



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**SONT PRÉSENTS :**

**Administration communale d'Anderlecht**

**Secrétaire  
d'administration  
technique – Président de  
la Commission de  
Concertation  
Secrétaire**

**M. LABIE (service DUM)**

**Mme DE WOLF (service DUM)**

**Perspective.brussels**

**M. FERRÃO SANTOS**

**Urban.brussels**

**Mme HANSON**

**Patrimoine.brussels**

**M. DESWAEF**

**Bruxelles Environnement  
(environnement.brussels)  
Bruxelles Mobilité**

**M. DUBOIS**

**Mme MORELLE**



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**DOSSIER :**

<b>PV01</b>	<b>Demande introduite par la Commune d'Anderlecht : Projet de dossier d'abrogation de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) et d'élaboration de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) avec un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) introduite par la Commune d'Anderlecht – Alignements</b>
<b>Objet de la demande</b>	<b>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 Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)</b>
<b>Périmètre d'abrogation du PPAS</b>	<b>Quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n° 602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité, le chemin de fer, rue des Bassins et digue du Canal (partiellement)</b>
<b>Périmètre d'élaboration du projet de PPAS</b>	<b>Rue de la Petite-Île, boulevard Industriel, rue du Développement, quai de Biestebroeck, rue François Ysewyn, une perpendiculaire à la chaussée de Mons excluant la parcelle n°602-604, chaussée de Mons, avenue Raymond Vander Bruggen, rue Scheutveld, rue des Orchidées, rue de l'Ancienne Gare, rue Emile Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer</b>
<b>PRAS</b>	<b>ZH, ZFM, ZM, ZEMU, ZP, ES, LNC et ZAPT</b>
<b>PPAS</b>	<b>Diverses zones</b>



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION :**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :**

- La réclamation n° 1 d'Inter-Environnement Bruxelles asbl (M. Matthias Förster) du 14 novembre 2024 ;
- La réclamation n°2 de M. Dries Pattyn du 19 novembre 2024 ;
- La réclamation n°3 de Goodways SA (Groupe Immobilier) du 20 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 4 de M. Mathieu Van Crieelingen du 20 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 5 du BRAL (Mme Eva Forceville) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 6 de VIVAQUA du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 7 de la SNCB du 5 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 8 de Mme Elisabeth Fauville du 21 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 9 de Mme Marie Coûteaux du 21 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 10 de Mme Anne Fievez du 21 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 11 du CRU (Mme Elénore Cambier) du 21 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 12 de M. Marc Herman du 21 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 13 du Port du Bruxelles du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 14 de M. Karin Stevens du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 15 de URBANLAW de Maître Charlotte Kin (conseiller de la SA The Dock) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 16 de M. Emmanuel Gentinetta du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 17 du Mme/M. Dominique Van Heusden du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 18 de Elia Group du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 19 de M. Paul Steinbrück (Pool Is Cool) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 20 de Mme Elsa Rossler du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 21 d'Inter-Environnement Bruxelles asbl (Mme Claire Scohier) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 22 de M. Vincent Coene du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 23 de M. Osvaldo Aguilar López du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 24 de Power4Trees (Mme Anne Bonew) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 25 de Mme Bernadette Stallaert (CCN Vogelzang) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 26 de Tuiniersforum des jardiniers du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 27 de Natagora (Mme Amandine Tiberghien) du 22 novembre 2024 ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- La réclamation n° 28 de Mme Christina Gens du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 29 de Fiestsersbond de M. Thomas Deweer du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 30 de BRUXELLES NATURE asbl (Mme Michèle Rooseleir) du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 31 de la SA RIVAND du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 32 de Mme Marie Virot du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 33 de M. Michel Bastin du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 34 de M. R. Ruiter (pour Surlepont) du 22 novembre 2024.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**DÉCIDE :**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), et ses modifications ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et ses modifications, et plus particulièrement les dispositions du CoBAT déterminant la procédure d'abrogation et d'élaboration de plans particuliers d'affectation du sol ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mars 2015 portant approbation du Plan Communal de Développement (PCD) de la Commune d'Anderlecht ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 décembre 2017 portant approbation du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Biestebroeck » accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales et d'un plan expropriation ;

Vu l'arrêt du Conseil d'État du 17 juin 2020 n°247 806 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 10 septembre 2020 décidant d'élaborer le même PPAS pour la partie sud du bassin de Biestebroeck et fixant des objectifs ;

Vu la délibération du Conseil communal du 21 janvier 2021 décidant d'approuver le principe d'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 (RIE + Plan d'expropriation) et d'élaborer un nouveau PPAS « Biestebroeck II » avec un RIE commun ; qu'il y a lieu d'abroger le PPAS et d'élaborer un nouveau PPAS, conformément à l'article 40 et suivants du CoBAT et de ses arrêtés annexes ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 3 février 2021 renseignant que *« La Commune ayant d'initiative décidé de faire un rapport sur les incidences environnementales pour l'abrogation du morceau du PPAS et pour le nouveau PPAS, Bruxelles Environnement ne juge pas nécessaire de disposer d'une analyse supplémentaire au regard de l'annexe D. Concernant les RIE conjoints, vu que les procédures d'abrogation et du nouveau PPAS se feront dans une même phase, elles peuvent faire l'objet d'une analyse commune. »* ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Vu l'avis favorable de l'Administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) du 2 août 2022 quant à l'opportunité d'abroger la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » et l'élaboration du PPAS « Biestebroeck II » ;

Vu les avis de Bruxelles Environnement du 6 octobre 2022 et du 16 février 2023 ;

Considérant que les documents du projet de PPAS et de RIE ont été rédigés en plusieurs phases ; qu'au niveau de son fonctionnement interne, le bureau d'études renseigne la date de la première rédaction de chaque partie du RIE ; que plusieurs améliorations du projet de RIE et du projet RNT ont été réalisées ;

Considérant que le rapport « Diagnostic » datant du 27 juin 2023, mais renseigne que ce document a fait l'objet d'ajustements en juin 2024 ;

Considérant que le RIE a étudié un ensemble d'alternatives (notamment « zéro ») ;

Vu le procès-verbal (PV) de clôture du RIE du 10 juillet 2024 moyennant quelques remarques ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 26 septembre 2024 adoptant provisoirement le projet de dossier et l'organisation de son enquête publique ;

Vu l'avis de Perspective.brussels du 24/10/2024 renseignant quelques remarques ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/11/2024 renseignant quelques remarques ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 21/11/2024 renseignant quelques remarques ;

Considérant que Urban.brussels et Patrimoine.brussels n'ont pas émis d'avis dans les délais ; que selon le CoBAT, ces avis sont donc réputés favorables au projet de PPAS ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 10 décembre 2024 ;

Considérant que 2 demandes d'information ont été formulées durant l'enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 34 réclamations écrites, que ces dernières portent principalement sur :

- Vérifier la qualité des traductions NL au niveau des projets de plans et des documents.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Au niveau des prescriptions littérales, vérifier des renvois à certains articles.
- Risque d'abrogation implicite des permis de lotir.
- Augmentation de la construction de nouveaux logements : Quid de l'évolution démographique ?
- Spéculation immobilière.
- Surface plancher de logements est augmentée par rapport à la situation existante.
- Choix des gabarits et de hauteurs des immeubles.
- Risque de gentrification.
- Besoin d'ajouter aux prescriptions, un pourcentage de réalisation de logement social et/ou à finalité sociale.
- Souhaite la disparition des prescriptions littérales concernant la Marina.
- Manque de consultation des développeurs.
- Manque d'équipements dans le quartier.
- Destruction de l'histoire du passé et industrielle.
- Quid de la prise en compte des nouveaux types d'habitat ?
- Problématique de la saturation du réseau d'égouttage.
- Rapidité de la saturation des sols en cas d'infiltration des eaux de pluie.
- Destruction de zones humides et de friches. Présence d'espèces protégées.
- Prise en compte des enjeux climatiques.
- Économie urbaine et création d'emplois.
- Prise en compte des objectifs du Plan Action Climat 2023-2030 communal et de l'ordonnance Climat régionale.
- Impact sur les activités industrielles et importance d'accueillir des activités productives. Maintenir les activités économiques existantes.
- Impact sur le cadre de vie : Alignement de 6 tours côté rive droite du Canal. Revoir la définition d'émergence. Quid de la création de logements bi-orientés ou traversants ?
- Bruit : Proximité du chemin de fer et fonctionnement des activités économiques.
- Augmentation du nombre d'emplacements de stationnement dans le quartier à travers la création de nouveaux projets immobiliers.
- Veiller à une mobilité de qualité.
- Besoin de mutualiser les espaces publics.
- Intégration des activités portuaires dans le quartier et potentiel logistique.
- Tenir compte du projet de modification du PRAS.
- Réflexions concernant la création des cheminements modes actifs : création de jeux extérieurs.
- Manque d'étude des incidences environnementales du projet de PPAS.
- Présence d'impétrants.
- Présence d'une piscine temporaire.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Importance des activités socio-culturelles et des potagers.
- Choix du fonctionnement des quais accessibles au public : quid des accès aux péniches ?
- Horaire d'ouverture des cheminements (24h/24).
- Réalisation d'aménagements en faveur des vélos. Quid du projet de cyclostrade ?
- Risque d'inondations.
- Sols pollués et possible processus de phytoremédiation.
- Réflexion par rapport aux toitures plates et végétalisées.

Considérant que 28 d'entre elles ont demandé à être entendues lors de la Commission de Concertation ;

Considérant que de manière synthétique, il ressort du débat oral lors de la réunion de la Commission de Concertation du 17 décembre 2024 que :

- Il s'agit d'un quartier en voie d'évolution.
- Ne comprend pas le besoin d'élaborer un nouveau projet de PPAS. Pourquoi ne pas supprimer la partie « rive gauche » du projet de PPAS ?
- Il faut tenir compte des objectifs stratégiques du projet de modification du PRAS.
- Il manque de consultation.
- Il faut vérifier les prescriptions du périmètre particulier F.
- Il y a lieu de compléter la partie « faune/flore » du diagnostic du Rapport sur les Incidences Environnementales.
- Il faut renseigner dans les prescriptions littérales, l'existence des permis de lotir.
- Rappel de l'existence des ZEMU (côté rive droite du Canal) : besoin de création et du maintien d'activités productives.
- Tenir compte de l'existence des activités portuaires.
- Il y a lieu de tenir compte des objectifs du Plan Canal : production de logements publics.
- Le PRAS démographique a notamment induit la production importante de logements. Ceci a engendré une perte de la mixité de fonction notamment dans les ZEMU.
- Un manque d'équipements notamment scolaires et de crèches.
- L'importance des activités culturelles et récréatives.
- L'importance des cheminements le long du Canal.
- Quid de la possibilité de l'exploitation d'activités récréatives dans la zone portuaire ?
- Il faut respecter le principe « Stop béton ».
- Prise en compte du besoin d'espaces extérieurs pour les citoyens.
- Une densité trop forte du bâti.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

- Il faut favoriser l'investissement de développeurs privés.
- Il existe un risque d'artificialisation des sols.
- Un projet de PPAS engendre une augmentation du prix du foncier.
- La réalisation des émergences peut engendrer des risques de tassement du sol.
- Importance de la rénovation et de la reconversion des immeubles existants.
- Rappel de l'importance que le projet de PPAS prévoit la réalisation d'un pourcentage de logement social.
- Le projet de PPAS favorise la création de logements moyens et de qualité. Il y a un risque de gentrification du quartier.
- Existence de zones humides et de friches urbaines.
- Importance de garder des espaces ouverts.
- Richesse de la faune et de la flore existantes.
- Prise en compte des changements climatiques.
- Importance des potagers et de leurs rôles sociaux.
- Contre la création de la Marina.
- Demande de préciser l'article 49 § 3 (prise en compte des espaces privés extérieurs).
- Réflexion sur le besoin de mesures compensatoires.
- Importance de la gestion des eaux.
- Problèmes de mobilité dans le quartier.
- Importance de viser la mutualisation des parkings.
- Risque de l'augmentation du trafic motorisé.
- Quid des visions de la STIB et de la SNCB pour l'accessibilité du quartier ?
- Importance de l'accessibilité du pont Marchant seulement pour les modes actifs.
- Permettre le passage des cyclistes dans le futur parc.
- Veiller à la vue sur la brasserie Atlas et la vue sur Canal.
- Passé industriel du quartier.
- Traiter les dépôts clandestins.

Que lors de la réunion de Commission de Concertation du 17 décembre 2024, plusieurs réclamants ont été entendus ; que leurs remarques nécessitent une analyse et des motivations appropriées ; que les membres de la Commission de Concertation ont donc décidé de reporter l'avis de la Commission de Concertation en conséquence ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**GÉNÉRAL**

Considérant que la demande se situe notamment en « zone d'habitation », « zone mixte », « zone de forte mixité », « zone de parc », « zone d'activités portuaires » et « zone d'entreprises en milieu urbain » du Plan Région d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que la demande vise à abroger un PPAS et élaborer un nouveau PPAS, accompagné d'un RIE, conformément aux dispositions du CoBAT ;

Considérant que l'impact de l'abrogation de la partie subsistante du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 est réduite, dans la mesure, où, un nouveau PPAS est élaboré ;

Considérant que le projet d'abrogation du PPAS nécessite la réalisation d'un RIE car la partie du PPAS subsistant est plus précise en termes de gestion de l'eau, de la mobilité, de bruit et de biodiversité que les législations consolidées ;

Considérant qu'il y a lieu d'abroger aussi le plan d'expropriation et le RIE rattachés au PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 ;

Considérant qu'au vu des éléments d'analyse commune et de l'impossibilité d'évaluer l'abrogation du plan en vigueur sans évaluer en même temps l'approbation d'un nouveau PPAS, le Comité d'Accompagnement de l'étude a convenu que le présent document fait partie intégrante du RIE du nouveau projet de PPAS ;

Considérant que le projet de RIE signale notamment que l'annulation partielle du PPAS par le Conseil d'État entraîne l'impossibilité de mener à terme la plupart des objectifs proposés par le PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017 en ce qui concerne par exemple la création de 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 ;

Considérant que les objectifs du projet de nouveau PPAS sont :

- Requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- Tisser des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal et renforcer les liens entre les quartiers ;
- Répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ainsi que le caractère inclusif des développements immobiliers ;
- Encourager à la mixité des fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

- Garantir le développement adéquat d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires ;
- Favoriser le développement d'un cadre de vie sain et résilient par rapport aux changements climatiques ;

Considérant que le projet de nouveau PPAS ne prévoit pas de supprimer, d'annuler et de modifier les permis de lotir en vigueur (01LPFD607091\_260\_31 et 01LPFD\_602092\_260\_36) ;

Considérant que le projet de nouveau PPAS ne sera pas accompagné de plan d'expropriation ;

Considérant que conformément au CoBAT, le projet précise en complétant le PRAS et s'inscrit dans les orientations des dispositions indicatives du Plan Communal de Développement (PCD) d'Anderlecht AG 26/03/2015 pour la partie du territoire qu'il détermine ;

Considérant que l'actuel PRAS est toujours en vigueur et cessera de produire ses effets juridiques lorsque le Gouvernement aura approuvé un nouveau PRAS ;

Considérant que le projet de modification de PRAS est en cours d'élaboration et que les objectifs stratégiques ont été approuvés le 20 juin 2024 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le projet de PPAS répond notamment aux objectifs écologiques (création d'un parc ou encore en favorisant la création de toitures végétales), sociaux (favorise la mixité des affectations) et économiques (favoriser notamment les activités productives et portuaires) ;

Considérant que le projet de PPAS renseigne un besoin d'évolution du PRAS au niveau de :

- La possibilité du développement de zones logistiques en ZEMU ;

Considérant les occupations temporaires présentes dans le périmètre du projet de PPAS, dont :

- Parcelles « Citygate II-Petite-Île » : organisation d'évènements culturels et récréatifs ;
- Parcelles du PL « Rivand » : création d'un potager ;
- Partie îlot Shell : exploitation d'un parking ;
- Piscine « Pool is Cool » ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Attendu que le dossier de projet de PPAS a fait l'objet d'une enquête publique du 21/10/2024 au 22/11/2024 inclus ;

Attendu que l'enquête publique a été annoncée au journal du Moniteur belge, 2 journaux francophones et 2 journaux néerlandophones de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 octobre 2024 ;

Attendu les avis des administrations régionales ;

Attendu que l'enquête publique du projet de PPAS ainsi que les documents du dossier étaient consultables sur le site internet de la Commune en date du 16 octobre 2024 ;

Attendu qu'une réunion d'information sur le projet de PPAS a eu lieu en date du 13 novembre 2024 ;

Vu le courrier d'information envoyé par la Commune notamment à :

- En date du 14/10/2024 : DE LIJN, Citydev. brussels, Infrabel SA, Port de Bruxelles, SLRB, SNCB, STIB et TEC ;
- En date du 23/10/2024 : Armonea La petite ile, Atenor SA, Brussels Beer Project, SPF Mobilité et Transports, Goodways S.A., B.W. Promo SA, DISTRI BRANDS SA, DOMI FEEL SPRL, Elia, Gobert Matériaux SA, Habitat&Humanisme Development Belgium ASBL, LAB COLLECTION SRL, LIDL BEIGIUM GmbH und Co KG SA, Maison des Huissiers de Justice de Bruxelles, MAPLA SRL, PLASTORIA SA, Protector Belgium, RIVAND SA, Roche (pharma) SA, SHIPIT MULIMODAL LOGISTICS SA, Sibelga, SOREMO CLUB DEAL, TRAVIE, The Dock SRL et VIVAQUA ;

## **DÉFINITIONS**

Considérant que le projet de nouveau PPAS précise que les définitions qui sont d'application sont celles du présent projet de plan, du PRAS et du RRU en vigueur ; qu'il n'incombe pas au PPAS de clarifier les définitions discordantes entre les plans et les règlements de normes supérieures ;

Considérant que dans le même sens, le projet de nouveau PPAS utilise un vocabulaire d'usage courant tel que « mode actif » et appliqué par des plans et programmes supérieurs, en vigueur ou en cours d'élaboration ; qu'il n'incombe dès lors pas au PPAS de le définir ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que le glossaire joint au projet de PPAS définit certains termes utilisés dans les prescriptions et qui ne possèdent pas de définition dans d'autres textes réglementaires, qu'il s'agit des termes « élément tampon », « émergence », « front urbain » et « service écosystémique » ;

Considérant que ces définitions sont utiles à la bonne compréhension du texte, qu'il serait cependant nécessaire de préciser qu'une émergence s'entend plus haute que large et qu'elle vise à développer un projet en hauteur afin de dégager de l'espace ouvert au sol ;

**URBANISME, BIENS MATÉRIELS, PATRIMOINE ET PAYSAGE**

Considérant que le périmètre du projet 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 ;

Considérant que le Plan Canal a comme objectifs de conforter l'activité économique, de créer du logement, d'améliorer l'espace public et de favoriser la mixité des fonctions et des populations, etc. ;

Considérant que le Plan Canal est un plan-guide évolutif, une vision sur l'ensemble du territoire qui se construit à partir des projets négociés ; que chacun contribue à la vision générale du Plan Canal, la questionne, l'enrichit ; que la vision relative est toujours en mouvement même si elle répond toujours aux mêmes ambitions générales ;

Considérant que le résumé non-technique du Plan de gestion de l'eau 2022-2027 (régional) signale que des efforts importants vont être poursuivis pour renforcer les diverses fonctions du Canal, à côté de sa fonction économique première (port, transport de marchandises et zones d'activités économiques) ; que d'autres fonctions existent telles que la fonction urbanistique (embellissement de la ville, liens interquartiers, mobilité douce par voie d'eau ou le long des berges, création d'équipements d'intérêt public, etc.), les fonctions récréatives (promenades, sports nautiques, croisières, etc.), la fonction éducative (passé industriel, fonctionnement du transport fluvial, etc.) et la fonction écologique ;

Considérant que l'élaboration d'un nouveau PPAS permet d'envisager une cohérence dans l'aménagement global d'un site ;

Considérant qu'il s'agit de rester souple dans la formalisation et la spatialisation du projet de PPAS afin de conserver la possibilité de formuler un large panel de solutions architecturales pour un même site, tout en donnant clairement les orientations et les



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

niveaux d'ambitions du projet urbain (référence à des notions telles que « intégration urbaine », « attention particulière », « qualité résidentielle », ...);

Considérant qu'une partie des développements prévus dans le cadre du PPAS de 2017 et du projet de PPAS sont concernés par des demandes en cours d'instruction ou en recours ; qu'il est nécessaire de pouvoir garantir un minimum de sécurité juridique à ces demandes ; que pour cela il faut analyser la modification des prescriptions graphiques des îlots pour lesquels une demande est en cours et l'impact que les modifications des prescriptions littérales auront sur ces projets ;

Considérant l'ambition de mixité partagée par la Commune et la Région pour le projet de PPAS ; que les contraintes identifiées en matière de dépollution de sols et de mixité de fonctions ont conduit à la définition d'une densité nécessaire pour assurer la faisabilité des opérations immobilières projetées ;

Considérant que le projet de PPAS à l'aide de son RIE a recherché, dans le respect des dispositions du PRAS, un équilibre entre l'urbanisation du site, les connexions à établir avec les quartiers urbanisés voisins, les programmes définis par le Plan Canal et par les projets connus ou en cours dans la zone, afin de répondre à la volonté de cohabitation entre les fonctions dictées par le PRAS ;

Considérant que les modifications proposées conviennent à l'échelle de développement d'îlots entiers, qu'un PPAS reste en vigueur dans le temps et qu'il est essentiel de s'assurer que les prescriptions établies pourront être suivies à toute échelle de projet ;

Considérant qu'il est essentiel d'analyser les nouvelles prescriptions au regard de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ; Que certains actes ou travaux sont dispensés de permis « pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir », qu'il est donc nécessaire de confronter cet Arrêté avec les prescriptions modifiées du projet de PPAS ;

Considérant l'état d'avancement de certains projets ; que le projet de PPAS encadre ces projets tout en permettant leur reconversion ainsi que leur phasage d'exécution ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant qu'il incombe aux projets d'évaluer leurs incidences sur le quartier afin de garantir leur intégration optimale ; qu'il faut veiller à laisser suffisamment de marge de manœuvre pour que chaque projet puisse intégrer les recommandations de ces études sur les incidences environnementales ;

Considérant que le projet de RIE a analysé le potentiel de développement du quartier, en matière d'affectation, de densité et de gabarit, ainsi que les besoins, toutes fonctions confondues ; que la localisation de certaines affectations (logement et activités productives) via le projet de PPAS permet de répondre à une répartition équilibrée et une cohabitation des fonctions dans le quartier ; qu'il incombe aux projets d'évaluer leurs incidences sur le quartier afin de garantir leur intégration optimale, en fonction de la répartition effective des m<sup>2</sup> par activité prévus par le permis (typologie d'activité, mixité de logements,...) ;

Considérant que le projet de PPAS fait référence au principe général d'alternance entre mixités verticale et horizontale ;

Considérant qu'il est important de veiller à une mixité de typologie de logements en vue de favoriser la cohésion sociale dans le quartier et l'aide au financement des équipements ; que le projet de RIE souligne le besoin notamment de création d'équipements scolaires et de crèches dans le quartier ; que la création d'écoles permettra d'accueillir les jeunes du quartier et des quartiers voisins ;

Considérant que sur base du PRAS, le projet de PPAS offre des opportunités de création d'activités portuaires, productives, mais aussi des activités économiques de proximité ; considérant qu'un ensemble d'acteurs publics bruxellois de stimulation de l'économie peuvent contribuer à ces opportunités ;

Considérant que, comme dans d'autres villes belges, le projet de PPAS favorise la possibilité de création de superficies et d'immeubles productifs à proximité du Canal ;

Vu l'arrêté royal du 14 février 1962 concernant le plan de remembrement « Rive droite » accompagné de prescriptions littérales ; que ce plan vise l'affectation à usage économique de terrains industriels à proximité du Canal (en particulier la rive droite) ;

Considérant que du point de vue de la densité de la population, les perspectives démographiques de Statbel et du Bureau fédéral du Plan de février 2024 doivent être considérées avec beaucoup de précautions notamment : celles-ci sont liées pour partie à d'autres facteurs incertains comme les mouvements migratoires internationaux ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que l'article 48 des prescriptions littérales du projet de PPAS aborde la notion de « mixité » ; que le projet de PPAS vise une mixité programmatique et une mixité typologique ;

Considérant que la mixité de fonctions voulue est une ambition du plan, que la prescription proposée vise à traduire cet objectif de manière précise ; que si les éléments mis en avant dans la prescription sont une assurance de cette mixité dans le développement d'îlots de grande dimension, ils sont peu réalistes dans le développement de projets plus spécifiques et de petite échelle ;

Considérant qu'en effet si certaines prescriptions comportent des pourcentages de mixité à compter à l'échelle de l'îlot, il serait nécessaire pour l'autorité délivrante de tenir un registre permettant de mettre à jour les proportions déjà autorisées ; que ce type d'outil est extrêmement difficile à mettre en place et à tenir à jour et n'est pas disponible à ce stade ;

Considérant que l'enquête publique soulève la nécessité d'ajouter un pourcentage de logements sociaux et/ou à finalité sociale dans les prescriptions du projet de PPAS ;

Considérant que le monitoring des projets de logements publics à Bruxelles n°6 (octobre 2022) renseigne que « *plus de 10.500 logements régionaux à finalité sociale sont en projet sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Parmi ceux-ci, 25 % sont situés sur le territoire de la Commune d'Anderlecht* » ; que ce monitoring renseigne que le territoire de la Commune d'Anderlecht accueille déjà 15,18 % de part de logements publics à finalité sociale ;

Considérant que le projet de RIE a étudié cette thématique ; que le projet de RIE fait un lien aussi vers les données des rapports de l'évaluation de la mise en œuvre du PCD (Conseil communal du 24 juin 2021) ;

Considérant la politique d'acquisition de la SLRB d'immeubles clés-sur-portes ; que la SLRB a déjà acquis deux immeubles dans le projet Citydox ;

Considérant les nombreux PAD à proximité du périmètre du projet ; que ces derniers prévoient déjà d'accueillir de nombreux logements à finalité sociale ;

Considérant que le projet « Citygate II-Petite-Île » prévoit notamment la réalisation de : 254 logements de la SLRB et de 109 logements de Citydev ;

Considérant l'évolution des profils des ménages tels qu'une augmentation des ménages mono-parentaux ou encore de familles avec de nombreux enfants ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que de nouveaux modes d'habiter se développent comme la cohabitation, le coliving ou encore l'habitat intergénérationnel ; que le projet de PPAS n'interdit pas la création de ces types de logement ;

Vu l'existence au niveau régional de :

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme approuvé en première lecture par le Gouvernement en date du 22 décembre 2023 ;

Considérant que l'attractivité résidentielle est l'une des priorités de la Région, laquelle implique la mise en place d'une politique renforcée en matière de logements, d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'État et de la Cour Constitutionnelle, à savoir que les charges sont justifiées par les dépenses publiques rendues nécessaires à cause de la réalisation d'un projet immobilier ; qu'il s'agit notamment des équipements à créer ou à renforcer (crèches, écoles, plaines de jeux...) et des améliorations à apporter à l'environnement et à la mobilité (transport en commun, piétons et cyclistes, voiries, espaces verts...);

Considérant que l'article 5 des prescriptions littérales du projet de PPAS renseigne que « *Les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan. Elles peuvent aussi également être affectées aux espaces publics et au logement.* » ;

Considérant que l'imposition d'un pourcentage de logements sociaux à prévoir par projet reviendrait à des charges d'urbanisme ; qu'il ne serait, dès lors, plus possible d'affecter les charges à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ou à l'aménagement d'espaces publics ;

Considérant que le projet de PPAS fait le choix de laisser l'affectation des charges d'urbanisme possible pour du logement, mais ne l'impose pas ; que cela sera donc à déterminer par projet et laisse une plus grande marge de manœuvre à l'autorité délivrante d'attribuer les charges en fonction de l'évolution du quartier et de ses besoins ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions définies par le projet de PPAS intègrent les objectifs de durabilité et de résilience face aux effets du réchauffement climatique ;

**Alignements**

Considérant que le projet de nouveau PPAS prévoit de supprimer des plans d'alignements cités notamment dans la délibération du Conseil Communal du 26 septembre 2024 et dans le projet de dossier soumis en enquête publique ;

Considérant que les prescriptions graphiques décrètent de nouveaux alignements pour le quartier, qui sont confirmés par l'article 4 des prescriptions littérales du projet de plan du PPAS « *Les périmètres extérieurs des zones constructibles définissent les alignements* » ; que l'approbation du projet de PPAS va permettre d'abroger les anciens alignements actuellement en vigueur et qui sont de ce fait repris/maintenu sur le plan de situation existante de droit ;

Considérant que le projet de plan identifie des principes urbanistiques cohérents avec son ambition de développement ; que les nouveaux alignements témoignent de cette ambition et redessinent des fronts urbains cohérents avec le contexte urbain immédiat ; que les nouveaux statuts de certaines parcelles ou morceaux de parcelle peuvent nécessiter notamment de procéder à des « échanges de terrains » et/ou au « changement de statut », qui feront l'objet d'une procédure appropriée, qui n'incombe pas au projet de PPAS ;

Considérant cependant qu'une incohérence existe entre l'imposition de front urbain obligatoire en plan le long du parc et la prescription relative aux affectations le long des fronts urbains (article 51) ; qu'en effet le prescrit relatif aux affectations prévoit des implantations (zones de recul) ce qui n'est pas de son ressort et que la création de zone de recul contredit en quelque sorte le principe de front urbain ;

**Patrimoine**

Considérant l'ambition du projet de PPAS de favoriser la préservation du patrimoine industriel existant dans la zone ;

Considérant que le projet de PPAS s'est concentré sur la révision de la rive droite du Canal qui concentre les plus grands développements hormis pour le périmètre « E », qu'il est regrettable de ne pas avoir fait une évaluation des prescriptions concernant les îlots en zone d'habitation et zone mixte de la rive gauche ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant l'intérêt de préserver les logements de type ouvrier et l'ensemble hétéroclite de petits bâtiments industriels des îlots chaussée de Mons et quai de Biestebroeck, et de les laisser évoluer vers l'avenir dans le respect du passé ; que le projet de PPAS devrait prévoir un outil pour gérer l'évolution de ces îlots ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les vues sur les bâtiments classés et des paysages uniques, notamment la perspective sur la brasserie « Atlas » depuis le Canal et la perspective sur le bassin de Biestebroeck depuis la tête de Biestebroeck ;

Considérant la valeur patrimoniale du cadre vert existant, en particulier la double rangée de peupliers en partie sud du bassin de Biestebroeck ; qu'il convient d'identifier et renforcer l'aspect patrimonial de ce cadre vert ;

Considérant les éléments suivants à corriger dans l'annexe I : aspects patrimoniaux :

- l'immeuble d'angle situé rue Maurice Xhonneux 26, cadastre 190B6 ;
- les immeubles de bureaux modernistes situés rue de la Petite Ile 3 à 7, cadastre 288X0 - 288W0 - 216R0.

Qu'il ne s'agit pas d'un patrimoine industriel, mais d'un patrimoine résidentiel et d'un patrimoine de bureaux ;

**Transformation et reconversion d'immeuble**

Considérant que l'article 6 des prescriptions littérales du projet de PPAS fixe des règles pour les travaux d'extension, de transformation et de rénovation lourde ;

**MOBILITÉ**

Considérant que l'accessibilité moyenne du site et la congestion de la circulation existante dans la zone impliquent à la fois une adaptation et un renforcement du réseau de transport en commun à discuter avec les opérateurs (STIB, De Lijn et SNCB) et une position volontariste en terme de mobilité, en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle, concomitantes au développement du quartier (limitation des emplacements de stationnement automobile en voirie, renforcement du stationnement vélo dans les espaces publics et privés, amélioration du RER vélo, diminution du transit dans la zone, favoriser les modes de livraison par la voie d'eau, favoriser la mobilité partagée,...) ;

Considérant que le projet de PPAS vise la création d'emplacements de stationnement motorisé au sein même des nouveaux projets immobiliers ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que le tracé viaire et des cheminements modes actifs du projet de PPAS sont le reflet d'une volonté d'équilibre et de coexistence entre les différents modes de déplacement, tout particulièrement générés par les deux fonctions à contraintes/exigences opposées, à savoir le logement et l'activité productive ; que le trafic lourd est notamment concentré sur les axes principaux (boulevard Industriel, chaussée de Mons, rue Dante, rue du Sel, rue des Bassins et digue du Canal), conformément au réseau poids lourds du Plan Régional de Mobilité ; que des zones à destination des modes actifs et d'agrément pour tous les usagers du quartier sont créées ; que d'autres zones devront concilier la mixité des différents modes ;

Considérant que la zone d'activité portuaire doit être accessible par camion ; qu'il n'est donc pas pertinent de renseigner un cheminement modes actifs principal au niveau de cette partie de la digue du Canal, mais bien un cheminement secondaire dépendant de l'activité actuelle et future de la ZAPT ;

Considérant que le Port de Bruxelles a déjà entamé l'exploitation d'une plate-forme de transbordement de marchandises côté digue du Canal et qu'un projet d'amélioration est en cours d'étude ;

Considérant que tous les cheminements modes actifs sont destinés à être accessibles aux modes actifs durant des plages horaires les plus larges possibles tout en tenant compte de la poursuite des activités économiques (en lien avec la voie d'eau) et du besoin d'aménagement d'un jalonnement de réserve en cas de fonctionnement des activités ; que ces itinéraires de réserve devront accueillir les modes actifs en toute sécurité ;

Considérant qu'il est nécessaire d'étudier la sécurisation et l'ouverture aux modes actifs en fonction du développement de la ZAPT côté digue du Canal ;

Considérant la possibilité d'avoir un cheminement modes actifs principal direct le long du Canal sur le quai de Biestebroeck, en cas d'exploitation de la ZAPT sans lien avec la voie d'eau ;

Considérant que Beliris a obtenu un permis d'urbanisme (01/PFD/1865805) ayant pour objet de réaménager le quai de Biestebroeck, du square Vandervelde au croisement avec la rue des Biestebroeck et de la rue Vandervelde à la rue des Bassins : piétonnisation de la digue, abaissement du quai, abattage de 3 arbres et plantation de 250 sujets, aménagement de la rue cyclable sur le quai ;

Considérant que les « zones de quais accessibles au public » le long du Canal sont en cohérence avec le fonctionnement du quai dit « de Batelage » ; que cette voirie



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

historique veille à garantir notamment l'accès motorisé aux péniches et la circulation des modes actifs ;

Considérant qu'en cas de nouvelles constructions, le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés à destination des habitants prévu dans le projet de PPAS doit tenir compte de l'exigence maximale fixée dans les Règlements d'Urbanisme ; qu'une exigence minimale de stationnement doit être fixée, soit 0,7 ; que cette norme contribue à favoriser le stationnement hors voirie et la mutualisation potentielle du stationnement pour d'autres fonctions ; qu'au niveau des prescriptions littérales, les critères fixés doivent être améliorés notamment : au niveau du 2<sup>ème</sup> critère, l'offre en parking doit être réellement accessible et pas uniquement théoriquement, via des accords avec les propriétaires de ces parkings ; au niveau du 3<sup>ème</sup> critère, il y a lieu de supprimer le ratio de parking en fonction du taux de possession de voiture/ménage dans le contexte proche, qui n'est pas comparable ;

Considérant qu'en cas de nouvelles constructions, le projet de PPAS favorise la réalisation d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement « vélos » ;

Considérant que le Pont Marchant est affecté au PRAS actuel en « espace structurant » et au PPAS « Biestebroek » AG 07/12/2017 en « zone de voiries » ; qu'une demande de permis d'urbanisme pour ce pont est en cours de procédure sur base de ces affectations ; que la Commission de Concertation a remis un avis en date de 28 mars 2024 sur cette demande ;

Considérant que le raccord potentiel de la future cyclostrade (à l'étude) au niveau du square Vandervelde à hauteur du car-wash permettra la connexion entre la cyclostrade au niveau du chemin de fer et le niveau du sol, et que cette cyclostrade doit être prolongée jusqu'à la rue des Deux Gares ;

Considérant que la possibilité d'intégrer un recul du bâti le long du quai Demets, au rez-de-chaussée, permettrait des trottoirs plus larges ; que cette solution pourrait être appliquée également pour la digue du Canal ou la rue du Sel, etc. ;

Considérant qu'il est important de veiller au principe d'inclusivité dans les espaces publics et les espaces verts du quartier ;

Considérant qu'il est important que l'intégration des zones de livraison hors voirie et dans le bâti soit la norme pour le chargement et le déchargement des entreprises ;

Considérant que, au niveau des voiries sises quai de Biestebroek et Digue du Canal, il y a lieu d'assurer la continuité cyclable, en sécurité avec les modes motorisés dont les poids lourds ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**ENVIRONNEMENT NATUREL**

Considérant que le projet de PPAS tient compte de l'existence du Beeldkwaliteitsplan, de l'étude « Open ruimte : netwerk in en rond Brussel » ou encore du « Manuel Espaces publics en Région de Bruxelles-Capitale », qui visent notamment à mettre en scène le Canal et de rythmer les espaces publics emblématiques ;

Considérant que le Plan Canal vise à valoriser la présence d'activités économiques et portuaires et à profiter de la voie d'eau et de ses quais ;

Considérant la mise à jour du Plan Communal de Développement de la Nature 2022-2026 de la Commune d'Anderlecht qui renseigne, par exemple, l'aménagement souhaité de structures vertes le long du Canal ; que le projet de PPAS respecte la vision de la modification du PCDN pour ce quartier ;

Considérant que le projet de PPAS est en cohérence avec le masterplan de Beliris concernant l'aménagement des espaces publics dans le quartier de Biestebroek (2021) ;

Considérant que le projet de PPAS tient compte de l'existence du Plan Climat communal 2023-2030 en intégrant des prescriptions concernant par exemple, le choix de matériaux, l'installation possible de panneaux solaires, la gestion des eaux et l'utilisation du Canal en vue de la mise en place de transports de marchandises ;

Considérant que, tout comme le Plan Climat communal, le projet de PPAS vise la réhabilitation des friches urbaines ayant historiquement accueilli un développement immobilier industriel ; qu'il s'agit de friches polluées et que l'« urbanisation » de ces friches est une utilisation efficiente et cohérente du sol ;

Considérant que l'atlas du réseau hydrographique de la Région de Bruxelles-Capitale ne renseigne pas l'existence de « marais » dans ce périmètre de plan ;

Considérant que le projet de PPAS veille à ce que les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords soient végétalisées et plantées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope (ainsi que l'utilisation de l'outil CBS+) ;

Considérant que le projet de PPAS prévoit l'aménagement de nombreuses zones de parc et par exemple, de zones de voiries à caractère paysager ;

Considérant que l'affectation de la partie de la digue du Canal (proche du projet de Citydox) en « zone de voirie à caractère paysagère » n'est pas judicieuse tenant compte de la « zone de parc », à proximité, définie au PRAS, de la cohérence avec le



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

masterplan de Beliris et des accords entre les acteurs dans le cadre du PPAS de 2017 ; qu'actuellement le passage sous le Pont Marchant (côté rive droite) est fermé aux utilisateurs de la voirie pour cause de sécurité ;

Considérant que les membres de la Commission de Concertation sont favorables au maintien de la « zone de parc » (futur parc Petite-Île) comme prévu au projet de PPAS tenant compte des accords lors du PPAS de 2017, des accords entre les administrations régionales et communales et du masterplan de Beliris ; que le projet de RIE prouve l'utilité et la cohérence de cette « zone parc » de part et d'autre du Canal ; que le projet de RIE renseigne l'existence du Beeldkwaliteitsplan qui a comme objectif de renforcer la qualité des espaces publics du territoire du Canal ; que ce plan vise aussi à accentuer les relations territoriales et sociales entre les différents quartiers encore trop fracturés par l'infrastructure du Canal ;

**Toitures végétalisées**

Considérant que le projet du projet de PPAS prévoit des prescriptions en vue de favoriser la réalisation de toitures végétalisées et de toitures accessibles ;

**Végétation**

Vu la publication du Plan Régional Nature 2016-2020 en Région de Bruxelles-Capitale (2016-2020) accompagnée d'une cartographie (MB du 08/12/2017) renseignant que ce plan : est un document d'orientation, de programmation et d'intégration de la politique de conservation de la nature en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il revêt une valeur indicative ;

Considérant que l'article 20 du projet de PPAS prévoit une formule de calcul du biotope par surface ;

Considérant qu'il y a de nouvelles informations relatives à la présence de faune et flore dans le périmètre du projet de plan, qu'il y a lieu de compléter le projet de RIE avec ces informations ;

Considérant que le périmètre du projet de PPAS (et à proximité) n'accueille pas de sites Natura 2000 et de réserve naturelle ; qu'il n'y a pas lieu de réaliser d'évaluation appropriée des incidences dans le cadre de ce projet ;

Considérant que le projet de PPAS ne prévoit pas la mise en pratique d'expropriation pour cause d'utilité publique de biens immobiliers en vue de la conservation de la nature ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**Gestion de l'eau**

Considérant que les prescriptions du projet de PPAS abordent le besoin de gestion et de récupération des eaux pluviales mais omettent la gestion des eaux de ruissellement ;

Considérant que le périmètre du PPAS est situé en fond de vallée, ayant pour conséquence la rapidité à laquelle les sols sont saturés, ce qui rend difficile la gestion des eaux in situ ; que néanmoins, l'infiltration des trop-pleins des citernes et des eaux de ruissellement est possible en exploitant correctement les surfaces de pleine terre ; que l'Ordonnance Cadre Eau promeut en ses articles 3 et 18 la gestion à la parcelle en ces termes :

- Article 3 .... 6° mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales dans le but de réduire le ruissellement et la surcharge du réseau d'égouttage, de prévenir ainsi les risques d'inondation tout en rétablissant les fonctionnalités du cycle naturel de l'eau et améliorant la qualité des eaux de surface et du cadre de vie
- Article 18 :

... § 2. Conformément à l'objectif fixé à l'article 3, 6°, la gestion des eaux pluviales est réalisée dans le respect des principes suivants :

1° tout propriétaire qu'il soit privé ou public est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

2° dans le domaine public, les dispositifs de gestion des eaux pluviales relèvent de la compétence du gestionnaire de cet espace public qu'il s'agisse d'une voirie, d'un parc, d'une place, d'un square, ...

La gestion s'entend de l'aménagement et de l'entretien de son (ses) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales.

Le Gouvernement se dote des outils nécessaires pour assurer la mise en œuvre concrète de la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que les réseaux séparatifs n'ont pas la priorité sur l'infiltration et doivent se limiter à la reprise des trop-pleins d'aménagements GIEP ; que si des trop-pleins sont nécessaires, ils doivent être démontrés projet par projet ; que Bruxelles Environnement met à disposition un Facilitateur Eau pour étudier la GIEP au cas par cas ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

Qu'il convient dès lors de modifier les articles 16 et 93 en conséquence ; qu'une alternative serait possible, à savoir de prévoir un article général relatif à la gestion des eaux pluviales applicable à toutes les zones, sur la base de l'article 16 corrigé (ruissellement et réseau séparatif) et complété pour viser également les aménagements des espaces ouverts publics ; qu'en effet, les prescriptions du projet en l'état abordent la récupération et la gestion intégrée des eaux pluviales parfois de manière incomplète dans différents articles ;

Considérant que le prescrit doit rester proportionnel et raisonnable dans le cas de rénovation légère ;

Considérant qu'il ressort de l'enquête publique que la prescription de l'article 4 « Bassin » n'a pas lieu d'être maintenue vu qu'il s'agit d'un bassin artificiel engendrant de nombreuses problématiques au niveau de la mobilité, que la situation et l'usage du bassin par de menues embarcations nécessiterait d'installer une capitainerie afin de gérer la circulation fluviale à ce point étroit du Canal ; que l'aménagement de l'accès par voie d'eau au bassin entraînerait des travaux conséquents des réseaux de gestion des eaux eu égard à la proximité d'un collecteur de Vivaqua, que tous les modes de transport serait fortement impactés ; que le RIE du PPAS de 2017 a étudié des alternatives à un bassin pour embarcations dans le périmètre qui présentent un profil plus adapté pour un tel usage, que le propriétaire de la parcelle ne souhaite plus développer un tel bassin ; que, cependant, il est utile de maintenir la possibilité d'étudier la faisabilité d'un bassin de loisir sans lien avec le Canal ; qu'il y a lieu d'adapter l'article 44 et 45 en conséquence ;

**Bruit**

Considérant que le projet de PPAS a tenu compte de l'importance de la prise en compte de la gestion du bruit pour les fonctions sensibles dans la conception architecturale ou encore dans l'aménagement des abords, dont la possibilité de créer des murs antibruit au niveau de la « zone de chemin de fer » ;

**RAPPORT DES MOTIFS**

Considérant qu'il est proposé de modifier au dernier point (page 25) — « Impact environnemental des projets » : diminution de volumes des parkings souterrains, limitation du parking en surface et stationnement en voirie réservé uniquement pour les livraisons, les K&R, les voitures et les vélos partagés, les personnes handicapées, et le stationnement de court durée », en y ajoutant « afin d'éviter un report du stationnement sur la voirie ou aux abords des immeubles » ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

## **PRESCRIPTIONS**

Considérant que les outils existants (le nouveau projet de PPAS, le PRAS, le RRU, le RCU, le PRDD, le PCD et le PRM) sont suffisants pour assurer l'encadrement urbanistique du périmètre du plan abrogé ;

Considérant que la présentation des prescriptions graphiques est assez claire, ce qui est essentiel pour une bonne compréhension du public ; que cependant quelques prescriptions sont inscrites dans la colonne de droite, colonne utilisée pour le texte explicatif accompagnant les prescriptions ; que, pour maintenir la clarté du document, il y a lieu de ne placer les prescriptions que dans la colonne de gauche ;

### **Prescriptions littérales**

#### **1. Mesures d'application sur l'ensemble des zones :**

##### **Gabarit et toiture :**

Considérant qu'afin de faciliter la compréhension de l'article 8, le bureau d'études a ajouté des schémas et des explications ; que néanmoins, il convient de préciser la formulation (\*N) et de vérifier la cohérence de la nomenclature : par exemple, en bas de page 7, il est possible de lire « R+N » et « R+0 », sans astérisque ;

Considérant que les modifications permettent un étage supplémentaire par rapport aux gabarits autorisés par le projet de PPAS pour autant que celui-ci ne fasse que 25% de l'étage en dessous ; que si cette prescription intervient afin de favoriser l'aménagement de toitures accessibles aux habitants, elle augmente également tous les gabarits d'autant que la prescription impose de rehausser la façade dans un tel cas ; que la prescription actuelle n'interdit pas les toitures aménagées en terrasses accessibles ;

Considérant que le même article prévoit une compensation des volumes perdus lors de l'aménagement de cheminements pour modes actifs ; qu'il ne paraît pas raisonnable de reporter ces volumes ailleurs d'autant que le projet de PPAS impose des cheminements pour modes actifs à la suite d'une réflexion à grande échelle sur la fluidité des espaces et dans un souci de bon aménagement des lieux, ce qui n'appelle pas à permettre une compensation ;

Considérant qu'il soit à préciser qu'un passage cocher ne présente pas les mêmes qualités spatiales d'ouverture et d'incitation à la promenade publique qu'une voirie, que ce type d'aménagement n'est pas à encourager ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que cette prescription permettrait de créer deux émergences de R+12 sur chaque îlot présentant un cheminement pour modes actifs principal ou secondaire ; que le projet de PPAS présente déjà suffisamment d'émergences pour marquer son caractère spécifique dans le paysage régional, que les émergences prévues perdraient de leur intérêt si elles étaient concurrencées par ces émergences secondaires ;

Considérant que cet article manque de clarté, que l'utilisation de principes tels que « à l'appréciation de l'autorité délivrante » n'implique pas de dérogation à la prescription ce qui aurait pour effet de ne pas soumettre les demandes aux mesures particulières de publicité et constitue un manque de transparence et de démocratie ;

Considérant que le régime de variations de niveaux formulé à l'article 8 §3 est susceptible d'avoir des impacts sur une grande partie du PPAS, qu'il convient de le supprimer, en privilégiant des modifications des prescriptions graphiques pour organiser localement l'aménagement des cheminements modes actifs ;

Considérant que par rapport aux articles 9 et 10, il convient de rationaliser les termes « toiture végétalisée/verte » en remplaçant la notion « toiture verte » en « toiture végétalisée » ; que cette modification rejoint la notion utilisée dans le Guide Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement ; qu'il convient de compléter l'article 10 avec un critère d'épaisseur de substrat permettant d'en assurer la viabilité ; que les toitures végétalisées doivent être a minima semi-intensives (10 à 30 cm de substrat) et de préférence intensives (plus de 30cm de substrat) ; qu'il convient également de renseigner « autorité délivrante » ;

Considérant que l'article 10 est redondant par rapport à la définition même des toitures végétalisées ; qu'en effet toutes les toitures végétalisées, quel que soit leur type, contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'article 13 en renseignant que les serres doivent être comprises dans les gabarits maximum, et concerner une activité productive alimentaire ;

Considérant les qualités écosystémiques de la peupleraie et de la zone de parc accueillant notamment des orchidées, il est proposé de ne compléter pas les prescriptions littérales avec la création d'un « périmètre de protection accrue de la biodiversité » ; que ce choix s'explique par l'évolution rapide de la législation « Nature » et que les animaux et les végétaux ne sont pas statiques mais se déplacent sur le territoire régionale ; que les futurs projets pourront tenir compte des recommandations du projet de RIE ; que néanmoins, il est décidé de créer une



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

prescription littérale pour souligner le rôle joué par la peupleraie (rive droite du Canal) dans le paysage ;

**Caractéristique des constructions :**

Considérant qu'il convient concernant l'article 14 de mener une réflexion sur les revêtements des façades en matière de réflexion acoustique ;

Considérant que l'article 15 – qualités résidentielles et dispositifs techniques – prévoit 20% de grands logements dans certaines zones ; qu'il n'est pas évident que cette volonté ne doive pas s'appliquer à l'ensemble des zones et pour tous immeubles peu importe le nombre de logement que ceux-ci comportent ; qu'il est en effet pertinent de garantir l'implantation de grands logements dans le périmètre bien que cela ne garantisse pas les logements de 4 chambres et plus ; que la prescription prévoit des possibilités de dérogation spécifique qui n'ont pas lieu d'être puisque, n'étant pas une donnée essentielle, il pourra toujours y être dérogé moyennant justification ; que cette prescription devrait également comporter un maximum de petits logements pour correspondre aux recommandations communales en la matière ;

Considérant que, à l'article 16, il convient de préciser que la gestion des eaux pluviales inclut également les eaux de ruissellement et de compléter le § 2 en ajoutant un point 3 « réseau séparatif » ; que ces prescriptions sont obligatoires pour les nouvelles constructions et sont encouragées dans le cas d'extension des petits bâtiments existants comme les maisons unifamiliales ;

Considérant que l'article 18 « normes de stationnement pour les voitures » devrait être clarifié et simplifié :

- en supprimant le 3<sup>e</sup> critère « taux de possession de voitures/ménage dans le contexte proche », étant donné que le taux de possession de voitures/ménage proche ne reflètera sans doute pas celui des nouveaux quartiers ;
- en s'assurant pour le 2<sup>ème</sup> critère que l'offre de parking soit réellement accessible (et pas théoriquement) ;
- en explicitant les critères (méthodologie d'évaluation, prise de décisions, ...) ;

Considérant que le minimum d'emplacement de stationnement motorisé par logement a été supprimé ; qu'il n'y a pas lieu de baisser cette norme au vu du stationnement en voirie existant et de la volonté de limiter fortement le stationnement en voirie dans les projets de réaménagement ; qu'il est nécessaire de prévenir le report du stationnement sur la voirie publique et de maintenir le minimum de 0,7 emplacement motorisé par logement ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**

**Séance du 6 janvier 2025**

Que le même article reprend des termes tels que la « vicinité » ; qu'il est nécessaire d'exprimer les règles de la manière la plus simple et compréhensible possible ce qui n'est pas le cas ici, que ce terme peut aisément être remplacé par la « proximité » ;

Considérant que les emplacements de stationnement vélos des immeubles doivent être aisément accessibles et pouvoir accueillir les vélos plus longs ou plus larges ;

Considérant que des problèmes de sécurité routière peuvent être liés à la cohabitation entre les modes actifs et les poids lourds sur des voiries trop étroites (notamment la digue du Canal, avec 16m de largeur, sous-dimensionnée pour y mettre des trottoirs et pistes cyclables séparées avec zones tampon - ou pour la rue du Sel), ou sur des voiries (à caractère paysager) telles que Dante, ou Goujons où chemineront les écoliers, habitants, cyclistes, etc. ;

## **2. Zones constructibles**

### **Zones d'habitation :**

Considérant qu'en ce qui concerne l'article 29 – intégration urbaine, il est à relever que les activités agricoles ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots selon la prescription 0.6 du PRAS ; qu'il serait nécessaire de définir plus clairement ce que la prescription entend par « travaux relatifs à l'agriculture », qu'en effet s'il s'agit de l'aménagement de potagers ces travaux sont conformes à une zone de cours et jardin, ce qui n'est par contre pas le cas d'une ferme urbaine ; qu'il faut revoir la prescription afin de clarifier l'objectif et ce qui est visé par la prescription ;

### **Zones de forte mixité :**

Considérant qu'il convient de modifier l'article 45 en ce qui concerne l'accès à des embarcations depuis le Canal, étant donné la position défavorable du bassin qui impose l'installation d'une capitainerie et perturbe la navigation à un point étroit du Canal ; que la maintenance de la structure risque de revenir au Port en cas de défaillance de la copropriété ; qu'un tel accès pose des difficultés de mobilité pour les modes actifs et les modes motorisés et des difficultés, de la gestion des eaux eu égard à la présence proche d'un collecteur ; qu'aucun projet en cours ne prévoit une telle infrastructure à cet endroit ; que le RIE du PPAS de 2017 a étudié et identifié des localisations plus appropriées pour une telle infrastructure dans le périmètre du PPAS ; que, cependant, il est utile de maintenir la possibilité d'étudier la faisabilité d'un bassin de loisir sans lien avec le Canal; qu'il y a lieu d'adapter les articles 44 et 45 en conséquence ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**Zones d'entreprises en milieu urbain :**

Considérant que la mixité des affectations est un objectif général du plan ; que dès lors la prescription 48 – mixité pose question et ne semble pouvoir être respectée que pour des projets de grande ampleur ; que la note demandée est superflue si elle ne peut être imposée dans la composition de dossier ; que la prescription doit être revue pour permettre l'aménagement de plusieurs activités productives de plus petite taille plutôt que d'une seule activité de 5000m<sup>2</sup> afin de laisser plus de souplesse aux projets ; que la prescription laisse entendre qu'il n'est pas forcément nécessaire de prévoir un espace vert de 500m<sup>2</sup> minimum alors que la prescription générale 0.2 du PRAS l'impose pour tout projet de 5000m<sup>2</sup> ; que la question se pose du non-respect de cette prescription des permis déjà délivrés et de la suite à leur accorder en cas de projet modificatif ou de modifications mineures d'une petite partie des développements déjà construits ; qu'il y a lieu d'indiquer en colonne de droite que le projet de PPAS organise les espaces verts prévus par la prescription générale 0.2 du PRAS dans certains ilots ;

Considérant qu'il convient de formuler des objectifs plutôt que des prescriptions ;

Considérant que la prescription 49 – affectations générales - pose des soucis lors de l'instruction des permis car elle est très difficilement vérifiable ; que force est de constater que la prescription modifiée ne simplifie pas la prescription existante ; qu'il y a lieu de se rapprocher plus d'une expression comme celle reprise dans le PRAS pour les ZEMU ; que la limitation des superficies de plancher au rez-de-chaussée affectées au logement a démontré l'incapacité de prévoir des halls d'entrée généreux, des espaces vélos, locaux poubelles, etc. dans les projets alors même que c'est ce qu'il y a de plus qualitatif ;

Considérant qu'il est rappelé que l'Arrêté charge ne prend en compte que les superficies de plancher telles que définies par le PRAS donc « *la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts* » ; qu'il n'est donc pas souhaitable de complexifier la lecture en excluant les espaces publics du calcul des charges alors que ceux-ci ne sont pas visés par l'Arrêté charges d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de régler les affectations à l'article 49, tout en simplifiant le régime décrit à l'article 49, notamment le §3 ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les articles 48 et 49 en termes notamment de référence au besoin de mutualisation des équipements et à l'application OMS et d'autres précisions utiles ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant qu'il convient de supprimer le paragraphe 3 de l'article 51, afin de maintenir la cohérence de la notion de front urbain, et d'éventuellement faire les ajustements nécessaires via une modification des prescriptions graphiques ;

Considérant le souhait que le futur parc soit accessible 24h/24 et 7j/7 au vu des cheminements modes actifs dans le parc ; que le §2 de l'article 92 renseigne déjà la possibilité du passage des piétons et des vélos dans la zone de parc ;

Considérant qu'un nouveau périmètre spécifique est créé, qu'il est régi par l'article 57 ; qu'une émergence supplémentaire est prévue sur cet îlot, que cet îlot était déjà dense dans le PPAS de 2017 (partiellement annulé par le Conseil d'État) et qu'il n'est pas pertinent d'augmenter sa densité de logement ; qu'une émergence supplémentaire au bas de l'émergence principale de Key West laisse présager des effets de vents indésirables entre les deux tours, que cet ajout ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; qu'une 3<sup>ème</sup> émergence peut s'envisager si celle-ci est une tour productive ;

Considérant que de plus la prescription est trop précise ; qu'elle ajoute une hauteur en mètre redondante avec les prescriptions graphiques ; qu'elle est trop précise sur les dispositions du plan et ne laisse aucune place au projet ce qui est particulièrement perceptible dans la partie qui concerne le coin de la rue Dante et l'alignement ; qu'une définition plus précise du terme « émergence » dans le glossaire permettrait de clarifier la prescription ;

Considérant qu'il convient de simplifier l'article 57 et de revoir les prescriptions graphiques spécifiques en conséquence ;

Considérant que des précisions doivent être apportées à l'article 58 ; que la prescription générale 0.2 du PRAS est organisée via les prescriptions graphiques du projet de PPAS, et que le projet de PPAS n'abroge pas implicitement le permis de lotir (01LPFD607091\_260\_31) ;

Considérant que le permis de lotir délivré le 11/12/2018 pour cet îlot est toujours valable de même que le permis d'urbanisme 01/PFD/1739423 délivré le 28/10/2021 ; que la demande de permis 01/PFD/1960867 pour l'aménagement de la voirie est en cours de procédure ; que les modifications apportées mettent à mal la sécurité juridique de ces permis ; qu'il est absolument essentiel de s'assurer qu'aucune incompatibilité n'existe entre le permis de lotir et les prescriptions du projet de PPAS ;

Considérant que le projet de PPAS ne prévoit pas de modifier et d'annuler les permis de lotir en vigueur (article 64 du CoBAT) ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que l'adoption du projet de PPAS n'entraîne pas l'abrogation implicite des permis de lotir en vigueur avant l'approbation définitive du projet de plan qui lui seraient non conformes ;

Considérant qu'un permis de lotir (en vigueur) est un acte réglementaire (un plan) et un acte individuel (autorisation) et qu'il en résulte :

- Que le permis de lotir doit être conforme aux plans à caractère réglementaire adoptés antérieurement ;
- Que les permis de lotir confèrent des droits acquis dans le temps qui ne peuvent pas être remis en question par les plans à caractère réglementaire adoptés postérieurement ;

Considérant le principe de stabilité supérieure des permis de lotir déduit de la doctrine juridique par le Conseil d'État (CE, 8 février 2017, n° 237.305, Aliaj) ;

Considérant que toutefois par sécurité juridique, au contraire des futurs permis de lotir, les prescriptions des permis de lotir en vigueur et existant avant son approbation définitive, ne seront pas annulées et modifiées par les prescriptions du futur PPAS ; qu'il y a lieu de compléter les prescriptions générales du projet de PPAS par une disposition qui l'exprime clairement ;

Considérant que le point 2 de l'article 68, devrait être modifié par : « *l'utilisation de revêtement de sol perméable et acoustiquement absorbant est privilégiée* » ; que ce revêtement devra atteindre des critères de planéité et de confort suffisants pour les modes actifs ;

Considérant que l'article 70 reprend deux zones de recul pour le périmètre B, qu'il y a lieu de supprimer la zone de recul de 40m ; qu'il y a lieu de garder celle de 11m et que celle-ci doit être entièrement parallèle à la voirie étant donné qu'elle existe déjà en réalité et qu'elle permet de favoriser le maintien de la végétation ;

**Zones non constructibles :**

Considérant que l'article 85 devrait être précisé au niveau des points 2° et 3° §1 par « il assure et facilite » ; que l'imposition de nouveaux alignements (2° et 3°§2) doit tenir compte des conditions liées au sous-sol et à l'espace disponible pour les différentes fonctions de l'espace public et réciproquement ;

Considérant que l'article 88 doit insister sur le fait que l'intégration des zones de livraison hors voirie et dans le bâti doit être la norme pour le chargement et le déchargement des entreprises ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant que, en raison de la biodiversité identifiée dans la zone de parc accueillant notamment des orchidées, il est proposé de formuler des recommandations dans le projet de RIE visant au maintien de ces espèces ; que le respect de l'ordonnance Nature s'impose dans ce cadre ;

Considérant qu'au niveau de l'article 96, il y a lieu d'inverser les § 2 et §1 ; revoir le §1, point 5, à préciser en rajoutant « véhicules motorisés » et renseigner les accès aux péniches ;

Considérant qu'en vertu des articles 1.2.5, §2 et 1.4.2 du COBrACE, il appartient à la commune d'Anderlecht, dans le cadre de ses PPAS, de renforcer l'efficacité des actions prises par la Région - dont le PACE- au regard des objectifs du COBrACE, définis aux articles 1.2.1 et 1.2.2 dont notamment les objectifs suivants :

- « *la minimisation des besoins en énergie primaire, et spécialement, la réduction de la dépendance aux sources d'énergie non renouvelables* » (art. 1.2.1, 2°) ;
- Les objectifs de réduction des émissions de GES sur le territoire régional à savoir la réduction d'au moins 47% en 2030, 69% en 2040, et 90% en 2050 par rapport à 2005 (art. 1.2.2).

Que le PACE prévoit de maximaliser le recours aux énergies renouvelables et de sortir à terme des énergies fossiles ; que, pour atteindre ces objectifs, il prévoit notamment d'« *envisager pour tout nouveau projet de quartier ou de grands projets immobiliers, la réalisation d'une étude de faisabilité technico-économique d'implantation d'un réseau de chaleur* » ;

Que, au vu du potentiel important de géothermie/aquathermie au sein du périmètre du projet de PPAS, il convient de développer une vision énergétique à l'échelle du plan et d'analyser la possibilité d'y développer un réseau de chaleur afin que le projet de PPAS s'inscrive en conformité avec les objectifs poursuivis par le COBrACE et le plan régional Air-Climat-Énergie conformément à ce qu'exige l'article 1.4.2 du COBrACE ;

Considérant qu'à la relecture des prescriptions, certaines références à des articles doivent être précisées ;

Considérant qu'il est pertinent de vérifier que les prescriptions littérales s'appliquent non seulement pour des développements à l'échelle d'îlot mais aussi les projets de moindre ampleur ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

**Prescriptions graphiques :**

Considérant que par facilité de gestion des permis, il convient de revoir les lettres des périmètres à prescriptions particulières et d'avoir l'ancienne nomenclature comme base ;

Considérant que le plan modifié, au niveau de la rive droite du Canal semble vouloir instaurer une sorte de Waterfront ; qu'il est nécessaire de prévoir une souplesse dans l'implantation des émergences afin de permettre la prise en compte des incidences de celles-ci ; que la configuration précédente indiquait clairement cette souplesse ; qu'il y a lieu soit de revenir à la configuration précédente soit de prévoir des flèches comme celle prévue pour l'émergence ajoutée sur l'îlot B ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la traduction de certains termes techniques ;

Considérant qu'en lien avec l'article 70, il convient d'améliorer le dessin de la zone de recul de 11m et de supprimer celle de 40m ;

Considérant que la zone de recul dessinée sur l'îlot B, qui fait référence à l'article 70 – rue arborée en zones d'entreprise en milieu urbain, a une configuration qui n'est pas parallèle à la rue sur toute sa longueur, que cela pose beaucoup de questions sur l'aménagement futur de cette zone de recul ;

Considérant que sur ce même îlot B, la flèche représentant le cheminement pour les modes actifs aboutit côté Canal au niveau de la percée visuelle entre les activités portuaires et de transport, que celle-ci a été modifiée ; que partant des aménagements de l'espace public qui vont être réalisés par Beliris au niveau des quais le long du projet KeyWest sur l'îlot A, il serait plus qualitatif de diriger le cheminement modes actifs vers ces aménagements ; que l'implantation de ces cheminements est indicative et sera étudiée au cas par cas, qu'une flèche vers les futurs gradins n'empêche donc en rien la conservation des espaces végétalisés sur le périmètre B ; que le déplacement de la flèche du cheminement modes actifs ne compromet pas la préservation des arbres existants ;

Considérant que les prescriptions graphiques de l'îlot F (anciennement E) sont modifiées ; qu'une demande de permis est en cours de procédure pour le développement de cet îlot ; que les modifications prévues ont un impact non négligeable sur les vues depuis et vers la brasserie Atlas, bâtiment classé, puisque les hauteurs prévues sont augmentées à un R+6 sur une profondeur de 40m ; que cette hauteur pourrait encore être augmentée d'un volume compensant le cheminement modes actifs et porter ce volume jusqu'à un R+12; qu'il convient de réaliser des améliorations graphiques par rapport au périmètre particulier F et l'îlot concerné ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

Considérant qu'il convient de renseigner des vues sur les bâtiments classés (perspective sur la brasserie Atlas) et des paysages uniques (perspective sur le Canal - îlot Key West) ; que ces deux demandes sont cohérentes avec l'exigence de créer un cheminement modes actifs et la création d'espaces publics ; que ces deux vues de préservation auront seulement une valeur indicative ;

Considérant que les cheminements modes actifs secondaires en ZAPT, sur les 2 rives du Canal, doivent être assurés et faire l'objet d'une ouverture hors période d'activités ;

Considérant que les flèches des cheminements modes actifs ne sont pas suffisamment lisibles sur le plan, qu'il y a lieu de revoir les expressions graphiques afin de les rendre plus visibles ;

**RAPPORT NON TECHNIQUE**

Considérant qu'il convient que l'écriture du rapport non technique (RNT) soit moins technique et plus accessible au public ; que le RNT pourrait présenter un résumé du dispositif de suivi des incidences prévu par le rapport des incidences environnementales (RIE) ;

Considérant que la Commune se dit prête à ajouter un résumé du dispositif de mesures de suivi des données essentielles au RNT ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

**Prescriptions graphiques :**

- « **Plan 3a et Plan 3b – Plan de situation existante de fait** » :
  - Intervertir "Horecazaken" et "Handelszaken". (et tout autre erreur identifiée en enquête publique).
  - Vérifier la cohérence du titre.
- « **Plans 4a et 4b – Plans des affectations** » :
  - Maintenir la nomenclature des périmètres à prescriptions particulières.
  - Maintenir les fronts urbains en bordure du parc, revoir les prescriptions littérales des fronts urbains.
  - Revoir la cohérence du dessin de la zone de recul (cf. article 70).
  - Revoir les prescriptions graphiques du périmètre F concernant le cheminement des modes actifs, la suppression de la marina, etc.
  - Revoir les prescriptions graphiques du périmètre B afin de traiter les questions de la zone de recul, déplacer la flèche de cheminement modes actifs ne compromettant pas le maintien des arbres.
  - Préciser des vues de préservation sur les bâtiments classés et les paysages uniques (bassin de Biestebroek depuis la tête de



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Biestebroeck et depuis le Canal vers la brasserie Atlas le long de l'îlot Shell).
- Les flèches bleues des cheminements modes actifs doivent être rendues plus visibles, particulièrement dans les zones portuaires.
  - S'assurer de la compatibilité entre les cheminements modes actifs, les voiries ou les voiries à caractère paysager, et les quais accessibles au public ;
  - Assurer l'accessibilité cyclable des voiries du quai de Biestebroeck et de la Digue du Canal, afin d'assurer la continuité cyclable, en sécurité avec les modes motorisés dont les poids lourds.
  - Assurer la continuité des cheminements modes actifs.
  - Dessiner un cheminement modes actifs principal le long du chemin de fer dans le prolongement de la rue Prévinaire.
  - Permettre davantage de souplesse pour l'implantation des émergences afin de mieux répondre aux recommandations des études d'incidences de chaque projet, par exemple par rapport aux effets de vents ou ensoleillement.
  - Modifier le dessin de la 3<sup>e</sup> émergence sur l'îlot Travie.
  - Revoir les prescriptions graphiques pour l'îlot Shell.

**Prescriptions littérales (« rapport sur les prescriptions urbanistiques littérales ») :**

- Vérifier la qualité, la cohérence (liens entre les articles) et la structure du rapport de prescriptions littérales.
- Ne pas modifier la nomenclature des périmètres à prescriptions particulières.
- Revoir les explications des articles en fonction des modifications demandées ci-dessous.
- Corriger les renvois vers les autres articles.
- Ajouter un article dans « Généralités » relatif à la suppression du stationnement hors voirie devant les différents bâtiments afin que la vision des espaces publics du projet de PPAS soit assurée.
- Ajouter un article dans « Généralités » relatif aux permis de lotir en vigueur et existant.
- Ajouter un article relatif à l'intégration des zones de livraison hors voirie et dans le bâti qui doit être la norme pour le chargement et le déchargement des entreprises.
- Article 7 : préciser les vues à préserver et le caractère patrimonial du cadre vert (peupleraie).
- Ajouter un nouvel article dans les « Généralités » :
  - « *Lors de nouveaux projets, la constitution de réseau de chaleur partageable, y compris sous les abords et les voiries publiques, est encouragée.* ».



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Article 8 :
  - Modifier l'article 8 §1 pour clarifier la formulation, et §3 pour en supprimer le mécanisme de variation de niveaux.
- Article 9 et article 10 :
  - Remplacer la notion « toiture verte » en « toiture végétalisée ».
  - Préciser « elles sont aménagées de préférence de manière intensive, et a minima semi-intensive ».
  - Remplacer « selon les recommandations de Bruxelles Environnement » par « selon l'autorité délivrante ».
  - Remplacer le terme « condition » par « caractéristique » (article 10).
- Article 13 :
  - Revoir l'article 13 comme décrit dans les considérants de l'avis ;
- Article 15 :
  - Revoir le §1 de l'article 15 en incluant un maximum de petites unités et en supprimant le mécanisme de dérogation.
- Article 16 : Soit revoir l'article en le corrigeant (ruissellement et réseau séparatif) et en le complétant pour qu'il vise également les aménagements des espaces ouverts, soit prévoir un nouvel article élargi aux espaces publics dans les « généralités » applicables à toutes les zones et supprimer l'art. 16 :
  - Ajouter un mécanisme de souplesse pour les constructions existantes ;
  - Modifier le §2 comme suit : « *Le trop-plein des citernes visées au §1er et les eaux de ruissellement des surfaces imperméables de l'espace ouvert sont gérées de manière intégrée sur le terrain concerné.* ».

[...] Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

- « 1° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;
- 2° le réseau hydrographique ;
- 3° le réseau séparatif ;
- 4° l'égout. »

- Article 18 :
  - Modifier le titre sur base des considérants.
  - Supprimer le maximum et avoir un minimum de 0,7 emplacement de stationnement motorisé par logement.
  - Modifier le 2e critère : l'offre de parking proposée doit être réellement accessible (et pas seulement théoriquement), via des accords avec les propriétaires de ces parkings.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Supprimer le 3e critère « *ratio de parking fonction du taux de possession de voitures/ménage dans le contexte proche* ».
- Préciser la méthodologie d'évaluation et de prise de décision concernant les prescriptions sur la limitation du stationnement au sein du périmètre.
- Article 19 :
  - Revoir l'article sur base des demandes formulées dans les considérants de l'avis.
- Article 29 :
  - Supprimer la mention des « *activités agricoles* » et revoir la formulation.
- Article 42 et suivants :
  - Revoir les explications notamment les renvois vers les autres articles.
- Article 45 :
  - Supprimer l'accès au Canal.
  - Définir les « *menues embarcations* ».
- Article 48 :
  - Revoir l'article en fonction des considérants de cet avis.
- Article 49 :
  - Revoir et simplifier l'article en fonction des considérants de cet avis.
  - Préciser le §3 (prise en compte des espaces privés extérieurs).
- Article 51 :
  - Supprimer le paragraphe 3.
- Article 57 :
  - Préciser et simplifier l'article 57 sur base des considérants de l'avis.
  - Préciser dans les explications que les accords avec les propriétaires des parkings mutualisés sont nécessaires et que des conventions signées doivent être fournies dans le cadre de l'instruction de permis (colonne de droite).
- Article 58 :
  - Revoir l'article 58 sur base des considérants de l'avis.
  - Ajouter une note renvoyant au nouvel article qui renseigne que le projet de PPAS n'abroge pas implicitement les permis de lotir (en vigueur et existant avant l'approbation définitive du futur PPAS) et qu'il n'est pas contraire à celui-ci.
- Article 59 :
  - Ajouter une note renvoyant à nouvel article qui renseigne que le projet de PPAS n'abroge pas implicitement le permis de lotir et qu'il n'est pas contraire à celui-ci.
- Article 68 :
  - Modifier le point 2 par « *l'utilisation de revêtement de sol perméable et acoustiquement absorbant est privilégiée* ».



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

- Article 70 :
  - Revoir la cohérence de l'article en fonction des modifications graphiques.
- Article 85 :
  - Revoir en fonction des considérants. « §2 : *Le maintien et la plantation d'arbres en voirie sont encouragés.* »
  - Dans le §2, l'imposition de nouveaux alignements (2° et 3°) devrait être remplacée par « la suggestion » de nouveaux alignements, en ajoutant les conditions liées au sous-sol et à l'espace disponible pour les différentes fonctions de l'espace public.
- Article 88 :
  - Revoir l'article 88 en fonction des modifications dans les « *Généralités* ».
- Article 93 :
  - Revoir l'article ou le supprimer en cohérence avec les conditions de l'article 16.
- Article 96 :
  - Revoir l'article sur base des considérants.
- Corriger l'annexe 1 sur base des considérants de l'avis.
  - Au glossaire, préciser que l'émergence est plus haute que large et a pour but de libérer de l'espace ouvert au sol.

**« Rapport non technique » :**

- Simplifier le style du RNT.
- Ajouter un résumé du dispositif de suivi des incidences prévu par le RIE.

**« Rapport sur les incidences environnementales » :**

- Expliquer la méthodologie de rédaction d'un RIE et signaler les dates de mise à jour et d'ajustements du rapport.
- Mettre à jour le diagnostic.
- Préciser la partie « *faune/flore* » avec les informations récentes de Bruxelles Environnement.
- Préciser et argumenter les améliorations apportées aux prescriptions.
- Préciser la partie « *projet de modification du PRAS* » tenant compte des évolutions récentes.

**« Rapport - Phase I : Diagnostic et remise à jour des enjeux de la zone Biestebroeck » :**

- Actualiser les tableaux concernant les projets.

**« Rapport sur l'exposé des motifs » :**

- Compléter le rapport des motifs par rapport aux modifications du projet de PPAS.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS**  
**Séance du 6 janvier 2025**

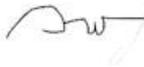
**Abstention** : Les représentants de la Commune d'Anderlecht s'abstiennent de participer au vote portant sur le projet de PPAS émanant de la Commune d'Anderlecht.

**INSTANCES ET ADMINISTRATIONS :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

<b>Secrétaire administration technique – Développement Urbain et Mobilité - Président de la Commission de Concertation</b>	<b>M. LABIE</b>	Jérémy Labie (Authentication) <small>Signé numériquement par Jérémy Labie (Authentication) DN : cn=Jérémy Labie (Authentication), c=BE Date : 2025.01.16 11:42:58 +01'00'</small>
<b>Secrétaire – Développement Urbain et Mobilité</b>	<b>Mme DE WOLF</b>	Julie De Wolf (Authentication) <small>Signé numériquement par Julie De Wolf (Authentication) DN : cn=Julie De Wolf (Authentication), c=BE Date : 2025.01.14 14:09:33 +01'00'</small>

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

<b>Perspective.brussels</b>	<b>M. FERRAO SANTOS</b>	Alexandre Ferrão Santos (Signature) <small>Signature numérique de Alexandre Ferrão Santos (Signature) Date : 2025.01.14 14:50:40 +01'00'</small>
<b>Urban.brussels</b>	<b>Mme HANSON</b>	Hanson Audrey <small>Signature numérique de Hanson Audrey Date : 2025.01.14 16:43:28 +01'00'</small>
<b>Patrimoine.brussels</b>	<b>M. DESWAEF</b>	 Nico Deswaef
<b>Bruxelles Environnement</b>	<b>M. DUBOIS</b>	Bernard Dubois (Signature) <small>Digitally signed by Bernard Dubois (Signature) Date: 2025.01.14 14:33:07 +01'00'</small>
<b>Bruxelles Mobilité</b>	<b>Mme MORELLE</b>	Sylvaine Morelle (Signature) <small>Digitally signed by Sylvaine Morelle (Signature) Date: 2025.01.16 08:31:13 +01'00'</small>