



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

SONT PRÉSENTS :

Administration communale d'Anderlecht

Président de la Commission de Concertation **M. CUMPS**

Service DUM - Secrétaire d'administration technique **M. LABIE (service DUM)**

Service DUM – Secrétaire **M^{me} DE WOLF (service DUM)**

Perspective.brussels

M. FERRAO SANTOS

Urban.brussels

Mme HANSON

Patrimoine.brussels

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

Bruxelles Mobilité

M^{me} MORELLE



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

DOSSIER :

PV01	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) — Alignements.
Objet de la demande	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)
Périmètre d'abrogation du PPAS	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 Émile Carpentier, rue de l'Électricité, le chemin de fer, rue des Bassins et digue du Canal (partiellement)
Périmètre d'élaboration du projet de PPAS	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 Émile Carpentier, rue de l'Électricité et le chemin de fer
PRAS	Zones d'habitation, Zones de forte mixité, Zones mixtes, Zone d'entreprise en milieu urbain, Zone de Parc, Espaces structurants, Liseré de noyau commercial et Zones d'activités portuaires et de transport
PPAS	Diverses zones



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

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 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

- La réclamation n° 27 de Natagora (Mme Amandine Tiberghien) du 22 novembre 2024 ;
- 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 Virost du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 33 de M. Michel Bastin du 22 novembre 2024 ;
- La réclamation n° 34 de M. R. Ruitter (pour Surlepont) du 22 novembre 2024.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

- Inter-Environnement Bruxelles ;
- M. Dries Pattyn ;
- Goodways SA (Groupe Immobilier) représentée par Maître Michel Karolinski, M. Marc Poncelet et M. Harold de Thibault ;
- M. Mathieu Van Criecken ;
- BRAL : Mme Eva Forceville ;
- Mme Elisabeth Fauville : non présent à la réunion de commission de concertation ;
- Mme Marie Coûteaux non présent à la réunion de commission de concertation ;
- CRU : Mme Wayan Brindel et Mme Eléonore Cambier ;
- M. Marc Herman : représenté par procuration (Mme Bernadette Stallaert) ;
- URBANLAW (conseiller de la SA The Dock) : M. Richard Vervoordt, Mme Marleen De Wolf, Maître Samii Rahim et Maître Charlotte Kin ;
- M. Emmanuel Gentinetta ;
- Mme Dominique Van Heusden ;
- Pool is Cool : M. Paul Steinbrück ;
- Mme Elsa Rossler ;
- M. Vincent Coene : non présent à la réunion de commission de concertation ;
- M. Osvaldo Aguilar López ;
- Mr Ivan Avella ;
- Mme Laura Cécile Matringe ;
- CCN Vogelzang : Mme Bernadette Stallaert accompagnée de Mme Jeanine Verheylewegen ;
- Tuiniersforum des jardiniers ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

- Natagora : Mme Amandine Tiberghien ;
- Mme Christina Gens ;
- Fiestsersbond : M. Thomas Deweer ;
- BRUXELLES NATURE asbl : M. Michel Moreels ;
- SA RIVAND : Mme Edith Lieckens et Maître Michel Karolinski ;
- Mme Marie Virost : non présent à la réunion de commission de concertation ;
- M. Michel Bastin : non présent à la réunion de commission de concertation ;
- Collectif de quartier « Sur le Pont » : M. R. Ruiter ;
- M. Allan Wei ;
- M. Jérémy Lienaert.

C. PRÉSENTATION PAR LA COMMUNE ET LE BUREAU D'ÉTUDES

Le Président commence la réunion en rappelant l'objet du dossier présenté en ce jour en réunion de Commission de Concertation.

Le bureau d'études présente la mise en contexte du dossier.

Il rappelle l'historique du dossier notamment l'existence du PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017, l'arrêt du Conseil d'État qui engendre une réduction du périmètre de ce PPAS et les difficultés de la mise en œuvre des objectifs visés par ce PPAS.

Le bureau d'étude présente les principaux objectifs du projet de PPAS :
Sur base du rapport Diagnostic réalisé, il rappelle :

- que depuis 2017, le quartier Biestebroeck est en transformation.
De nombreux projets ont déjà vu le jour, sont en voie de réalisation ou en cours d'étude.
- que le PRAS affecte certaines parcelles en « ZEMU » sur la rive droite du Canal.
- L'ambition de réaliser de nombreux aménagements d'espaces publics qui visent à la réappropriation de l'espace public par les citoyens ;
- Que la durabilité développée par le projet de PPAS II est plus ambitieuse (gestion des eaux, toitures végétalisées, réflexion sur le bruit, création du parc,...) que la précédente version ;
- Que l'étude du projet de PPAS s'est centrée notamment sur l'évolution du développement de l'îlot « TRAVIE » afin d'assurer une cohérence de forme urbaine.
- Que le projet de PPAS vise une mixité de fonctions.
- Que dans le projet de Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE), trois alternatives ont été étudiées avec différents points d'approche.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

- Que le projet de PPAS prévoit aussi une réflexion sur le patrimoine.

D. QUESTIONS/REMARQUES DES RECLAMANTS ET RÉPONSES DES ADMINISTRATIONS

GÉNÉRALITÉS

- Remerciements du bureau d'études pour le travail complexe fourni.
- 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 ? ;
- Tenir compte des objectifs stratégiques du projet de modification du PRAS.
- Manque de consultation.
- Vérifier les prescriptions du périmètre particulier F.
- Besoin de compléter la partie « faune/flore » du diagnostic du Rapport sur les Incidences Environnementales.
- Renseigner dans les prescriptions littérales, l'existence des permis de lotir.
- Perspective.brussels signale que ce projet de PPAS répond à de nombreux défis que la région bruxelloise rencontre.
- Urban.brussels demande de préciser certaines prescriptions en vue de tenir compte des projets de plus faible superficie. De plus ils demandent aussi de veiller à la souplesse de l'implantation des émergences.
- Urban.brussels renseigne l'existence d'un arrêté sur les charges d'urbanisme. Le PPAS précise simplement les affectations des charges d'urbanisme. Le projet de PPAS n'interdit pas la création de logements sociaux. Le fait d'imposer un pourcentage de logements sociaux par îlot engendre la diminution des charges d'urbanisme utiles notamment pour la création des équipements scolaires.
- Bruxelles Environnement renseigne qu'un objectif du projet est de repartir du PPAS existant et de l'améliorer notamment en terme environnemental (gestion des eaux, bruit,...). La réalisation d'un projet de PPAS est travail d'équilibre entre plusieurs thématiques. Il est plus judicieux de permettre le développement immobilier sur des parcelles déjà urbanisées.

TYPES D'AFFECTION

- Existence des ZEMU (côté rive droite du Canal) : besoin de création et du maintien d'activités productives.
- Existence des activités portuaires.
- Besoin du respect des objectifs du Plan Canal : production de logements publics.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

- PRAS démographique a notamment induit la production importante de logements. Ceci a engendré une perte de la mixité de fonction notamment dans les ZEMU.
- Manque d'équipements notamment scolaires et de crèches.
- Importance des activités culturelles et récréatives.
- Importance des cheminements le long du Canal.
- Quid de la possibilité de l'exploitation d'activités récréatives dans la zone portuaire ?
- Perspective.brussels rappelle que ce projet de PPAS combine un ensemble d'occupations différentes à l'échelle d'un quartier.

DENSITÉ et URBANISME

- Respecter le principe « Stop béton ».
- Prise en compte du besoin d'espaces extérieurs pour les citoyens.
- Densité trop forte du bâti.
- Favorise l'investissement de développeurs privés.
- Artificialisation des sols.
- Projet de PPAS engendre une augmentation du prix du foncier.
- Réalisation des émergences peut engendrer des risques de tassement du sol.
- Importance de la rénovation et de la reconversion des immeubles existants.

TYPES DE LOGEMENT :

- Rappel de l'importance que le projet 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.

NATURE

- Existence de zones humides et de friches urbaines.
- Importance de garder des espaces ouverts.
- Richesse de la faune et de la flore existantes.
- Importance du réseau écologique.
- Traitement du sol par phytoremédiation.
- Prise en compte des changements climatiques.
- Importance des potagers et leurs rôles sociaux.
- Contre la création de la Marina. Perspective.brussels partage cet avis.
- 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.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

- Perspective.brussels rappelle la création d'un nouveau parc dans le quartier.

MOBILITÉ

- 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 ?
- Accessibilité du pont Marchant seulement pour les modes actifs.
- Permettre le passage des cyclistes dans le futur parc.
- Bruxelles Mobilité demande de bien tenir compte du bon fonctionnement des cheminements modes actifs et de la sécurité des cyclistes. Renseigne l'existence du projet d'étude de la cyclostrade.

PATRIMOINE

- Veiller à la vue sur la brasserie Atlas et la vue sur Canal. Patrimoine.brussels rejoint cette demande.
- Passé industriel du quartier.
- Patrimoine.brussels renseigne le besoin de compléter la prescription en termes de patrimoine.

GESTION DES DÉCHETS

- Traiter les dépôts clandestins.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 17 décembre 2024

DÉCIDE :

AVIS REPORTÉ DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

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

Bourgmestre — Président de la Commission de Concertation	M. CUMPS	
Secrétaire d'administration technique — Développement Urbain et Mobilité	M. LABIE	
Secrétaire — Développement Urbain et Mobilité	M^{me} DE WOLF	

ADMINISTRATIONS RÉGIONALES

Perspective.brussels	M. FERRAO SANTOS	
Urban.brussels	Mme HANSON	
Patrimoine.brussels	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. DUBOIS	
Bruxelles Mobilité	Mme MORELLE	