p> <p>Concernant les voiries, la rue du Sel et la digue du Canal, espaces structurants au PRAS, sont affectées en zone de voirie et en zone de quais accessibles au public au PPAS, respectivement.</p>	

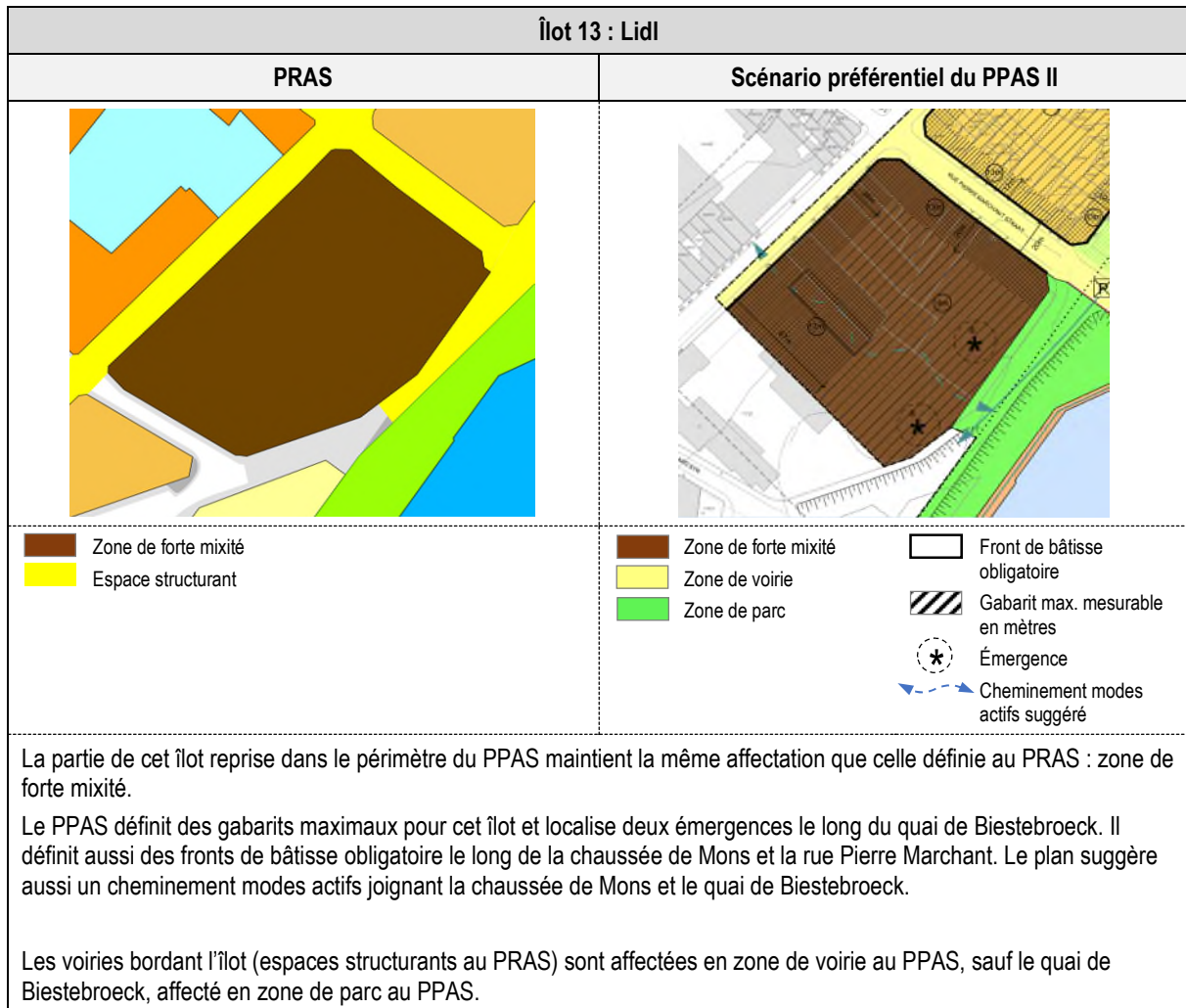
Îlot 8 : Parc Crickx	
PRAS	Scénario préférentiel du PPAS II
	
<ul style="list-style-type: none"> Zone de parc Zone d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> Zone de parc Zone mixte Zone de voirie Front de bâtisse obligatoire Gabarit max. mesurable en mètres
<p>Le PPAS maintient la même affectation que le PRAS pour la partie centrale et nord de l'îlot : zone de parc. Cependant, il modifie l'affectation de l'angle sud de l'îlot : de zone d'habitation au PRAS à zone mixte au PPAS.</p> <p>Le PPAS définit un gabarit maximal pour cette zone mixte (13 m), ainsi qu'un front de bâtisse obligatoire sur les rues Prévinaire et de l'Électricité.</p> <p>Les voiries entourant l'îlot (sans affectation au PRAS) sont affectées en zone de voirie au PPAS.</p>	

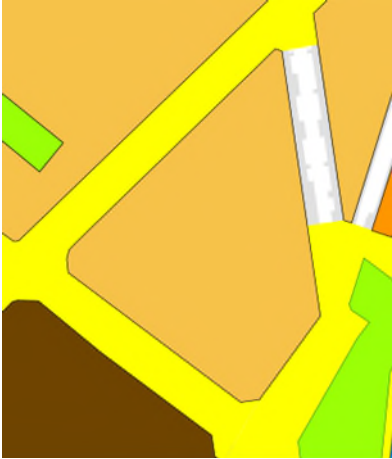





Îlot 11 : BBP	
PRAS	Scénario préférentiel du PPAS II
	
<ul style="list-style-type: none"> Zone d'activités portuaires et de transport Zone mixte Espace structurant 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'activités portuaires et de transport Zone de voirie Zone de quais accessibles au public Gabarit max. mesurable en mètres Percée visuelle indicative Percée visuelle obligatoire
<p>Le PPAS maintient la même affectation que le PRAS pour les terrains bordant le Canal (zone d'activités portuaires et de transport), mais substitue la zone mixte au PRAS de la partie nord (angle du quai de Biestebroeck avec le bord du Canal) par une zone de quais accessibles au public au PPAS. Signalons que la zone de quais accessibles au public n'autorise pas de constructions sur cette zone.</p> <p>Le PPAS définit des gabarits maximaux (entre 10 et 15 m) et établit des percées visuelles (indicatives ou obligatoires) entre le quai de Biestebroeck et le Canal.</p> <p>Le quai de Biestebroeck, sans affectation au PRAS, est identifié comme une zone de voirie au PPAS.</p>	





Îlot 14 : Marchant-Xhoneux	
PRAS	Scénario préférentiel du PPAS II
	
<ul style="list-style-type: none"> Zone d'habitation Espace structurant 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'habitation Zone de voirie à caractère paysager Zone de voirie Front de bâtisse obligatoire Gabarit max. mesurable en mètres
<p>Le PPAS maintient la même affectation que le PRAS pour cet îlot : zone d'habitation.</p> <p>Le PPAS définit des gabarits maximaux pour cet îlot et établit des fronts de bâtisse obligatoire autour de celui-ci.</p> <p>Les voiries entourant l'îlot (dont la plupart sont affectées en espaces structurants au PRAS) sont affectées en zone de voirie au PPAS, sauf pour le quai de Biestebroeck, affecté en zone de voirie à caractère paysager.</p>	

3.1.2. Prescriptions littérales

3.1.2.1. Comparaison des prescriptions littérales du scénario préférentiel du PPAS II avec le PPAS I

Nous comparons ci-dessous les prescriptions littérales du scénario préférentiel du PPAS II avec celles du PPAS I. Les différentes couleurs présentes sur le tableau correspondent à la légende suivante :

Jaune	Modifications déjà reprises dans l'alternative 1 du PPAS II (et qui étaient donc également d'application dans les alternatives 2 et 3).
Orange	Modifications déjà reprises dans l'alternative 2 du PPAS II (et qui étaient donc également d'application dans l'alternative 3).
Rouge	Modifications déjà reprises dans l'alternative 3 du PPAS II.
Bleu	Modifications introduites par le scénario préférentiel.

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>Art 1. Généralités</p> <p>« [...] En cas de contradiction et d'ambiguïté sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques, la représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques. »</p>	<p>Art 1. Généralités</p> <p>« [...] En cas de contradiction ou d'ambiguïté sur l'interprétation des prescriptions urbanistiques, la représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques. »</p>
<p>Art 3. Repérage</p> <p>« Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police et les numéros cadastraux afférents aux parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan.</p> <p>En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, seule la numérotation indiquée au Plan des Affectations fait foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme. »</p>	<p>Art 3. Repérage</p> <p>« Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police et les numéros cadastraux afférents aux parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan.</p> <p>Les prescriptions du PRAS en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats restent d'application dans le périmètre du présent Plan d'affectation. »</p>
<p>Art 8. Hauteur des constructions</p> <p>« [...] « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages, dont la hauteur de plancher à plafond est fixée à 3,50 m maximum. Ce nombre d'étages est un maximum et inclut le niveau de toiture éventuel.</p> <p>[...]</p> <p>§2. Des émergences visant à la réalisation d'un volume significativement plus élevé que les volumes adjacents sont identifiées par un « (*N) », au Plan des Affectations, où « (*N) » représente un volume dont le gabarit maximum peut être porté à R*+N.</p> <p>Une certaine souplesse est de mise lors de l'implantation exacte de cette émergence, afin d'offrir une marge suffisante à la conception architecturale du projet. La représentation graphique des émergences</p>	<p>Art 8. Hauteur des constructions</p> <p>« [...] « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages, dont la hauteur de plancher à plafond est fixée à 3,50 m maximum. Ce nombre d'étages est un maximum et inclut le niveau de toiture éventuel, sauf si ce dernier ne compte que maximum 25% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche, le solde étant aménagé en toitures accessibles dans une optique paysagère, conformément aux articles 10 à 13.</p> <p>[...]</p> <p>§2. Des émergences visant à la réalisation d'un volume significativement plus élevé que les volumes adjacents sont identifiées par un « (*N) », au Plan des Affectations, où « (*N) » représente un volume dont le gabarit maximum peut être porté à R*+N, où R et N sont définis comme au §1.</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>traduit une ambition paysagère le long des deux rives du canal. »</p>	<p>Si un étage de toiture est prévu et compte moins de 25% de la superficie de l'étage situé sous le niveau de la corniche, les façades doivent être prolongées sur une hauteur de 3,5 à 5,5 m au-delà du niveau de la corniche afin d'intégrer visuellement l'étage de toiture au sein du volume. Ce prolongement de façade et/ou tout élément s'y rapportant ou apparentant, doit être ajouré ou transparent à plus de 50%.</p> <p>§3. Dans le cas où un segment de la longueur bâtissable à front de rue est laissé libre de toute nouvelle construction afin de maintenir des éléments de patrimoine bâti ou végétal existants, et/ou afin de réaliser un cheminement mode actifs imposé, ce segment est pris en compte dans le calcul de la hauteur moyenne décrite au §1 comme ayant une hauteur fictive de R+0. Dans ce cas, la limite de variation du nombre de niveaux (toujours décrite au §1) est laissée à l'appréciation de l'autorité délivrante. »</p>
<p>Art 9. Types de toiture « 4° les toitures plates sont aménagées en toitures vertes. Cette obligation ne s'applique pas aux parties de toiture couvertes par des capteurs solaires ou aménagées en terrasses rendues accessibles, ni aux coupoles et aux verrières. »</p>	<p>Art 9. Types de toiture « 4° les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées.</p> <p>Cette obligation s'applique également aux parties de toiture recouvertes par des panneaux solaires mais ne s'applique pas à celles aménagées en terrasses rendues accessibles, ni aux coupoles et aux verrières. »</p>
<p>Art 10. Toitures vertes Les toitures vertes répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles constituent au minimum des toitures vertes semi-intensives, répondant aux conditions suivantes : elles sont recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur variant entre 10 et 25 cm. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et arbrisseaux) et contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon) ; - L'aménagement de toitures vertes intensives (profondeur de substrat de plus de 25cm) est encouragé, selon les recommandations de Bruxelles Environnement. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et des arbustes) ; - Une attention particulière est apportée à leur aménagement paysager. 	<p>Art 10. Toitures vertes Les toitures vertes répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon) et à maximiser l'effet d'ilot de fraîcheur ; - L'aménagement de toitures vertes intensives (profondeur de substrat de plus de 25cm) est encouragé, selon les recommandations de Bruxelles Environnement. Elles sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et des arbres/arbustes) ; - Une attention particulière est apportée à leur aménagement paysager.
<p>Art 11. Toitures accessibles [...] §2. Ces toitures sont aménagées de manière à permettre différents types d'activités à destination des riverains, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces destinés à l'agriculture urbaine (potagers, serres...); 	<p>Art 11. Toitures accessibles [...] §2. Ces toitures sont aménagées de manière à permettre différents types d'activités à destination des riverains, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces destinés à l'agriculture urbaine (potagers, serres...);

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<ul style="list-style-type: none"> - des espaces d'agrément communs (jardins communs, terrasses communes, équipements sportifs...); - des espaces d'agrément privés (jardins privés, terrasses privées...); - des activités accessoires à l'activité productive attenante. <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> - des espaces d'agrément communs (jardins communs, terrasses communes, équipements sportifs...); - des espaces d'agrément privés (jardins privés, terrasses privées...); - des activités accessoires à l'activité productive attenante, pour autant que ces activités accessoires soient compatibles avec le logement dans le cas où cette fonction est située à proximité. <p>[...]</p>
<p>Art 12. Matériaux de toiture « Le placement de matériaux peu qualitatifs est interdit. Le placement de panneaux solaires est autorisé en toiture. »</p>	<p>Art 12. Matériaux de toiture « Le placement de matériaux peu qualitatifs est interdit. Le placement de panneaux solaires est autorisé ; partout ailleurs, le choix des matériaux, teintes et techniques de mise en œuvre permet de limiter l'absorption de l'énergie solaire (coefficient albedo élevé, protections solaires, etc.).</p>
<p>Art 13. Souches de cheminées</p>	<p>Art 13. Souches de cheminées</p>
<p>Art. 14. Équipements techniques en toiture « Les gabarits maximums fixés à l'article 8 comprennent les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation. [...] »</p>	<p>Art. 14 13. Équipements techniques <u>et serres</u> en toiture « Les gabarits maximums fixés aux articles 8 et 9 comprennent les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation. [...] L'implantation de serres est autorisée en toiture. Les serres sont à considérer comme une toiture accessible pour autant qu'il s'agisse d'espace extérieur non chauffé. »</p>
<p>Art 15. Composition des façades « [...] §6. Si les façades sont terminées par une corniche, la saillie de celle-ci par rapport au plan de la façade est de 0,20 m minimum. »</p>	<p>Art 15. Composition des façades « [...] §6. Si les façades sont terminées par une corniche, la saillie de celle-ci par rapport au plan de la façade est de 0,20 m minimum. L'intégration de végétation en façade et d'autres dispositions en faveur de la biodiversité (abris pour la faune volatile...), de l'appropriation par les habitants (intimité des terrasses, production alimentaire...) et/ou de l'amélioration du micro-climat (atténuation de la surchauffe, des effets de vent descendant...) est encouragée, dans la mesure où cela participe au parti architectural. »</p>
<p>Art 16. Qualités résidentielles « §1. La configuration de l'immeuble maximise le nombre de logements bénéficiant d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle). §2. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité de la zone de chemin de fer. Les demandes de permis détaillent, dans les plans et éventuels autres documents graphiques et</p>	<p>Art 16. Qualités résidentielles « §1. Les projets d'immeubles incluant du logement présentent une mixité dans la typologie des logements proposés, en incluant notamment un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus. §1. §2. La configuration de l'immeuble maximise le nombre de logements bénéficiant d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>techniques annexés, les mesures prises pour limiter les nuisances sonores, en particulier sur les points suivants :</p> <p>1° les seuils d'isolation envisagés ;</p> <p>2° la disposition des locaux vis-à-vis des sources de bruit (localisation des pièces de nuit, etc.) ;</p> <p>3° la conception des façades exposées (façades non lisses, garde-corps pleins, revêtements absorbants au-dessus des balcons, coursives ou loggias, double façades...).</p> <p>§3. Les rejets d'air provenant des installations techniques et des parkings sont localisés de manière à réduire les nuisances olfactives et les nuisances sur la qualité de l'air. »</p>	<p>§2. §3. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité de la zone de chemin de fer. Les demandes de permis détaillent, dans les plans et éventuels autres documents graphiques et techniques annexés, les mesures prises pour limiter les nuisances sonores, en particulier sur les points suivants :</p> <p>1° les seuils d'isolation envisagés ;</p> <p>2° la disposition des fonctions et des locaux vis-à-vis des sources de bruit (localisation des pièces de nuit, etc.) ;</p> <p>3° la conception des façades exposées (façades non lisses, garde-corps pleins, revêtements absorbants au-dessus des balcons, coursives ou loggias, double façades façades double peau...).</p> <p>§3. §4. Les rejets d'air provenant des installations techniques et des parkings sont localisés de manière à réduire les nuisances olfactives et les nuisances sur la qualité de l'air. »</p>
<p>Art. 17. Gestion des eaux</p> <p>« §1. Toute nouvelle construction dispose d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les eaux usées sont raccordées au réseau d'égout public ; • les eaux pluviales sont raccordées à un dispositif de stockage des eaux pluviales. <p>§2. Le dispositif de stockage répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° l'eau récoltée est valorisée, en alternative à l'eau de distribution ;</p> <p>2° Le volume de stockage est calculé en fonction de la surface de récolte et des besoins en eau alternative (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, etc.). Ce dimensionnement sera justifié lors de la demande de permis d'urbanisme, en vue de valoriser au moins 90% de l'eau récoltée ou de couvrir au moins 90% des besoins ;</p> <p>3° il est raccordé à un nombre adéquat de postes (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage, etc.) selon la quantité d'eau récoltable évaluée. Ces alimentations en eau sont clairement identifiées comme de l'eau non potable ;</p> <p>4° il comporte tous les dispositifs nécessaires à son bon fonctionnement et à son entretien, tels que des dispositifs de filtration, de ralentissement de l'eau à l'entrée du système et un groupe hydrophore ;</p> <p>5° le trop plein est relié au réseau séparatif pour un rejet dans le canal, dans le cas où un tel réseau est aménagé.</p> <p>§3. Les eaux de pluie issues des surfaces autres que les toitures et le trop plein des dispositifs de stockage sont rejetées dans le Canal via le réseau séparatif d'eaux pluviales (par exemple, via la présence de noues), selon les recommandations du Port de Bruxelles.</p>	<p>Art. 17. Gestion des eaux</p> <p>« § 1. Toute construction nouvelle et toute extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain de plus de 25 mètres carrés récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures de la construction nouvelle et de l'extension de la construction existante.</p> <p>Les eaux pluviales sont dirigées vers une ou plusieurs citernes de récupération dimensionnées en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble (A).</p> <p>Les citernes sont raccordées à au moins un robinet de service et un WC de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction existante.</p> <p>§ 2. Le trop-plein des citernes visées au § 1er, est géré de manière intégrée sur le terrain concerné.</p> <p>Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont dimensionnés selon le principe du zéro rejet et sont constitués préférentiellement de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés (B).</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité technique objectivable et dûment motivée d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum (C) après tamponnage sur la parcelle.</p> <p>Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ; 2° le réseau hydrographique (D) ; 3° l'égout. » <p>A : On entend par extension, une extension soit en profondeur, soit en hauteur (modifiant de facto la toiture existante).</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>§4. La partie du terrain construite uniquement en sous-sol, qui n'est pas aménagée en accès est recouverte d'une couche de substrat de minimum 0,60 m afin de temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon). La plantation d'arbres à grand développement y est encouragée. Dans ce cas la couche de substrat est (ponctuellement) portée à 1,20m.</p> <p>§5.</p> <p>§6. Elle peut être aménagée en terrasse, sur une superficie maximum de 30% de sa surface. »</p>	<p>Le demandeur peut consulter l'outil suivant pour dimensionner la citerne : https://leefmilieu.brussels/media/8559/download?document</p> <p>B : De nombreux dispositifs peuvent être mis en œuvre pour atteindre cet objectif. Le principe de la gestion intégrée des eaux pluviales est de proposer les systèmes les plus performants d'un point de vue environnemental et adaptés au vu du contexte du projet. Le principe du zéro rejet se base sur un dimensionnement pour une pluie centennale et se calcule selon la méthode des pluies sur base des superficies et perméabilité des surfaces d'infiltration ou sur base d'une valeur par défaut de 60 litres/m² en 4heures. Un outil est mis à disposition par la Région pour effectuer ce dimensionnement selon le contexte. Il est mis à disposition à l'adresse suivante : [...].</p> <p>Le projet doit principalement faire usage des dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés afin de tirer un maximum de profit du dispositif (fraicheur, biodiversité, ...). Une vue d'ensemble des dispositifs des eaux pluviales est consultable au lien suivant : https://www.guidebatimentdurable.brussels/gerer-eaux-pluviales-parcelle/vue-densemble-dispositifs</p> <p>C : Le rejet des eaux pluviales à l'égout a, en effet, pour conséquence, outre la surcharge du réseau et le risque d'inondation, de polluer l'environnement par les déversements d'orage et le ruissellement direct, de diluer les eaux usées et de diminuer la performance des stations d'épuration.</p> <p>Bruxelles Environnement offre au porteur de projet une documentation et, au besoin, un accompagnement par le service du Facilitateur Eau. Ces informations peuvent être consultées à l'adresse suivante : https://environnement.brussels/thematiques/eau/e-professionnel-en-action/outils-et-accompagnement/le-facilitateur-eau</p> <p>D : Le réseau comprend tous les éléments tels que les cours d'eau, le canal, les étangs, les mares, les marais (...) et repris sur la carte de Bruxelles Environnement : https://geodata.environment.brussels/client/view/030319b5-9197-44b7-b675-1e0ca9e90bb2</p>
<p>Art 19. Normes de stationnement pour les voitures « En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacements de stationnement est limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement. Le ratio sera notamment évalué en fonction de 4 critères :</p> <p>1° La proximité des transports en commun ;</p> <p>2° La mise à disposition des futurs habitants de mode de déplacements alternatifs (voiture et/ou vélo partagé, plus de 1 vélos/logements...);</p> <p>3° Le taux de saturation en voirie ;</p> <p>4° L'intégration du projet dans une démarche de quartier durable. Dans le cas d'initiatives d'intégration en ce sens, le ratio de 0,7 emplacement par logement peut être réduit. »</p>	<p>Art 19. Normes de stationnement pour les voitures « En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacements de stationnement est au maximum de 1 emplacement par logement. Le ratio effectif, qui peut donc être inférieur, sera notamment évalué en fonction de 7 critères :</p> <p>1° La proximité des transports en commun ;</p> <p>2° L'offre de parkings accessibles aux habitants dans la proximité du projet ;</p> <p>3° Le taux de possession de voitures par ménage dans le contexte proche ;</p> <p>4° Le type de logements inclus dans le projet (logement familial, logement étudiant...);</p> <p>5° Le risque de report du stationnement en voirie, et les besoins de stationnement aisément accessibles au public des éventuels équipements ;</p> <p>6° La mise à disposition des futurs habitants de mode de déplacements alternatifs (voitures et/ou vélos partagés, plus de 1 vélos par logement...);</p> <p>7° L'intégration du projet dans une démarche de mutualisation des emplacements de stationnement. Dans ce cas, le ratio est de 0,75 emplacement par logement maximum. »</p>
<p>Art 20. Nombre d'emplacements pour les vélos</p>	<p>Art 20. Nombre d'emplacements pour les vélos</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>« En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est au minimum de 1 emplacement par chambre. Ce ratio s'applique également pour les studios.</p> <p>Les emplacements vélos sont sécurisés et facilement accessibles. Ils ne sont pas obligatoirement situés au niveau du rez-de-chaussée. Leur localisation dans l'immeuble peut être adaptée, en fonction de la typologie du bâtiment. »</p>	<p>« En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est au minimum de 1 emplacement par chambre. Ce ratio s'applique également pour les studios (assimilés aux appartements 1 chambre).</p> <p>Les emplacements vélos sont sécurisés et facilement accessibles. Ils ne sont pas obligatoirement situés au niveau du rez-de-chaussée mais sont, dans tous les cas, situés à proximité des accès de l'immeuble ou des logements. »</p>
<p>Art 21. Développement du biotope</p> <p>« Tout est mis en œuvre pour préserver et renforcer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont verdurisées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope. Chaque projet veille à maximaliser le coefficient de biotope par surface.</p> <p>Le coefficient est évalué selon la formule de calcul détaillée en annexe. »</p>	<p>Art 21. Développement du biotope</p> <p>« Tout est mis en œuvre pour préserver et renforcer développer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont verdurisées végétalisées et plantées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope. Chaque projet veille à maximaliser le coefficient de biotope par surface.</p> <p>Le coefficient est évalué selon la formule de calcul du CBS+ (outil de la Région de Bruxelles-Capitale). »</p>
<p>Art 22. Choix des plantations</p> <p>« Le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales sont réalisés dans le respect des conditions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>2° Les plantations respectent les terrains voisins (de manière à limiter, dans la mesure du possible, des effets d'ombrages importants sur les terrains voisins) ;</p> <p>[...]</p> <p>5° Les plantations créent des milieux diversifiés (milieux humides, milieux ouverts, milieux secs...) ;</p> <p>[...] »</p>	<p>Art 22. Choix des plantations</p> <p>« Le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales sont réalisés dans le respect des conditions suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>2° Les plantations respectent les terrains voisins (de manière à limiter, dans la mesure du possible, des effets d'ombrages importants sur les terrains voisins) et leur implantation favorise la continuité écologique au travers de l'îlot ;</p> <p>[...]</p> <p>5° Les plantations sont adaptées au biotope (sol sec ou humide, exposition, ...) et choisies de telle sorte à diversifier les milieux (ouverts, fermés, ...) ;</p> <p>[...] »</p>
<p>Art 24. Accès privés aux stationnements couverts situés hors voirie</p> <p>« §1. Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° ils sont disposés de manière à optimiser les possibilités de stationnement en voirie : ils tiennent compte de la localisation des accès aux garages voisins de sorte que les tronçons permettant du stationnement longitudinal le long de la voirie ne soient inférieurs à 5 mètres de long ; [...] »</p>	<p>Art 24. Accès privés aux stationnements couverts situés hors voirie</p> <p>« §1. Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° ils sont disposés de manière à optimiser les possibilités de stationnement en voirie ainsi que la mise en place d'infrastructures pour les modes actifs et végétalisation de la voirie : ils tiennent compte de la localisation des accès aux garages voisins de sorte que les tronçons permettant du stationnement longitudinal le long de la voirie ne soient inférieurs à 5 mètres de long ; [...] »</p>
<p>Art 25. Cheminements modes actifs</p> <p>« [...] §3. Ces cheminements sont aménagés de manière qualitative. Ils sont accessibles au public au moins en</p>	<p>Art 25. Cheminements modes actifs</p> <p>« [...] §3. Ces cheminements sont aménagés de manière qualitative. Ils sont accessibles au public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en permanence pour les cheminements obligatoires ;

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). »</p>	<p>• au moins en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement) pour les cheminements suggérés. »</p>
<p>Art 46. Bassin « La réalisation d'un bassin peut être envisagée dans la partie non construite de la zone de forte mixité. [...] »</p>	<p>[L'article est conservé dans le scénario préférentiel, tandis qu'il était supprimé dans les alternatives.]</p>
<p>–</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Article 49. Mixité (nouvel article) « Toute demande de permis d'urbanisme ou permis de lotir comprenant de nouvelles constructions situées dans ces zones, démontre au moyen d'une note la façon dont le projet participe à la réalisation des ambitions de mixité programmatique et sociale du Plan. Le projet répond notamment à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'un des bâtiments comprend une fonction productive de minimum 5.000 m², celle-ci pouvant s'étendre à un ou plusieurs bâtiments contigus au bâtiment considéré (A) ; • le projet permet le maintien sur le site d'un acteur économique ou d'utilité publique présent depuis plus de 5 ans (B) ; • le projet inclut un équipement d'intérêt collectif, espace vert accessible au public ou espace public hors voirie de plus de 500 m², aménagé au pied de l'un des bâtiments (C) ; • l'un des bâtiments inclut une fonction accessible au public de plus de 250 m², aménagée au niveau de la toiture ; • minimum 25% de la superficie plancher affectée au logement est consacrée à des logements 3 chambres ou plus. <p>Le nombre de conditions à remplir est supérieur ou égal, le cas échéant, au nombre d'émergences prévu par le projet, chaque émergence vérifiant au minimum une condition distincte parmi les conditions susmentionnées. »</p> <p><i>La note explique, pour tout projet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • au niveau global, la manière dont le projet contribue à la mixité programmatique et/ou sociale de la zone ; • de manière plus concrète, la place donnée à l'une ou plusieurs des fonctions listées ci-contre, étant bien entendu qu'il n'est pas nécessaire d'intégrer l'ensemble de ces éléments ; la diversité des éléments énumérés ici reflétant la réalité diverse des types de projets pouvant être rencontrés dans la zone. <p><i>A : Il peut s'agir d'une entreprise unique ou d'un centre d'entreprises proposant principalement des espaces d'atelier, de production et d'entrepôt. Toutes les surfaces faisant partie intégrante de ce programme peuvent être prises en compte, y compris les éventuelles surfaces administratives ou logistiques.</i></p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
	<p>B : Le maintien et le renforcement de l'activité économique historique du quartier sont également l'un des objectifs du plan que doivent porter les ZEMU.</p> <p>C : Les nouveaux espaces publics (ou accessibles au public) aménagés par le projet peuvent, le cas échéant, entrer en ligne de compte à la fois pour la réalisation de cette condition et la réalisation des conditions visées à l'article 50 §3.</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises à milieu urbain : Art 49. Affectations générales</p> <p>« §1. Ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business », dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble.</p> <p>Ces zones peuvent aussi être affectées au logement, au commerce, au commerce de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m² pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2.500 m² pour les commerces de gros et 3.500 m² pour les grands commerces spécialisés.</p> <p>L'augmentation de ces superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. <p>L'affectation des rez-de-chaussée au logement est interdite, sauf sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, tel que décrit à l'article 50.</p> <p>§2. La réalisation d'un projet portant au moins sur <u>10.000 m² de superficie de plancher</u> peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, au commerce ou au commerce de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ; 2° le projet prévoit d'affecter minimum 75% de l'emprise au sol du projet aux activités productives, au commerce de gros, aux équipements d'intérêt collectif et de services public dans les espaces situés au rez-de-chaussée ; 3° la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises est limitée à 10% des superficies planchers du projet ; 4° le projet prévoit d'affecter au logement <u>40 % au minimum</u> de la superficie de plancher. 	<p>II.4. Zones d'entreprises à milieu urbain : Art 49 50. Affectations générales</p> <p>« §1. Ces zones sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business », dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m² par immeuble.</p> <p>Ces zones peuvent aussi être affectées au logement, au commerce, au commerce de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>La superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1.000 m² pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2.500 m² pour les commerces de gros et 3.500 m² pour les grands commerces spécialisés.</p> <p>L'augmentation de ces superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. <p>L'affectation des rez-de-chaussée au logement est interdite, sauf sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, tel que décrit à l'article 50 51.</p> <p>§2. La réalisation d'un projet portant au moins sur <u>10.000 m² de superficie de plancher</u> peut être autorisée moyennant le respect des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° le projet prévoit d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux équipements d'intérêt collectif et de services public, au commerce ou au commerce de gros une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ; 2° le projet prévoit d'affecter minimum 75% de l'emprise au sol du projet aux activités productives, au commerce de gros, aux équipements d'intérêt collectif et de services public dans les espaces situés au rez-de-chaussée ; 3° la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises est limitée à 10% des superficies planchers du projet ;

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>La demande de permis détaille le potentiel constructible atteint, dans le respect des seuils ci-dessus.</p> <p>§3 : [voir ligne suivante]</p> <p>§4. Les parties de ces zones qui sont non construites, hors-sol, sont destinées à l'aménagement des abords pour les activités adjacentes ainsi que pour les riverains, selon les dispositions prévues aux articles 65 à 68.</p> <p>Les abords des équipements scolaires sont destinés à l'aménagement d'espaces récréatifs extérieurs, selon les dispositions prévues à l'article 66. »</p>	<p>4° le projet prévoit d'affecter <u>au logement 40 % au minimum</u> de la superficie de plancher.</p> <p>La demande de permis détaille le potentiel constructible atteint, dans le respect des seuils ci-dessus.</p> <p>§3. La réalisation de logements au sein des projets visés au §2 va de pair avec la création d'espaces publics et/ou espaces verts accessibles au public. Les conditions sont les suivantes :</p> <p>1° le projet permet la réalisation, au sein du périmètre de la demande, d'espaces publics ou espaces ouverts accessibles au public d'une superficie totale équivalente à minimum 18 m² par unité de logement.</p> <p>2°. Ces espaces sont situés en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les Zones de Parc ou Zones de Voirie, si le projet inclut de telles zones ; - le long des cheminements modes actifs imposés ou suggérés ; - au droit d'espaces verts existants dans le but de favoriser leur maintien. <p>3°. Dans le cas d'espaces verts rétrocédés au domaine public et/ou confiés à un gestionnaire d'espace public, les prescriptions de l'article 89 s'appliquent et le gestionnaire désigné doit en assurer ou approuver l'aménagement.</p> <p>4°. Ces espaces verts ou espaces publics ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul des charges d'urbanisme, mais peuvent être pris en compte dans les espaces visés à l'article 49.</p> <p>§4. Les parties de ces zones qui sont non construites, hors-sol, sont destinées à l'aménagement des abords pour les activités adjacentes ainsi que pour les et riverains ainsi que pour les services écosystémiques, selon les dispositions prévues aux articles 65 à 68.</p> <p>Les abords des équipements scolaires sont destinés à l'aménagement d'espaces récréatifs extérieurs, selon les dispositions prévues à l'article 66. »</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises à milieu urbain :</p> <p>Art 49. Affectations générales</p> <p>« §3. Il peut être dérogé au §2 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, au commerce ou au commerce de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :</p> <p>1° la transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante ;</p>	<p>Art 51. Cas d'exemptions [Nouvel article]</p> <p>« Il peut être dérogé au §2 aux articles 49 et 50 §2 pour les travaux de transformation ou d'extension d'immeubles existants affectés principalement aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, au commerce ou au commerce de gros pour autant que les conditions suivantes soient réunies :</p> <p>1° la transformation ou l'extension est nécessaire aux besoins de l'entreprise existante favorise le maintien sur son site actuel d'une entreprise présente dans la zone depuis plus de 5 ans ;</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>2° la transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales ; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »</p>	<p>2° la transformation ou l'extension est dûment motivée par des raisons économiques et sociales ; 3° la superficie plancher affectée aux besoins de l'entreprise est toujours équivalente à minimum 90% de l'emprise au sol des constructions ; 3° 4° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. La présente disposition s'applique également aux projets visant la construction d'immeubles distincts sur le site de l'entreprise, non contigus aux immeubles existants visés ci-dessus. »</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 50. Affectations spécifiques le long des fronts urbains « §1. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, les affectations suivantes sont autorisées, dans le respect des seuils fixés à l'article 49 : 1° les rez-de-chaussée peuvent être affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi qu'aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises et au commerce, autres que le commerce de gros et les grands commerces spécialisés ; 2° les étages des constructions sont affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public. §2. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain la nature des activités est compatible avec l'habitation. »</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 50 52. Affectations spécifiques le long des fronts urbains « §1. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain, les affectations suivantes sont autorisées, dans le respect des seuils fixés à l'article 49 50 : 1° les rez-de-chaussée peuvent être affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi qu'aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises et au commerce, autres que le commerce de gros et les grands commerces spécialisés ; 2° les étages des constructions sont affectés au logement et aux équipements d'intérêt collectif et de service public. §2. Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front urbain la nature des activités est compatible avec l'habitation. §3. Le long d'un front urbain, des espaces peuvent également être affectés à usage de parc, voirie, espace vert ou zone de recul en vue de renforcer le réseau d'espaces publics et/ou le maillage vert. Dans ce cas, la position des façades peut être en retrait, dans le respect des conditions suivantes : 1° les conditions locales le permettent ; 2° l'alignement proposé préserve ou renforce la cohérence du front urbain, la continuité du maillage vert et/ou les conditions de micro-climat (perméabilité et qualité des sols, gestion des ombrages et des effets de vent...). »</p>
<p>–</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises à milieu urbain : [Nouvel art 58] Art 58. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre B [îlot Travie – Roche – Plastoria] « §1. Au sein du périmètre B, le potentiel constructible est limité à un P/S de 3. Ce potentiel maximum est porté à 3,3 si l'implantation du bâti projeté maximise le maintien des massifs arborés existants (sujets adultes, sains et indigènes, sit. 2024). §2. Le nombre de places de stationnement au sein du périmètre doit être limité au strict minimum selon les</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
	<p><i>besoins du projet, compte tenu de la proximité de transports publics et de parkings accessibles aux riverains, du risque limité de report du stationnement en voirie et du souhait de limiter les impacts sur les espaces verts existants.</i></p> <p><i>§3. Si les émergences prévues au Plan d'Affectation sont réalisées le long de la Digue du Canal, les façades principales de ces émergences sont alignées au front urbain et les volumes de ces émergences s'accordent afin de former un ensemble unifié. Les volumes sont alors de plan rectangulaire et présentent les dimensions suivantes, à 0,50 m près :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de largeur à front de canal - 50 ou 55 m de hauteur totale. <p><i>La profondeur des étages est inférieure à 25m ; l'expression architecturale des façades latérales et principale est unifiée au sein de chaque volume, cette expression devant néanmoins varier d'une émergence à l'autre.</i></p> <p><i>A l'angle de la Digue du Canal et de la rue de Dante, les étages supérieurs de l'émergence peuvent surplomber la voie publique et dépasser 25 m de profondeur afin de respecter l'alignement le long de la Digue du Canal. Les autres étages doivent alors observer un retrait par rapport à l'alignement.</i></p> <p><i>§4. <u>L'émergence située à l'angle de la rue des Bassins peut être décalée le long de la rue du Sel dans le cas où le projet vise la construction d'une tour productive. Dans ce cas, la hauteur des étages n'y est pas limitée et les conditions fixées au §3 n'y sont pas d'application ; toutefois, la hauteur totale ne dépasse pas 50 m.</u></i></p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 56. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre B [îlot Urbanities] « Au sein du périmètre B, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 4,3. »</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 56 59. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre B C [îlot Urbanities] « §1. Au sein du périmètre C, le potentiel constructible est limité à un P/S de 3. Ce P/S est porté à maximum 4,3 pour autant que l'ensemble des conditions ci-dessous soient respectées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° La Zone de Parc dessinée au Plan des Affectations au sein de l'îlot actuel (tel que repris au parcellaire figurant au Plan des Affectations) est rétrocédée au domaine public préalablement à l'introduction de toute demande de Permis d'Urbanisme au sein du périmètre C ; 2° La demande prévoit ou prend en compte l'aménagement et la rétrocession de la Zone de Voirie dessinée au Plan des Affectations au sein du périmètre C, ainsi que la réalisation du cheminement modes actifs suggéré à travers le périmètre ; 3° La demande prévoit ou prend en compte la réalisation d'un centre d'entreprises comprenant au

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
	<p><i>minimum 10.000 m² de superficie intérieure et 4.000 m² d'espaces extérieurs couverts ;</i></p> <p><i>4° La demande prévoit ou prend en compte la réalisation d'au minimum 1.000 m² de surfaces destinées à l'agriculture urbaine et/ou l'installation d'une ou plusieurs serres ou verrières participant aux qualités résidentielles et spatiales de l'îlot ;</i></p> <p><i>§2. Le taux d'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 75% par projet ou permis de lotir.</i></p> <p><i>§3. La proportion d'espaces végétalisés visés à l'Art.60 2° (pouvant être prévus sous forme de toitures végétalisées intensives accessibles aux habitants) est portée à 60% maximum, sans préjudice des autres conditions fixées par cette prescription. »</i></p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 57. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C [îlot CityDox] « §1. Au sein du périmètre C, le potentiel constructible est limité à un P/S par projet ou permis de lotir de 2,9, hors bâtiment scolaire. §2. Ce potentiel constructible répond aux conditions suivantes : 1° maximum 104.000 m² de superficie plancher pour du logement ; 2° la disposition prévue à l'article 49 §2 3° visant la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises, y est augmentée à 16% des superficies planchers du projet ; 3° une superficie plancher minimum de 3.800 m² y est destinée à la réalisation d'un établissement scolaire. Celui-ci est implanté le long de l'axe rue de la Petite-Île–rue Pierre Marchant. 4° sur l'îlot à l'angle de la rue du Développement et du boulevard Industriel et l'îlot voisin à front du boulevard Industriel, minimum 40% de l'emprise au sol du projet sont affectés aux activités productives et au commerce de gros. Ces activités sont situées au rez-de-chaussée. »</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 57 60. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C D [îlot CityDox] [...] [La référence au logement social prévue dans l'alternative 3 a été enlevée dans le scénario préférentiel.]</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 58. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre D [îlot City Gate II – Petite-Île] [...]</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 58 61. Potentiel constructible hors-sol dans le périmètre D E [îlot City Gate II – Petite-Île] [...]</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 60. Emprise des constructions « Dans les cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage maximum pour l'emprise des constructions hors-sol, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir. »</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 63. Emprise minimum des espaces végétalisés accessibles aux habitants. « Dans les cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage maximum pour l'emprise des constructions hors-sol, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir. »</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
	<p>Dans le cas où le Plan des Affectations précise un pourcentage minimum affiché en vert, celui-ci s'applique par projet ou permis de lotir et dans le respect des conditions suivantes :</p> <p>1° les espaces végétalisés sont situés au sein de la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain, et non en zone de voirie ou de parc au Plan des Affectations.</p> <p>2° il s'agit soit de zones végétalisées en pleine terre, soit de toitures végétalisées intensives accessibles et visibles depuis plusieurs étages de logements. Cette seconde catégorie ne peut représenter plus de 30% des espaces végétalisés pris en compte.</p> <p>3° Les éventuels plans d'eau, terrains de sports ou de jeu ou éléments d'embellissement urbain intégrés à l'aménagement de ces espaces végétalisés, peuvent également être pris en compte dans les surfaces comptabilisées. »</p>
<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 65. Aménagement « §1. L'aménagement paysager des abords assure l'intégration de la zone dans son environnement urbain et l'harmonie de l'intérieur d'îlot. Il répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° ces espaces sont plantés. Ils peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol ainsi que des espaces de stationnement ;</p> <p>2° les abords des constructions ne sont pas imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux entrées et garages ainsi que les espaces de stationnement et de manœuvre. Cette surface imperméable ne dépasse pas 50% de la superficie des abords, par projet ou permis de lotir.</p> <p>[...] »</p>	<p>II.4. Zones d'entreprises en milieu urbain : Art 65 68. Aménagement « §1. L'aménagement paysager des abords assure l'intégration de la zone dans son environnement urbain et l'harmonie de l'intérieur d'îlot. Il répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° ces espaces sont plantés. Ils peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol ainsi que des espaces de stationnement ;</p> <p>2° les abords des constructions ne sont pas imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux entrées et garages ainsi que les espaces de stationnement et de manœuvre. Cette surface imperméable ne dépasse pas 50% de la superficie des abords, par projet ou permis de lotir sont aménagés en jardins de pleine terre plantée sauf au droit des accès et éventuelles zones de manœuvre ; dans le cas d'aménagements plantés sur des infrastructures en sous-sol, un substrat de minimum 1 m est imposé ;</p> <p>[...] »</p>
<p>II.6. Zones de chemin de fer : Art 79. Aménagement « Les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent en priorité à la réalisation du maillage vert, sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement. »</p>	<p>II.6. Zones de chemin de fer : Art 79 82. Aménagement « Complémentairement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent en priorité à la réalisation du maillage vert, des réseaux de mobilité active et à l'atténuation des nuisances sonores causées par la circulation des trains (végétation et/ou murs anti-bruits) sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement. »</p>
<p>III.1 Zones de voiries Art 81. Affectation « §1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.</p>	<p>III.1 Zones de voiries Art 84 84. Affectation « §1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>§2. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain. »</p>	<p>§2. La zone de voirie comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les pistes cyclables, les plantations, les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain. »</p>
<p>III.1 Zones de voiries Art 82. Aménagement « §1. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ; 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ; 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6° il favorise la circulation locale ; 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8° les itinéraires cyclables sont connectés au réseau existant ; 9° le parcours du RER Vélo est aménagé, signalé et sécurisé. Son itinéraire et/ou l'itinéraire alternatif continu est praticable 24h sur 24 tout le long de son parcours. §2. Le maintien et la plantation d'arbres en voirie sont encouragés. En particulier : 1° les arbres d'alignement existants à la rue Dante sont conservés ; 2° des arbres d'alignement sont plantés le long du canal entre le square E. Vandervelde et l'extrémité est du bassin de Biestebroeck en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes ; 3° des arbres d'alignement sont plantés parallèlement au canal au quai F. Demets entre le square E. Vandervelde et le pont du Chemin de fer, en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes. §3. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager. »</p>	<p>III.1 Zones de voiries Art 82 85. Aménagement « §1. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation, en particulier pour les piétons et cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes : 1° il permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi de ces activités ; 2° il facilite le passage des piétons et des vélos ; 3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ; 4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements ; 5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ; 6° il favorise la circulation locale ; 7° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ; 8° les itinéraires cyclables sont connectés au réseau existant ; 9° le parcours du RER Vélo est aménagé, signalé et sécurisé. Son itinéraire et/ou l'itinéraire alternatif continu est praticable 24h sur 24 tout le long de son parcours. §2. Le maintien et la plantation d'arbres en voirie sont encouragés. <i>En particulier</i> Ces éléments sont en outre imposés dans les cas suivants : 1° les arbres d'alignement existants à la rue Dante sont conservés ; 2° des arbres d'alignement sont plantés le long du canal entre le square E. Vandervelde et l'extrémité est du bassin de Biestebroeck en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes ; 3° des arbres d'alignement sont plantés parallèlement au canal au quai F. Demets entre le square E. Vandervelde et le pont du Chemin de fer, en tenant compte des contraintes liées aux fonctions adjacentes. §3. L'aménagement comprend au minimum 10% d'espaces végétalisés en pleine terre. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager et à la gestion intégrée des eaux pluviales. »</p>
<p>III.2 Zones de voiries à caractère paysager Art 84. Affectation</p>	<p>III.2 Zones de voiries à caractère paysager Art 84 87. Affectation</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>« §1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules à destination locale. [...] »</p>	<p>« §1. Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules à destination locale. Ces derniers incluent notamment les services d'urgence et de police, et le cas échéant, la desserte logistique locale et les transports publics. [...] »</p>
<p>III.2 Zones de voiries à caractère paysager Art 85. Aménagement</p> <p>« §1. Dans ces zones, la circulation des véhicules motorisés est autorisée pour l'accès aux bâtiments riverains uniquement. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation pour les piétons et cyclistes.</p> <p>Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° la partie carrossable des voiries est réduite au strict minimum : elle permet l'accès aux bâtiments riverains en tenant compte des besoins en charroi des activités riveraines ;</p> <p>2° il facilite le passage des vélos ;</p> <p>3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;</p> <p>5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;</p> <p>6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;</p> <p>7° Des aires de livraisons peuvent être aménagées à la demande pour les camionnettes et les petits camions (15 m).</p> <p>§2. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager. L'aménagement est conçu en prolongation des zones de parc adjacentes. Il facilite le déplacement des piétons et des vélos.</p> <p>§3. Des arbres y sont plantés, soit en bouquet soit en alignement. »</p>	<p>III.2 Zones de voiries à caractère paysager Art 85 88. Aménagement</p> <p>« §1. Dans ces zones, la circulation des véhicules motorisés est autorisée pour l'accès aux bâtiments riverains fonctions riveraines uniquement. Les voiries assurent un accès public, dans de bonnes conditions de circulation pour les piétons et cyclistes.</p> <p>Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° la partie carrossable des voiries est réduite au strict minimum : elle permet l'accès aux bâtiments riverains si applicable en tenant compte des besoins en charroi et desserte des activités riveraines en présence ;</p> <p>2° il facilite le passage des vélos ;</p> <p>3° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>4° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements ;</p> <p>5° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent et minimise l'impact acoustique des véhicules ;</p> <p>6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse ;</p> <p>7° Des aires de livraisons peuvent être aménagées à la demande pour les camionnettes et les petits camions (15 m).</p> <p>§2. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager. L'aménagement est conçu en prolongation des zones de parc adjacentes. Il facilite le déplacement des piétons et des vélos.</p> <p>§3. L'aménagement comprend au minimum 20% d'espaces végétalisés en pleine terre. Un soin particulier est apporté à l'aspect paysager et à la gestion intégrée des eaux pluviales. Des arbres y sont plantés, soit en bouquet soit en alignement. »</p>
<p>III.3 Zones de parc : Art 89. Aménagement</p> <p>« §1. Ces zones sont aménagées en parc de manière à remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'écologie ;</p> <p>2° des arbres y sont plantés soit en bouquet soit en alignement ;</p>	<p>III.3 Zones de parc : Art 89 92. Aménagement</p> <p>« §1. Ces zones sont aménagées en parc de manière à remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'écologie ;</p> <p>2° des arbres y sont plantés soit en bouquet soit en alignement ;</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>3° il met en valeur la présence de l'eau, en particulier le long du tracé historique de la Petite Senne ;</p> <p>4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;</p> <p>5° il permet l'accès aux bâtiments riverains ;</p> <p>6° il intègre un éclairage adapté qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.</p> <p>§2. Les zones de parc garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes.</p> <p>Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° il facilite le passage des vélos ;</p> <p>2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;</p> <p>4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent ;</p> <p>5° Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.</p> <p>§3. Elles permettent l'accès aux véhicules de secours et d'entretien, de déménagement, en particulier pour les immeubles voisins.</p>	<p>3° il met en valeur la présence de l'eau, en particulier le long du tracé historique de la Petite Senne ;</p> <p>4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;</p> <p>5° le cas échéant, il permet l'accès aux bâtiments riverains, notamment pour les véhicules de secours, pour autant que cela soit possible du point de vue de la gestion du parc ;</p> <p>6° il favorise, le cas échéant, l'intimité et la quiétude des logements bordant le parc en rez-de-chaussée, au moyen d'éléments tampons sur une largeur de minimum 4 à 5 m ;</p> <p>6° 7° il intègre un éclairage adapté qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.</p> <p>§2. Les zones de parc garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes.</p> <p>Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° il facilite permet le passage des vélos ;</p> <p>2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;</p> <p>4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent, sauf dans le cas où un revêtement existant est à conserver en raison de son intérêt patrimonial ;</p> <p>5° Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.</p> <p>§3. Là où c'est nécessaire, elles permettent l'accès aux véhicules de secours et d'entretien, de déménagement, en particulier pour les immeubles voisins.</p>
<p>III.3. Zones de parc :</p> <p>Art 90. Gestion des eaux pluviales</p> <p>« Les eaux pluviales alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone. Ces différents dispositifs de gestion des eaux pluviales se rejettent dans le Canal selon les recommandations du Port de Bruxelles.</p> <p>Lors de l'aménagement de plans d'eau, la variation de leur niveau répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° assurer la permanence d'un volume d'eau suffisant pour promouvoir la biodiversité ;</p> <p>2° assurer un brassage et un renouvellement fréquent de ces eaux. »</p>	<p>III.3. Zones de parc :</p> <p>Art 90 93. Gestion des eaux pluviales</p> <p>« Les eaux pluviales alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.</p> <p>Si nécessaire, les trop-pleins de ces différents dispositifs de gestion des eaux pluviales se rejettent dans le Canal selon les recommandations du Port de Bruxelles.</p> <p>Lors de l'aménagement de plans d'eau, la variation de leur niveau répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° assurer la permanence d'un volume d'eau suffisant pour promouvoir la biodiversité ;</p> <p>2° assurer un brassage et un renouvellement fréquent de ces eaux.</p> <p>3° assurer un tamponnage des volumes d'eaux pluviales en vue de limiter les débits de fuite en direction du canal. »</p>
<p>III.4 Zones de quais accessibles au public</p> <p>Art 93. Aménagement</p> <p>« §1. Ces zones sont aménagées en quai, de manière à remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et</p>	<p>III.4 Zones de quais accessibles au public</p> <p>Art 89 96. Aménagement</p> <p>« §1. Ces zones sont aménagées en quai, de manière à remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager et</p>

PPAS I	PPAS II : scénario préférentiel
<p>écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'eau ;</p> <p>2° il met en valeur la présence de l'eau ;</p> <p>3° il participe à la verdurisation des berges ;</p> <p>4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;</p> <p>5° il permet l'accès aux bâtiments riverains ;</p> <p>6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.</p> <p>§2. Les zones de quais accessibles au public garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° il facilite le passage des vélos ;</p> <p>2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite ;</p> <p>4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent. »</p>	<p>écologique. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° un soin particulier est apporté à l'aspect paysager, en relation avec l'eau ;</p> <p>2° il met en valeur la présence de l'eau ;</p> <p>3° il participe à la verdurisation des berges ;</p> <p>4° il intègre des équipements de jeux et de détente ;</p> <p>5° il permet l'accès aux bâtiments riverains, également pour les véhicules de secours et de service ;</p> <p>6° il intègre un éclairage adapté, qui minimise l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse.</p> <p>§2. Les zones de quais accessibles au public garantissent de bonnes conditions de circulation aux piétons et aux cyclistes. Leur aménagement répond aux conditions suivantes :</p> <p>1° il facilite le passage des vélos ;</p> <p>2° il intègre des emplacements de stationnement pour vélos ;</p> <p>3° il facilite le passage des personnes à mobilité réduite et intègre des points de repos pour les personnes qui doivent fractionner leurs déplacements ;</p> <p>4° le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent. »</p>

3.2. Synthèse des recommandations

Chaque domaine d'études a fait l'objet d'une analyse des impacts pour les trois alternatives spatio-programmatiques, pour le scénario tendanciel et pour le scénario préférentiel du projet de PPAS. Cette analyse se conclut par une série de mesures visant à éviter, réduire ou compenser toutes incidences négatives sur l'environnement.

Ce point reprend, sous forme de tableaux synthétiques, l'ensemble des mesures à prendre dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS dans les différents domaines étudiés.

Signalons qu'un travail de coordination entre chapitres a été mené au cours de la rédaction du présent rapport, ce qui entraîne qu'il n'y a pas de recommandations contradictoires au sein des différentes thématiques analysées.

3.2.1.1. Urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage

Incidence	Recommandation
L'équipement scolaire prévu sur l'îlot « City Gate II – Petite-Île » (14.000 m ²) n'est pas conforme aux prescriptions particulières (art. 61 du scénario préférentiel du PPAS II).	Urbanisme – 1 : Soit augmenter la superficie de plancher maximum prévue dans l'art. 61 pour la réalisation d'un équipement scolaire sur l'îlot City Gate II – Petite-Île, passant de 7.500 m ² à 15.000 m ² , soit éliminer le seuil maximum prévu à cet article.
Le scénario préférentiel rend possible l'implantation d'une tour productive le long de la rue du Sel sur l'îlot « Travie-Roche-Plastoria ». Cette tour risque d'être perçue depuis le quai de Biestebroeck en superposition avec la vue du front bâti bordant le Canal. Des impacts sont également possibles au regard des vis-à-vis entre la tour productive et les logements au sein de l'îlot.	Urbanisme – 2 : Dans le cas du décalage de l'émergence située à l'angle de rue des Bassins vers la rue du Sel afin de construire une tour productive, préciser les caractéristiques du traitement architectural de cette tour : <ul style="list-style-type: none"> - Ce traitement devra être différencié de celui des tours prévues le long du Canal, afin d'éviter la superposition des vues et permettre la distinction visuelle des deux ensembles. - Les matériaux translucides seront préconisés (polycarbonate ou similaire).
Aucun pourcentage maximum de minéralisation des espaces non-bâties (art. 68 du PPAS II) n'est indiqué sur l'îlot « A'Rive (Key West) » et aucun pourcentage minimum de verdurisation (art. 63 du PPAS II) n'est indiqué dans les prescriptions graphiques.	Urbanisme – 3 : Implanter sur l'îlot « A'Rive (Key West) » un pourcentage minimum d'espaces végétalisés et accessibles aux habitants, suivant l'article 63 des prescriptions littérales du scénario préférentiel du PPAS II.
Risque de non-réalisation des « cheminements mode actif suggérés ».	Urbanisme – 4 : Qualifier comme « imposés » les « cheminements mode actif suggérés » prévus sur les îlots « City Gate II – Petite-Île », « Travie – Roche – Plastoria », « Urbanities », « Mahillon+Versa » et « Lidl ».

Tableau 6 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière d'urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage (ARIES, 2024)

3.2.1.2. Population, domaines social et économique

Incidence	Recommandation
Mixité sociale et gentrification – rupture avec les quartiers existants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une mixité typologique et financière des logements afin de répondre à une demande en termes de nouveaux types d'habitats et ce pour tout type de population (logements « accessibles »/« moyens », taille diversifiée, logements « tremplin », kangourou/intergénérationnel, habitat groupé, co-location, CLT...).
Pression sur les équipements existants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augmenter l'offre en crèches. ▪ Calibrer la répartition de l'offre en établissement scolaire maternelle, primaire et secondaire selon la demande existante et projetée par niveau d'enseignement. ▪ Étant donné la demande en établissement scolaires dans le quartier projeté et existant, augmenter le seuil maximum de 7.500 m² de superficie plancher destinée à la réalisation d'un équipement scolaire dans l'ilot CityGate Petite-Île (prescriptions littérales article 58 pour les alternatives 1 et 2 ou n°59 pour l'alternative 3) de manière cohérente vis-à-vis de l'établissement scolaire prévu (± 14.158 m²).
Réduction des surfaces dédiées aux activités productives	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver et renforcer les capacités des surfaces productives. ▪ Conserver et renforcer les capacités de la zone portuaire à accueillir des entreprises faisant usage de la voie d'eau tout en étant compatibles avec la fonction résidentielle. ▪ Rendre cohérents les articles n° 74 §4 et 77 §6 des prescriptions littérales du scénario préférentiel du PPAS II traitants de la question de l'accessibilité aux espaces non construits en zones d'activités portuaires et de transport.

Tableau 7 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière des domaines social et économique (ARIES, 2024)

3.2.1.3. Mobilité

Incidence	Recommandation
Augmentation du nombre de déplacements motorisés (risque de congestion, transit dans les quartiers voisins etc)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter le nombre d'accès à créer sur le boulevard Industriel afin de maintenir la fluidité sur cet axe d'entrée de ville important. ▪ Aménager des dispositifs ralentisseurs et des aménagements à caractère de parc et de zone partagée, similairement aux ambitions du Masterplan Beliris, sur les « zone de voirie à caractère paysager » ; ▪ Gérer les croisements de voiries en priorité de droite avec aménagement des carrefours en plateau au sein du site. ▪ Concernant les voiries en cul-de-sac, elles devront permettre le retournement des véhicules de ramassage des ordures et la gestion des services de secours ainsi que des véhicules longs liés aux zones de logistiques s'il n'est pas possible de réaliser ces manœuvres de ces derniers en intérieur des zones de logistiques. ▪ Prévoir une réouverture contrôlée du pont Marchant selon le mode de transport avec une ouverture 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. Différents systèmes existent pour éviter le passage des véhicules non souhaités : bornes rétractables ou lecteurs de plaques par caméra. ▪ Implantation de carrefours à feux avec bandes de tourne-à-gauche sur le boulevard Industriel avec la rue Petite-Ile et la rue Dante. Ces feux devront être synchronisés.
Augmentation de la demande en transports en commun et modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'offre en transports publics à destination et à l'origine du périmètre et créer des rabattements (réseau de transport en commun) vers les lignes de tram et métro existantes, en coordination avec les opérateurs de transports en commun ; ▪ Aménager des arrêts de transports public à proximité directe des futurs établissements scolaires ; ▪ Créer des infrastructures cyclables sécurisées sur l'ensemble du périmètre et en lien avec les pôles d'attraction aux alentours en concordance notamment avec la SMV et les différents documents d'aménagements (ex : BABE) ; ▪ Intégrer l'aménagement des cyclostrades projetées au sein du périmètre et assurer des liaisons cyclo-piétonnes vers les cyclostrades situées à proximité directe du périmètre ; ▪ Augmenter l'offre en stationnement vélo partagés et la création de parkings vélos publics ainsi que de zones de stationnement d'engins en free-floating.
Aménagement de zones d'activités portuaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager des quais de (dé)chargements couverts et fermés selon les normes en vigueur, au sein des zones d'activités portuaires et de transports.
Augmentation de la demande en stationnement motorisé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diminuer l'emprise en stationnement en voirie en faveur de l'espace public. ▪ Réserver le stationnement en voirie aux visiteurs potentiel des logements ou des activités et dissuader le stationnement longue durée dans les nouveaux quartiers. ▪ Gérer le stationnement au minimum en zone bleue ou en zone payante suivant la pression sur le stationnement. ▪ Aménager des places PMR en voirie ; ▪ Aménager une offre en voitures partagées ainsi que des zones de livraisons en voirie ; ▪ Au niveau des établissements scolaires :

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager des zones de dépose minute de taille suffisante pour absorber les besoins spécifiques des écoles à proximité immédiate des accès de ces établissements ; ▪ Mettre en place du stationnement pour bus scolaires (dépôt et prise en charge des élèves) ; ▪ Aménager des zones de stationnement courtes durées à proximité des écoles et crèches et du côté opposé du Canal au droit du pont Marchant.
Augmentation de la demande en stationnement vélo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compléter la prescription littérale relative au stationnement vélo par les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir à minima 10% d'emplacements pour vélos spéciaux (vélos cargos, long-tails etc) et des emplacements pour vélos électriques tant au sein des ilots ainsi que dans les espaces publics. ▪ Dans les cadres où les emplacements ne sont pas localisés de plein pied vis-à-vis de l'espace public, ceux-ci devront être accessible via une rampe vélo séparée de la circulation motorisée. La mise en œuvre de goulottes ou d'ascenseurs seuls ne peuvent être envisagés qu'en cas d'impossibilité technique. Les spécifications minimales du Vadémécum vélo bruxellois devront être respectées. Tout ascenseur mis en place pour atteindre les emplacements vélos devra pouvoir accueillir des vélos spéciaux. ▪ La localisation du stationnement vélo devra être étudiée dans le but de réduire le nombre de portes et de pentes à franchir. Ces dernières ainsi que les girations doivent permettre le passage de vélos spéciaux. Dans le cas où plusieurs portes sur un même trajet s'avèrent nécessaires, une ouverture automatique doit être envisagée.

Tableau 8 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière de mobilité (ARIES, 2024)

3.2.1.4. Diversité biologique (Faune et Flore)

Incidence	Recommandation
Prescription incomplète concernant les zones de parc	<p>Bio-1 : Prévoir le maintien des arbres existants au sein des zones de parc, et plus particulièrement au niveau du futur parc de la Petite-Île, dès que l'état phytosanitaire des arbres le permet et qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité publique. Proposition d'adaptation de l'article 92 §1 : « 2° des arbres y sont plantés soit en bouquet soit en alignement ; il maximise le maintien des arbres existants (sujets adultes et sains, sit. 2024). ».</p> <p>Une figure localisant les zones arborées où les arbres existants sont à préserver sur le site du PPAS Biestebroek II se trouve dans la partie évaluation des incidences du chapitre Diversité biologique.</p> <p>Bio-2 : Prévoir des zones de préservation de la biodiversité non accessibles au public au sein des zones de parc. Ces zones de préservation de la biodiversité devront représenter au minimum entre 10 et 15% de la superficie totale pour chaque zone de parc considérée. Elles seront délimitées par des clôtures en châtaignier réhaussées de 10 cm sur toute la longueur pour permettre le passage de la faune et elles seront gérées de manière différenciée afin de favoriser le développement de la biodiversité. Des panneaux de sensibilisation pourraient accompagner ces zones de préservation afin de renseigner le public sur le rôle de ces dernières mais aussi pour renforcer le rôle pédagogique des zones de parc au sein du site du PPAS Biestebroek II.</p>
Effet barrière des murs anti-bruit pour la faune et prescription	Bio-3 : Prévoir une meilleure intégration des murs anti-bruits (le long des voies de chemin de fer) au maillage vert du site, via notamment des bacs de plantations

incomplète concernant les abords des zones de chemin de fer	intégrés ou la couverture par des plantes grimpantes. Dans tous les cas, les plantations envisagées devront restées indigènes. Pour ce faire, adapter l'article 82 des prescriptions littérales du projet de PPAS II en ajoutant la précision suivante : « ..., les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent en priorité à la réalisation du maillage vert, des réseaux de mobilité active et à l'atténuation des nuisances sonores causées par la circulation des trains (végétation et/ou murs anti-bruits végétalisés) ... ».
Effet barrière des clôtures pour la faune	Bio-4 : Dans tous les cas si des clôtures sont prévues dans l'aménagement des abords, prévoir sur l'ensemble des zones du PPAS (y compris les zones d'activités portuaires et de transport) des clôtures à larges mailles permettant ainsi le passage de la faune, tout en respectant les prescriptions du RCU d'Anderlecht (voir exemples dans la partie évaluation des incidences du chapitre Diversité biologique).
	Bio-5 : Dès que cela est possible, privilégier sur l'ensemble des zones l'aménagement de haies indigènes plutôt que des clôtures ou des murets pour la délimitation des parcelles et/ou des îlots.
	Bio-6 : Lorsque des clôtures sont réellement nécessaires, notamment pour sécuriser un site (en zone d'activités portuaires et de transport par exemple), doubler les clôtures avec des haies indigènes afin de renforcer le rôle écologique de ces limites. Afin de garantir les vues sur les activités du port et sur le Canal, les haies en zones d'activités portuaires et de transport devront présenter une hauteur maximale de 1,20 m (voir exemple dans la partie évaluation des incidences du chapitre Diversité biologique).
Manque d'ambition concernant le score CBS+ à atteindre par affectation	Bio-7 : Etudier la possibilité de fixer, dans les prescriptions littérales d'application sur l'ensemble des zones, des scores minimums CBS+ à atteindre pour les futurs projets par type d'affectation.

Tableau 9 : Synthèse des recommandations concernant le domaine de la diversité biologique (ARIES, 2024)

3.2.1.5. Environnement sonore et vibratoire

Incidence	Recommandation
Potentielles nuisances liées aux livraisons.	<ul style="list-style-type: none"> Bruit-01 : Déplacer les accès camion situés au niveau des îlots 1 à 5 (rue de la Petite Île, rue Dante, rue des Goujons et zone de voirie à caractère paysager de la zone 1) sur des axes moins sensibles en termes de bruit : rue du Sel, boulevard Industriel, rue de la Petite-Île, ...
Nuisances environnementales liées à la mise en œuvre des projets dans le périmètre du PPAS.	<ul style="list-style-type: none"> Bruit-02 : Préciser le type de nuisances à éviter visées dans le 3° de l'article 65 des prescriptions littérales du scénario préférentiel dans l'intégration des éléments techniques : sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, ... dans le scénario préférentiel.
Risque de nuisances au droit des logements directement bordés par des espaces à usage de parc, voirie ou espace vert, au rez-de-chaussée des fronts bâtis dans les ZEMU.	<ul style="list-style-type: none"> Bruit-03 : Dans le cas de l'implantation de logements directement bordés par des espaces à usage de parc, voirie, espace vert ou en zone de recul, au rez-de-chaussée des fronts bâtis dans les ZEMU (autorisés par le §3 de l'article 52 du scénario préférentiel), analyser les situations au cas par cas en fonction des configurations locales et envisager différentes solutions : placement de clôtures qualitatives, mise en place d'une zone tampon semi privée/publique, ...
Exposition de l'îlot 4 au bruit du chemin de fer.	<ul style="list-style-type: none"> Bruit-04 : Afin de préciser la notion de « degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant » abordée à l'article 5 de la « Convention entre la RBC et la SNCB relative aux bruits et vibrations du chemin de fer », imposer l'application de la norme NBN S 01-400-1 – « Critères acoustiques pour les immeubles

	<i>d'habitation</i> » et la norme NBN S 01-400-2 – « <i>Critères acoustiques pour les bâtiments scolaires</i> ».
Potentielle propagation du bruit des activités portuaires en intérieur d'îlot du fait de la création de percées visuelles dans les fronts urbains dans les ZEMU.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruit-05 : Imposer l'analyse de l'impact de la création de percées visuelles (autorisées au niveau des fronts urbains visés dans l'article 66 des prescriptions littérales du scénario préférentiel pour les ZEMU) dans les bâtiments bordés par la Digue du Canal sur la propagation du bruit issu des activités portuaires en fonction des éventuelles nuisances de celles-ci.
Nuisances liées au bruit du chemin de fer et/ou du trafic routier sur le boulevard Industriel dans les logements.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruit-06 : Imposer dans le §1 de l'article 16 des prescriptions littérales relatif aux qualités résidentielles que les logements présentant une façade orientée vers le chemin de fer, le boulevard Industriel et/ou la rue Petite-Île soient traversants.
Nuisances liées au bruit du trafic routier sur le boulevard Industriel.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruit-07 : Compléter le §2 de l'article 16 des prescriptions littérales relatif à l'isolation acoustique en mentionnant également les bâtiments situés à proximité de la rue de la Petite-Île et du boulevard Industriel qui constitue une source de bruit importante.
Potentielles nuisances liées au bruit des activités productives dans les logements.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bruit-08 : Préciser dans le §2 de l'article 16 des prescriptions littérales que les parois séparant les affectations sensibles des locaux abritant de futures activités productives (murs, planchers, ...) devront faire l'objet d'une isolation acoustique appropriée.

Tableau 10 : Synthèse des recommandations concernant le domaine de l'environnement sonore et vibratoire (ARIES, 2024)

3.2.1.6. Microclimat

Incidence	Recommandation
Émergences présentant des dimensions et une implantation risquant de provoquer des phénomènes d'accélération du vent	Microclimat-1 : Au vu des risques identifiés dans le rapport, nous recommandons la réalisation d'études aérodynamiques sur base des dépôts de PU ultérieurs (définition précise des matériaux, des volumétries, de la porosité et la rugosité des bâtiments).
Manque de prise en compte des critères liés au bâti et à la conception architecturale pour lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains	Microclimat-2 : Inscrire dans les prescriptions l'obligation de favoriser des revêtements de sol et des matériaux de façade présentant un albédo élevé afin de minimiser l'absorption de chaleur en journée.
	Microclimat-3 : Compléter les prescriptions de l'article 15 en ajoutant l'obligation de favoriser une conception architecturale répondant aux principes bioclimatiques de manière à limiter les impacts dus aux fortes chaleurs.

Tableau 11 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière de microclimat (ARIES, 2024)

3.2.1.7. Climat et énergie

Incidence	Recommandation
Consommations d'énergie dans les bâtiments existants.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-01 : Mettre en place, au niveau des pouvoirs publics, la planification et le financement de la rénovation du bâti existant afin d'atteindre les objectifs fixés dans le Plan Air-Climat-Energie dans le cadre de la stratégie Renovation de la Région de Bruxelles-Capitale.
Consommations d'électricité et enjeu de la maximisation de la production d'électricité localement, compte tenu du potentiel très variable d'un bâtiment à l'autre.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-02 : Soutenir la création de communautés d'énergie au niveau des bâtiments existants et des bâtiments neufs (communication aux citoyens, mise à disposition de biens immobiliers susceptibles d'accueillir des installations de production, soutien financier en complément à d'autres sources de financement, subsides, ressources humaines, ...).
Consommations d'énergie dans les bâtiments neufs, au niveau des locaux présentant une grande hauteur sous plafond.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-03 : Limiter, dans le §1 de l'article 8 des prescriptions littérales, la possibilité de prévoir de grandes hauteurs sous plafond uniquement aux locaux non chauffés, en particulier en fonction des nécessités propres aux affectations que ces derniers abriteront.
Consommations d'électricité dues à l'éclairage public.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-04 : Compléter les articles 85 (§1 alinéa 7), 88 (§1 alinéa 6), 92 (§1 alinéa 6) et 96 (§1 alinéa 6), respectivement relatifs aux zones de voiries, aux zones de voiries à caractère paysager, aux zones de parc et aux zones de quais accessibles au public (prescrivant la mise en place d'un aménagement intégrant un éclairage adapté et minimisant l'impact sur la biodiversité en réduisant la pollution lumineuse) en ajoutant les précisions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un éclairage ciblé sur les endroits à visualiser, tout en visant un rendu de couleurs, ainsi qu'une uniformité adaptés ; Diriger l'éclairage vers le bas ; Mettre en place une régulation (par sonde crépusculaire, programme horaire, ...) et des sources dimmables (dont l'intensité lumineuse peut varier en réduisant la tension d'alimentation, par exemple en fonction de la fréquentation des lieux), de manière à trouver un équilibre avec les apports de lumière naturelle pour garantir la qualité visuelle tout en limitant les consommations d'énergie.
Consommations d'énergie dans les bâtiments existants et neufs.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-05 : Étudier la possibilité de créer des réseaux de chaleur partageables, en particulier pour les nouvelles constructions.

Tableau 12 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière de climat et énergie (ARIES, 2024)

3.2.1.8. Sol et eaux souterraines

Incidence	Recommandation
Imperméabilisation du sol	Sol-01 : Il est recommandé d'utiliser de revêtements semi-perméables pour les voiries, les cheminements et les places afin de réduire l'impact de l'imperméabilisation sur la qualité du sol.
Pollution du sol	Sol-02 : Il est recommandé d'anticiper les obligations en termes de gestion des sols pollués lors de la mise en œuvre des projets afin d'optimiser les coûts de gestion. Cette recommandation s'applique tout particulièrement pour la gestion des eaux pluviales via infiltration (forcée ou non).
Pollution du sol	Sol-03 : Il est recommandé d'intégrer la problématique des PFAS aux études qui seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS.
Qualité du sol	Sol-04 : Il est recommandé de réaliser un IQSB-Pro au niveau des zones projetées d'espaces verts avant mise en œuvre du projet.

Tableau 13 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière de sol et eaux souterraines (ARIES, 2024)

3.2.1.9. Hydrologie

Incidence	Recommandation
Toitures en pente non reprise dans la notion de « toitures végétalisées »	Eau-01 : Il est recommandé de <u>prévoir la possibilité</u> d'aménager les toitures en pente avec de surfaces végétalisées afin de réduire le volume du ruissellement et son débit en aval pour les immeubles de la partie sud-est du PPAS (îlots 1 à 6).
Les façades vertes ne sont pas exploitées pour la gestion des eaux	Eau-02 : Il est recommandé d' <u>explicitier la possibilité</u> d'intégrer les façades végétalisées dans le cycle des eaux du bâtiment (eaux épurées, eaux de ruissellement des toitures, eaux de ruissellement des pluies incidentes).
Les articles réglant les zones non constructibles n'incluent pas la notion de « gestion intégrée des eaux pluviales »	Eau-03 : Il est conseillé de définir les ambitions minimales de la « gestion intégrée des eaux pluviales » dans les articles 85 §3 et 88 §3 (exemple : gestion à ciel ouvert) afin d'éviter la mise en œuvre d'un système de gestion qui ne serait pas suffisamment ambitieux pour compenser le ruissellement induit par l'imperméabilisation des lieux (comme un système de gestion seulement en sous-sol).
Toiture en pente de la tour productive probablement non végétalisée. Risque d'augmentation du débit de point en aval	Eau-04 : Il est conseillé d'aménager une partie de la toiture en pente de la tour productive avec des surfaces végétalisées afin de réduire le ruissellement. Il sera nécessaire de prévoir des mesures pour diminuer l'érosion du substrat.
Le lieu de rejet des trop-pleins n'est pas spécifié	Eau-05 : Il est recommandé de raccorder les trop-pleins des systèmes de gestion du ruissellement des îlots vers les maillages vert (pleine terre, zones végétalisées, ...) et bleu (noues, marres, étangs, ...) afin d'optimiser le cycle hydrologique local.

Tableau 14 : Synthèse des recommandations pour le scénario préférentiel en matière d'hydrologie (ARIES, 2024)

3.3. Conclusion des incidences du scénario préférentiel

Nous présentons par la suite les conclusions de l'analyse réalisée au scénario préférentiel du projet de PPAS Biestebroeck II (dit « PPAS II » au cours du rapport).

Le contenu de cette analyse a été présenté précédemment dans ce rapport.

Voir Partie 3b : Évaluation des incidences du scénario préférentiel

Les conclusions sont structurées par domaine d'analyse :

- Urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage ;
- Population, domaines social et économique ;
- Mobilité ;
- Diversité biologique (Faune et Flore) ;
- Environnement sonore et vibratoire ;
- Être humain, santé humaine ;
- Qualité de l'air ;
- Microclimat ;
- Climat et énergie ;
- Sol et eaux souterraines ;
- Hydrologie.

3.3.1. Urbanisme, biens matériels, patrimoine et paysage

De manière générale, la **programmation** prévue par le scénario préférentiel du PPAS II est identique à celle prévue par les autres alternatives analysées (dont le scénario tendanciel/alternative 0), sauf pour l'îlot « Travie-Roche-Plastoria ». Pour cet îlot, le scénario préférentiel prévoit des programmations mixtes, avec une présence plus importante des logements que dans le scénario tendanciel. En plus de favoriser la mixité fonctionnelle pour cet îlot, la mise en œuvre du scénario préférentiel du PPAS II garantit l'établissement d'une série de seuils maximaux et minimaux pour plusieurs îlots, en assurant la présence de certaines fonctions précises (des écoles, un centre d'entreprises, des activités liées avec l'agriculture urbaine...). Une recommandation est rédigée concernant le seuil maximum indiqué par les prescriptions littérales pour l'équipement scolaire de l'îlot « City Gate II – Petite-Île », trop contraignant par rapport à l'équipement prévu par l'hypothèse de spatialisation.

En ce qui concerne l'**implantation** et le **gabarit** des constructions, le scénario préférentiel présente une hypothèse de spatialisation identique à celle de l'alternative 3, sauf pour l'îlot « Travie-Roche-Plastoria ». Dans ce scénario, les tours des îlots « Urbanities » et « Travie » sont perçues comme faisant partie d'un ensemble, et pas comme des éléments isolés. L'émergence prévue au nord-est de l'îlot (plus proche de l'îlot « A'Rive (Key West) ») peut être déplacée vers la rue du Sel, afin de construire une tour productive. Des recommandations sont réalisées concernant le **traitement architectural** de cette tour, afin d'éviter des superpositions des vues avec le front bâti longeant le Canal et des vis-à-vis avec les logements au sein de l'îlot, au cas où cette tour productive serait construite.

En termes de **densité**, les îlots du scénario préférentiel présentent des valeurs P/S qui se trouvent dans les fourchettes de valeurs retrouvées dans les îlots des quartiers existants aux abords du site (Cureghem et Anderlecht Centre). Cependant, deux îlots présentent des densités qui dépassent ces valeurs maximales en raison de leurs superficies de plancher élevées et les grands gabarits prévus : « City Gate II – Petite-Île » et « A'Rive (Key West) ». Signalons que l'introduction de grands gabarits sur certaines localisations permet de concentrer les superficies de plancher et libérer de l'espace au sol, permettant la création d'espaces publics ou la conservation d'espaces végétalisés existants.

Concernant les **espaces ouverts** et le **paysage**, le scénario préférentiel prévoit des zones de parc aux abords du Canal et du pont Marchant, le long de la rue des Goujons (nouveau parc de la Petite-Île), au sein de l'îlot CityDox, sur le parc Crickx et sur le square Vandervelde. Complémentairement, il prévoit que tout projet créant des logements dans les ZEMU doit veiller à ce que les espaces publics ou les espaces ouverts accessibles au public nouvellement créés soient équivalents à minimum 18 m² par logement nouvellement créé, ce qui garantit un accroissement de ces espaces publics ou espaces ouverts accessibles au public proportionnellement à tout accroissement du public utilisant ces espaces. Les prescriptions du scénario préférentiel contribuent également à la création ou maintien d'espaces verts dans des îlots où aucune zone de parc n'est dessinée au plan, comme dans l'îlot « Travie-Roche-Plastoria » où le maintien de deux espaces arborés existants est encouragé de manière implicite aux prescriptions particulières. En outre, des zones de voiries à caractère paysager sont également prévues en prolongement des zones de parc, ce qui favorise la perception d'espaces de transition entre les contextes bâtis et les nouveaux parcs. Ce scénario indique des superficies minimales d'espaces végétalisés accessibles aux habitants (ce qui entraîne une situation plus favorable en termes de végétalisation des espaces que le PPAS I) et il prévoit des cheminements mode actif traversant plusieurs îlots. Cependant, le fait qu'une partie de ces cheminements sont « suggérés » et pas « imposés » ne garantit pas la perméabilité et

visuelle à travers les îlots, ainsi qu'éviter la présence de fronts bâtis continus trop longs. Une recommandation est faite concernant cet aspect.

Aucune incidence n'est à signaler en ce qui concerne l'**impact sur le patrimoine**.

3.3.2. Population, domaines social et économique

En termes de **logements**, les quantités envisagées dans le cadre du scénario préférentiel sont importantes, tout comme en scénario tendanciel. La mise en œuvre du PPAS sur la zone à l'est du canal, permet de faciliter la densification de logements dans les îlots. Toutefois, compte tenu de la pression démographique, et si les projets à Biestebroek ne se font pas concurrence (offre locative et acquisitive, variation de la typologie de de logement, etc.), la production neuve envisagée est recevable. Cette offre nouvelle participera à rehausser la qualité du parc de logement en Région de Bruxelles-Capitale et jouera effet levier sur les quartiers alentours. En termes de typologie des logements développés, les prescriptions littérales du scénario préférentiel offrent la garantie d'assurer une offre minimale en logements de grande taille (3 chambres et plus) permettant ainsi de répondre à une demande actuelle et future des ménages anderlechtois. Cependant aucune autre prescription n'assure le développement de diverses typologies de logements et leur accessibilité à différent public. Il sera dès lors important pour les autorités compétentes de bien négocier les programmes résidentiels demandés avec les promoteurs afin d'y inclure une partie de logements « accessibles »/« moyens » ainsi que des logements de taille diversifiée pour accueillir notamment des ménages dont la taille tend à augmenter ainsi que de nouveaux types de logements (logements « tremplin », kangourou/intergénérationnel, habitat groupé, co-location, CLT...).

En termes d'**équipements**, bien que la pression sur les équipements scolaires augmente dû à l'augmentation de résidents, les différences entre les 2 scénarios ne sont pas significatives. Un renforcement du maillage existant est prévu dans tous les scénarios mais ne couvre pas les besoins induits en termes de crèche. Les établissements maternelles, primaires et secondaires participeront aux besoins des quartiers alentours. Des incohérences sont identifiées entre les programmations et les prescriptions littérales du scénario préférentiel en termes de surfaces maximales autorisées en établissements scolaires. Via les prescriptions graphiques et littérales du PPAS II, le scénario préférentiel garanti l'implantation d'équipement d'intérêt public et collectif, d'espaces verts et de quais accessibles au public ou espace public hors voirie et de zones de parc qui bénéficieront tant aux nouveaux habitants qu'aux habitants des quartiers existants et agiront comme des lieux d'échange et de mixité sociale.

Concernant les **services intégrés aux entreprises** et les **commerces**, les surfaces développées ne sont pas différentes. Toutefois, la création de polarités importantes de services intégrés aux entreprises au sein des mêmes ZEMU est à éviter. Celles-ci se rapprochent de la fonction tertiaire vis-à-vis de laquelle la stratégie régionale est claire : compte tenu des vacances importantes, les polarités nouvelles sont limitées aux grandes gares et éventuellement à l'axe Léopold III. Le scénario préférentiel complète les prescriptions des ZEMU du PRAS (alternative 0) afin de limiter davantage les surfaces de services aux entreprises.

En matière d'**activités productives** et **portuaires**, les programmes ne varient pas nettement et réduisent quelque peu les surfaces existantes mais en renouvellent le stock. Toutefois, l'activation d'activités portuaires et productives au droit du canal paraît opportune dans une optique de développement de l'activité portuaire avec une activation minimale des quais (limitée

aux zones affectées à l'activité portuaire). Des incohérences sont identifiées dans les prescriptions littérales concernant l'accessibilité aux espaces non construits en zone portuaire.

Concernant la **fonction hôtelière**, signalons qu'aucun hôtel n'est prévue par les hypothèses de programmation du scénario tendanciel et du scénario préférentiel, mais cette fonction n'est pas interdite par les prescriptions du projet de PPAS.

3.3.3. Mobilité

Au vu des incidences en termes de programmation, il ressort que la mise en œuvre du scénario préférentiel du projet de PPAS II générera un trafic élevé depuis mais également en direction du projet. La circulation due au projet augmentera les ralentissements existants et saturations existantes observées sur les différents axes.

Il est recommandé de prévoir une ouverture potentielle partielle du pont Marchant pour les modes actifs et le passage de potentielles futures lignes de transports en commun (par exemple un bouclage entre le site de projet et les arrêts Saint-Guidon), les services de secours et éventuellement certains poids-lourds qui devraient effectuer des liaisons entre les zones d'activités économiques en rive droite et gauche. Au vu du faible taux d'utilisation motorisée du pont, l'accessibilité du trafic pourrait être géré par bornes rétractables ou par contrôle caméra avec reconnaissance de plaque.

Des mesures d'aménagements au sein du site et en dehors de celui-ci seront nécessaires pour permettre une limitation du trafic de transit au sein du site ainsi qu'une insertion du trafic en toute sécurité sur les axes principaux, tels que la mise en œuvre de feux de circulation sur le boulevard Industriel.

La création et l'amélioration de la desserte en transports en commun et en infrastructures cyclo-piétonnes de qualité, en continuité avec les réseaux existants, permettrait également de limiter davantage la part modale voiture et le trafic motorisé en lien avec le périmètre.

En termes de stationnement motorisé, la mise en œuvre du scénario préférentiel impliquera une demande nettement supérieure à l'offre actuelle dans le périmètre d'étude. Les prescriptions littérales concernant les logements visent à limiter l'offre à maximum à 1 place/logement et dès lors d'éviter la création d'une suroffre qui conduit à un gaspillage financier et foncier, et qui encourage l'utilisation de la voiture. Ce ratio permettra de répondre à la demande attendue sous condition d'optimiser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de limiter le stationnement en voirie. La mutualisation du stationnement permettra notamment de rationaliser les accès depuis-vers les parkings en limitant le nombre d'accès et en connectant les parkings le mieux possible au réseau structurant.

En termes de stationnement vélo, les prescriptions visent à maximiser l'offre. Plusieurs recommandations sont émises concernant le stationnement.

3.3.4. Diversité biologique (Faune et Flore)

En termes de surfaces végétalisées et de connexions écologiques possibles sur le site du PPAS Biestebroeck II, le scénario préférentiel assurera des aménagements plus favorables au développement et au maintien de la biodiversité. En effet, le scénario préférentiel prévoit 9.325 m² d'espaces verts publics supplémentaires comparé au scénario tendanciel, il prévoit la végétalisation des toitures plates mêmes lorsqu'elles sont couvertes par des panneaux solaires, et il fixe un pourcentage minimum d'espaces végétalisés en pleine terre pour les zones de voiries et les ZVCP. En outre, ces deux dernières renforceront le maillage vert à l'échelle du PPAS, elles apporteront des connexions écologiques entre les différents espaces végétalisés (zones de parcs, espaces verts publics et privés, etc.) et favoriseront ainsi les déplacements des espèces. A noter toutefois que les murs anti-bruits prévus pour les zones de chemin de fer réduiront la perméabilité de celles-ci pour la faune, ce qui diminuera fortement le rôle de corridor écologique des voies de chemin de fer au droit du site du PPAS.

L'analyse par îlot a révélé que le scénario préférentiel apportera plus d'espaces végétalisés de pleine terre grâce aux prescriptions qui fixent notamment un pourcentage global en espaces végétalisés de pleine terre à réaliser aux abords des îlots en ZEMU. En outre, les zones de parc de respectivement 1.100 et 1.800 m² min. prévues au niveau de l'îlot CityDox représenteront des corridors écologiques intéressants pour relier la zone de parc au centre de l'îlot avec la zone de parc de la digue du Canal. Concernant les îlots Port de Bruxelles et BBP, en zone d'activité portuaires et de transport, les prescriptions des deux scénarios autorisent l'installation de clôtures qui peuvent entraver les déplacements de la faune, ce qui réduira le caractère de corridor écologique des abords du Canal.

En matière de qualité des aménagements, le scénario préférentiel assurera des aménagements plus favorables au développement et au maintien de la biodiversité. En effet, celui-ci prévoit d'utiliser la version bruxelloise du CBS. A noter que le CBS+ est un outil simple qui présente ses limites, et qui pourrait être couplé à d'autres indicateurs afin de fixer des objectifs ambitieux en matière d'aménagements favorables pour la biodiversité. Les prescriptions précisent également que les plantations doivent favoriser les continuités écologiques au travers des îlots et qu'elles doivent être adaptées au biotope (type de sol, exposition, etc.). Ces notions supplémentaires dans les prescriptions littérales permettront d'assurer une bonne valeur écologique et une certaine résilience aux futurs aménagements prévus.

3.3.5. Environnement sonore et vibratoire

Les différences entre les scénarios tendanciel et préférentiel se concentrent principalement sur les îlots 3 et 4 pour ce qui concerne la programmation et les surfaces plancher.

En termes d'**évolution des sources de bruit**, la mise en œuvre du scénario préférentiel engendra une augmentation des déplacements motorisés par rapport à la situation existante légèrement plus importante que dans le cas du scénario tendanciel (différence inférieure à 10% entre les deux scénarios), du fait d'une plus grande surface de plancher totale envisagée dans le scénario préférentiel. En particulier, les livraisons augmenteront vraisemblablement davantage dans ce dernier, en lien avec les bâtiments des îlots 3 et 4, dont la part d'affectations sensibles augmente. Les nuisances engendrées dépendront cependant de la nature et des horaires des livraisons. La recommandation portant sur la localisation des accès camions (sur des axes moins sensibles en termes de bruit) reste d'application.

Tant le scénario préférentiel que le scénario tendanciel envisagent une augmentation de la superficie dédiée aux activités productives de l'ordre de 50.000 m². Dans l'îlot 4, la mixité est plus grande dans le cas du scénario préférentiel, du fait de l'introduction de logements, conduisant à un risque de nuisances ressenties plus important que dans le cas du scénario tendanciel, qui n'en comprend pas. Les nuisances dépendront toutefois de la nature des activités.

Par ailleurs, du fait d'une plus grande augmentation de la surface plancher totale, les nuisances liées aux installations techniques seront vraisemblablement plus importantes dans le scénario préférentiel. Certaines installations seront toutefois probablement classées et soumises à la réglementation en vigueur, ce qui permettra d'en limiter ou supprimer les incidences.

Enfin, en ce qui concerne les activités extérieures, les différences entre les scénarios sont limitées. Elles concernent les potentielles nuisances ressenties au droit des logements situés au rez-de-chaussée le long des fronts urbains, du fait de la possibilité offerte dans le scénario préférentiel d'affecter des espaces le long de ces fronts urbains en zones de voirie, en espaces verts ou en zones de recul (§3 de l'article 50 (devenu 52 dans le scénario préférentiel)). Dans le cas des zones de parc, le scénario préférentiel ajoute toutefois une condition visant à préserver la quiétude des logements bordés par une telle zone au moyen d'espaces tampons (alinéa 6 du §1 de l'article 89 (devenu 92)).

En ce qui concerne les **affectations sensibles**, à l'échelle du PPAS, en termes de programmation, la surface plancher de logements est augmentée de l'ordre de 290.000 m² par rapport à la situation existante, soit une augmentation 21% plus importante que dans le cas du scénario tendanciel (+220.000 m²). Cette augmentation par rapport à la situation existante est principalement répartie sur les îlots 1 à 5, 7, 10 et 12, tandis que l'augmentation par rapport au scénario tendanciel se concentre sur l'îlot 4. Les incidences et la gêne occasionnée dépendront toutefois de la localisation des affectations sensibles par rapport aux sources de bruit, aux heures où celles-ci se manifesteront, ... Le fait qu'il y ait une plus grande proportion d'affectations sensibles en termes de surface plancher n'implique pas dès lors nécessairement une plus grande proportion de surfaces plancher plus impactées par les sources de bruit.

Certains logements seront ainsi potentiellement implantés à proximité d'importantes sources de bruit, telles que le chemin de fer (îlots 2 (City Gate II – Petite-Ile), 4 (Travie-Roche-Plastoria), 7 (A'Rive) et 10 (Shell/Vervoort), la rue de la Petite-Ile et le boulevard Industriel (îlots 1 (CityDox), 2 (City Gate II – Petite-Ile) et 3 (Maison des Huissiers)). En outre, par rapport à la situation existante, de la mixité entre logements et équipements/activités productives potentiellement sources de bruit est introduite dans les îlots 2 (City Gate II), 3 (Maison des Huissiers) et 4 (Travie-Roche-Plastoria), et, dans une moindre mesure, dans les îlots 5 (Urbanities) et 7 (A'Rive). En ce qui concerne l'îlot 4, l'implantation de 48.000 m² de surface plancher de logements envisagée dans le scénario préférentiel rend possible l'implantation d'une telle affectation à proximité du chemin de fer. La possibilité de construire une tour productive le long de la rue du Sel permettra néanmoins de diminuer ce risque. En termes de configuration des bâtiments, cette tour permettra également de jouer un rôle d'écran acoustique, permet de réduire localement le bruit issu du chemin de fer, notamment au droit des espaces verdurisés accessibles aux habitants potentiellement aménagés en intérieur d'îlot.

La plupart des recommandations formulées pour les autres alternatives restent d'actualité.

3.3.6. Être humain, santé humaine

La mise en œuvre du scénario préférentiel du PPAS II entraîne une série d'impacts positifs par rapport au scénario tendanciel pour le domaine de l'être humain et la santé humaine, particulièrement en ce qui concerne la sécurité subjective (augmentation de la fréquentation du site dérivée du nombre plus important de commerces et d'équipements ; des précisions concernant l'éclairage des espaces) et la sécurité objective (des précisions concernant l'accès aux bâtiments et les caractéristiques des clôtures).

3.3.7. Qualité de l'air

Les sources de polluants sont identiques à celles identifiées pour ce qui concerne les alternatives, à savoir l'exploitation des bâtiments, les activités, les installations techniques, la circulation des véhicules. Les émissions augmenteront cependant par rapport à la situation existante, étant donné l'importante augmentation de la surface plancher des constructions par rapport à la situation existante d'environ 390.000 m² pour le scénario préférentiel (environ +230%).

En ce qui concerne les bâtiments, du fait de l'augmentation de la surface plancher, les émissions de polluants atmosphériques connaîtront vraisemblablement une hausse, plus importante que dans le cas du scénario tendanciel du fait d'une plus grande augmentation de la surface plancher. La situation diffèrera néanmoins selon qu'il s'agit de constructions existantes ou neuves. Pour les premières, les émissions locales de polluants atmosphériques seront plus importantes, du fait des installations de chauffage fonctionnant majoritairement à l'aide de sources d'énergie fossile, mais seront amenées à diminuer au fur et à des mesures des rénovations. Dans le cas des constructions neuves, les émissions de polluants dues aux installations de combustion (chaudière gaz à condensation, ...) seront limitées par la plus grande performance énergétique de celles-ci ou supprimées grâce à l'utilisation de systèmes fonctionnant à l'électrique produite à partir de sources d'énergie renouvelables (pompes à chaleur, ...). La part des constructions neuves sera en outre plus importante que dans le cas du scénario tendanciel, conduisant, à des émissions spécifiques de polluants (exprimées par m² de surface plancher) en moyenne plus faibles que dans celui-ci, à l'échelle du périmètre du PPAS.

Certaines activités (productives, portuaires) et certaines installations techniques, dont la nature n'est pas connue à ce stade, pourront également potentiellement influencer la qualité de l'air.

En ce qui concerne la circulation des véhicules automobiles, la mise en œuvre des projets au sein du périmètre du PPAS occasionnera vraisemblablement dans un premier temps une importante augmentation des émissions de gaz d'échappement, du fait de la hausse attendue des déplacements induits étant donné l'importante augmentation des surfaces planchers construites dans le scénario préférentiel. Cette hausse sera légèrement plus importante que dans le cas du scénario tendanciel, les flux étant plus importants dans le cas du scénario préférentiel de l'ordre de 5 à 10%. Par la suite, les émissions seront amenées à diminuer par la poursuite de la mise en place de la LEZ. En outre, à l'échelle locale, les parkings couverts seront dotés de rejets CO, qui devront être judicieusement localisés en tenant compte des affectations sensibles à proximité.

3.3.8. Microclimat

Concernant l'ensoleillement, les prescriptions du scénario préférentiel en termes de volumétrie impliquent une **augmentation des gabarits** des îlots 3, 4 et 5 par rapport au scénario tendanciel, conduisant dès lors à une **augmentation du masque d'ombrage des constructions projetées**. En outre, les prescriptions autorisent des émergences présentant des dimensions (profondeur et largeur) qui compliquent l'aménagement de logements bi-orientés ou traversants, ce qui **risque de nuire à la bonne qualité lumineuse de ces habitations projetées**.

Toutefois, l'analyse de l'ensoleillement réalisée sur base du modèle 3D montre que le profil d'ombrage des constructions au sein du périmètre d'étude est **similaire dans les scénarios tendanciel et préférentiel**, à l'exception de l'îlot 4 dont la volumétrie varie via l'ajout de plusieurs émergences. En effet, les constructions prévues dans l'îlot 4 présentent un **impact plus conséquent** sur l'ombrage dans le scénario préférentiel que dans le scénario tendanciel, particulièrement au niveau de la **place de Biestebroeck** à l'équinoxe d'automne durant l'heure de midi.

En termes de flux aérodynamiques, le scénario préférentiel implique globalement très peu d'impact sur les îlots implantés sur la rive gauche du canal, à l'exception de l'îlot 10 qui est **susceptible de générer des effets de vents plus conséquents**. Par contre, la configuration du tissu bâti (particulièrement les émergences de l'îlot 5) et des espaces ouverts projetés sur la rive droite du Canal conduit à des **effets d'accélération du vent en plusieurs points localisés**, correspondant principalement à des espaces sensibles.

En comparaison au scénario tendanciel, les zones susceptibles d'être soumises à des **effets d'accélération des vents sont** néanmoins **multipliées** par l'ajout de 3 émergences en bordure ouest de l'îlot 4, suivant le même alignement que celles de l'îlot 5, ainsi qu'une émergence le long de la rue du Sel.

En termes d'îlots de chaleur urbains, le scénario préférentiel **consolide la végétalisation du périmètre** au sol et en toitures en complétant et en élargissant la portée des prescriptions établies par le scénario tendanciel, favorisant la **création d'îlots de fraîcheur supplémentaires**. Le scénario préférentiel présente donc un taux de perméabilité et de végétalisation qui est supérieur au scénario tendanciel. En outre, contrairement au scénario tendanciel, il intègre également des **prescriptions ayant pour but de limiter l'absorption de chaleur au niveau des éléments bâtis et minéralisés** (revêtements de sol, matériaux et teintes autorisées en toiture), bien qu'elles restent assez **sommaires**.

3.3.9. Climat et énergie

La nature des incidences sur les problématiques du climat (émissions de gaz à effet de serre) et de l'énergie (consommations d'énergie), ainsi que la nature des enjeux identifiés (impacts du secteur du bâtiment (rénovation à grande échelle, emploi des matériaux, création de communautés d'énergie, ...), impacts des installations techniques et de la mobilité, adaptation aux effets du changement climatique) restent identiques dans le scénario préférentiel par rapport aux alternatives et au scénario tendanciel. Les différences seront liées aux surfaces plancher et à la répartition de celles-ci entre les différentes affectations.

Du fait de l'augmentation de la surface plancher par rapport à la situation existante d'environ 390.000 m² pour le scénario préférentiel (environ +230%) et des déplacements motorisés induits, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre connaîtront une forte hausse. Dans le cas des bâtiments, l'ampleur de cette hausse sera cependant différente selon qu'il s'agisse de constructives neuves ou existantes. Dans le cas des premiers, la phase travaux présentera des incidences plus importantes (ampleur des chantiers plus grande, ...) que dans le cas des seconds (rénovations à des degrés divers avec généralement conservation de la structure portante). En revanche, en phase d'exploitation, les incidences seront moindres dans le cas des bâtiments neufs. A l'échelle du périmètre du PPAS, étant donné que ces derniers représenteront 70% de la surface plancher et que la plupart d'entre eux (logements, SIE, équipements) seront soumis aux exigences les plus strictes (pour les unités PEB neuves) de la réglementation Travaux PEB en vigueur lors des demandes de permis pour la totalité de leurs enveloppes et systèmes, la mise en œuvre du scénario préférentiel engendrera une diminution des consommations d'énergie spécifiques (kWh/m².an). Cette diminution sera légèrement plus importante que dans le cas du scénario tendanciel, pour lequel la part de surface plancher neuve totale sera de 65%.

Les contraintes identifiées au droit du bâti existant (mise en place d'installations de géothermie, de panneaux photovoltaïques, ...) s'appliquent également dans le cas du scénario préférentiel.

La marge de manœuvre en termes d'adaptation aux effets du changement climatique (végétalisation d'espaces extérieurs, aménagement de toitures vertes, gestion des eaux grises et pluviales, ...) est importante dans le cas du scénario préférentiel, du fait de l'ampleur de la surface plancher envisagée, mais est cependant principalement concentrée sur les îlots 1 à 5, 7 et 10. Les problématiques concernées par l'adaptation aux effets du changement climatique sont abordées dans les chapitres 6. *Diversité biologique (Faune et Flore)*, 10. *Microclimat*, 12. *Sol et eaux souterraines* et 13. *Hydrologie*.

Les recommandations formulées pour les alternatives sont également d'application pour le scénario préférentiel (mise en place, planification et financement de la rénovation du bâti existant pour atteindre les objectifs de la stratégie Renovation de la Région de Bruxelles-Capitale, soutien à la création de communautés d'énergie, limitation de la possibilité de prévoir de grandes hauteurs sous plafond uniquement aux locaux non chauffés, mise en place d'un éclairage minimisant les impacts en termes d'énergie, de biodiversité, ...).

3.3.10. Sol et eaux souterraines

Les ambitions concernant la protection de la pleine terre dans les scénarios tendanciel et préférentiel restent similaires. Cependant, ce dernier scénario reste à privilégier étant donné l'introduction de pourcentages d'emprise minimale d'espaces végétalisés (en pleine terre ou des toitures intensives) pour les cours et jardins et l'imposition d'une surface minimale (de 10% et 20%) pour les zones non constructibles.

L'analyse du scénario préférentiel pour l'îlot Travie – Roche – Plastoria montre une diminution de la pleine terre au sein du périmètre. Cependant, les mesures compensatoires seront plus ambitieuses et la surface aménagée en toiture végétalisée augmentera de 94,7% (+6.345m²). De plus, la surface en pleine terre pour les espaces publics dans le scénario préférentiel augmentera significativement par rapport au scénario tendanciel (+9.325 m²).

En termes de pollution du sol et des eaux souterraines, le cadre légal impose *de facto* une compatibilité entre le projet et le niveau de pollution du sol et des eaux souterraines, (1) soit parce qu'ils seront établis sur des parcelles non polluées, soit (2) parce qu'une étude de risque préalable aura démontré l'absence de risque non tolérable, soit (3) parce que les risques auront été gérés. Le scénario préférentiel est ou sera rendu compatible avec l'état de pollution du sol et des eaux souterraines.

En conclusion, le scénario préférentiel est à privilégier en raison des ambitions plus élevées qui permettent de préserver une plus grande surface en pleine terre et/ou compenser l'imperméabilisation de manière plus efficace.

3.3.11. Hydrologie

Le scénario préférentiel est un avancement important des ambitions de gestion des eaux pluviales au sein du périmètre du PPAS par rapport au scénario tendanciel. En effet, l'inclusion de toitures végétalisées pour toutes les toitures plates (en excluant une minorité des cas), l'inclusion du concept de « gestion intégrée des eaux pluviales », les renvoyés vers le BATs de Bruxelles Environnement et la spécification d'une surface végétalisée minimale pour les zones non constructibles permettront de diminuer le ruissellement, et compenser en partie les effets de l'urbanisation du périmètre.

3.4. Conclusion générale

Les analyses menées par le RIE au cours des diverses phases d'élaboration du projet de PPAS « Biestebroek II » (description du diagnostic, évaluation des alternatives, évaluation du scénario préférentiel) ont permis de réaliser un travail d'observation critique en parallèle à la rédaction du projet de plan, réalisé en dialogue permanent avec les auteurs du projet de plan. Ceci a permis qu'une grande partie des remarques émises par le RIE ont été progressivement intégrées dans le projet de plan, dont la version finale comprend de nombreux éléments d'amélioration suggérés par le RIE.

D'un point de vue **réglementaire**, le contexte urbanistique particulier de ce projet de plan implique que son entrée en vigueur doit se produire immédiatement après l'**abrogation** du plan subsistant actuellement en vigueur, afin de garantir la stabilité réglementaire des permis déjà autorisés ou en cours d'instruction. Les deux opérations étant simultanées, le présent RIE concerne en même temps l'abrogation du PPAS I subsistant et l'adoption du nouveau PPAS II.

En termes **programmatiques**, l'adoption du PPAS II entraîne le développement d'une mixité fonctionnelle importante, notamment sur la ZEMU sur la rive droite, garantissant l'établissement de certaines fonctions précises (des écoles, un centre d'entreprises, des activités liées avec l'agriculture urbaine...). En termes de **spatialisation**, la création d'un nouveau front bâti le long du Canal, formé par un ensemble de tours, est l'un des éléments les plus significatifs du projet de PPAS. Les éventuels impacts liés à la présence de ces tours (impact visuel, ombrage, ...) ont été atténués grâce à la possibilité de déplacer une de ces émergences vers la rue du Sel. Concernant les **espaces ouverts**, le projet de PPAS prévoit de nombreuses zones de parc (aux abords du Canal, au sein de l'îlot CityDox, le parc de la Petite-Île, le parc Crickx, ...) et des voiries à caractère paysager (en prolongement des zones de parc), ainsi que des superficies minimales d'espaces végétalisés accessibles aux habitants pour la plupart des îlots. Ces aspects entraînent une situation plus favorable en termes de **végétalisation** que le PPAS I.

D'un point de vue **socio-économique**, la création d'un nombre de **logements** permettant de répondre à la pression démographique et consolider le nouveau quartier est l'enjeu principal du projet de plan. Les prescriptions du plan garantissent une offre minimale en logements de grande taille, mais il sera important pour les autorités compétentes de bien négocier les programmes résidentiels demandés avec les promoteurs afin d'y inclure une partie de logements « accessibles »/« moyens » ainsi que des logements de taille diversifiée et de nouveaux types de logements (habitat groupé, colocation, ...). Un renforcement du maillage d'**équipements** est prévu, ainsi que des limites aux surfaces de **services aux entreprises** au sein des ZEMU. Concernant les **activités productives et portuaires**, le projet de PPAS réduit quelque peu les surfaces existantes mais en renouvellent le stock.

En ce qui concerne la **mobilité**, la mise en œuvre du projet de PPAS génèrera un trafic élevé depuis et vers le projet. Il est recommandé de prévoir une ouverture potentielle partielle du **pont Marchant** pour les modes actifs, les transports en commun, les services de secours et éventuellement certains poids-lourds. La création et l'amélioration de la desserte en **transports en commun** et en infrastructures **cyclo-piétonnes** de qualité permettrait également de limiter davantage la part modale voiture et le trafic motorisé en lien avec le périmètre. En termes de **stationnement motorisé**, le ratio prévu par le projet de PPAS permettra de répondre à la demande attendue sous condition d'optimiser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de limiter le stationnement en voirie. En termes de **stationnement vélo**, les prescriptions visent à maximiser l'offre.

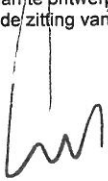



Au regard de la **diversité biologique**, le projet de plan prévoit le renfort du maillage vert au sein du périmètre (plus d'espaces verts publics, végétalisation des toitures plates, fixation d'un pourcentage minimum d'espaces végétalisés pour les zones de voiries et au sein des ZEMU, ...). Ces mesures favorisent la présence de corridors écologiques au sein du périmètre, mais une attention particulière devra être portée au type de clôtures installées.

Concernant l'**environnement sonore et vibratoire**, il est recommandé de déplacer les accès camions des ZEMU sur des axes moins sensibles en termes de bruit, afin de réduire les potentielles nuisances liées aux livraisons. Concernant le risque de nuisances au droit des logements bordés par des parcs ou des voiries, différentes solutions peuvent être envisagées (des clôtures qualitatives, une zone tampon semi privée, ...). Au regard de l'exposition de l'îlot Travie-Roche-Plastoria au bruit du chemin de fer, l'application de la norme NBN S 01-400-1 « *Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation* » doit être imposée.

En termes de **qualité de l'air, climat et énergie**, la mise en œuvre du projet de plan entraîne une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (circulation automobile, activités productives, installations techniques, ...) et des consommations d'énergie (rénovation à grande échelle, emploi des matériaux, ...). Ces impacts seront dans une certaine mesure limités grâce à la plus grande performance énergétique des installations de combustion des constructions neuves ou à l'utilisation d'autres systèmes fonctionnant à l'électricité (pompes à chaleur, ...). Des recommandations sont formulées concernant la mise en place de la rénovation du bâti existant pour atteindre les objectifs de la stratégie *Renolution* de la Région de Bruxelles-Capitale, le soutien à la création de communautés d'énergie, etc.

Au regard du **microclimat**, il est recommandé de réaliser des **études aérodynamiques** sur base des dépôts des permis d'urbanisme ultérieurs (notamment concernant l'implantation des émergences). Le projet de PPAS consolide la végétalisation au sein du périmètre, ce qui favorise la création d'**îlots de fraîcheur**, mais il est quand même recommandé de prévoir des revêtements de sol et des matériaux de façade minimisant l'absorption de chaleur en journée.

En termes de **qualité du sol** et des **eaux souterraines**, le projet de PPAS présente des ambitions élevées permettant de préserver une grande surface en pleine terre et/ou compenser l'imperméabilisation de manière efficace. Concernant la **gestion des eaux**, la végétalisation des toitures plates, l'inclusion du concept de « gestion intégrée des eaux pluviales » ou la spécification d'une surface végétalisée minimale pour certains îlots permettront de diminuer le ruissellement, et compenser en partie les effets de l'urbanisation.

<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>