



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> ZEGE

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par <b>GOODWAYS S.P.R.L.</b>
Objet de la demande	plans modifiés (article 177/1) pour la construction d'un nouveau quartier comprenant et l'exploitation d'immeubles de logements: - un ensemble de 524 logements, - des activités productives (3.469 m <sup>2</sup> ), - des Services Intégrés aux Entreprises (5.053 m <sup>2</sup> ), - des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (640 m <sup>2</sup> ), - des surfaces commerciales (2.699 m <sup>2</sup> ), - un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements, - des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande).
Adresse	Digue du Canal 6 / Rue Gouverneur Nens 5
PRAS	le long d'un espace structurant.
PPAS	"BIESTEBROECK" A.G. 07-12-2017



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 8 courriers dont 2 réclamations, 1 opposition, 4 demandes à être entendu, 2 présences et 1 hors délais

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Les demandeurs et les architectes ont été entendus.

Mme Yousri

Nous profitons de l'arrêt du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 annulant la partie sud du PPAS « Biestebroeck » et de l'inscription de cet arrêt à l'Ordre du Jour du Conseil communal de ce 10 septembre 2020 pour vous rappeler que le manque de logements sociaux et d'infrastructures publiques est criant à Anderlecht.

Il est prévu selon le point 29 inscrit à l'OJ « l'élaboration d'un nouveau PPAS pour garantir la réalisation des ambitions de développement du quartier. »

Nous vous invitons à inscrire la création de logements sociaux à l' image de ce qui est proposé dans les Projets d'Aménagement Directeur (PAD) dans la liste de ces ambitions. Le Plan Canal initial prévoyait dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » 30 % de logements publics !

Il est du devoir des pouvoirs publics de chercher à bien loger, avant tout, les plus précarisés de ses citoyens. Ce public précaire doit pouvoir rester, s'il le souhaite, dans un quartier central de Bruxelles où il sera moins marginalisé et augmentera ses chances d'améliorer sa situation socio-économique.

Or les prix à la location des appartements à Anderlecht se placent légèrement en-dessous de la moyenne régionale mais affichent les valeurs les plus hautes parmi ses consoeurs de la partie ouest du territoire bruxellois. Au vu de ceci, la commune devrait mener une politique davantage volontariste en vue de la création de plus de logements sociaux.

Sur base des engagements actuels, sur les 3800 logements prévus par le PPAS, seuls 277 seront sociaux, soit 7,3 %. Alors qu'il s'agit d'un nouveau quartier, un minimum de 30% de logements sociaux devrait être réalisés, ce qui est encore bien en deçà des besoins en logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale (45 000 ménages sont sur la liste d'attente de la SLRB).

Nous vous invitons également à inscrire la création d'écoles maternelles-primairessecondaires, de crèches, d'infrastructures pour les jeunes et les moins jeunes, d'espaces verts, d'équipements publics ainsi que la création d'emploi dans les ambitions pour ce quartier.

Nous souhaiterions également vous rappeler que la Commune d'Anderlecht accueille chaque jour de nouveaux propriétaires et locataires.

Il est évident que le PPAS est largement déficitaire par rapport aux besoins de la population existante et par conséquent il le sera d'autant plus au vu des situations

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

projetées par les promoteurs publics et privés.

Mme Van Heusden

Exprime son malaise, le fait qu'elle n'aura plus de soleil avec ce projet.

Représentant de l'IEB

1. Remarques générales : un manque d'analyse des incidences et des effets cumulatifs et un phasage dans le temps qui pose question.

Un permis de lotir aurait pu être demandé à ce stade pour disposer de la vue d'ensemble du projet, suivi des demandes de permis étalées dans le temps.

2. Concernant l'équilibre des différentes fonctions de la zone : des activités productives mises en minorité.

IEB plaide pour un rééquilibrage en faveur de larges espaces pour les activités productives et en défaveur des services intégrés aux entreprises qui ne manquent pas d'endroit où s'installer. Et au minimum pour le respect strict des dispositions du PPAS pourtant déjà peu en faveur des activités productives.

3. Un projet trop dense et inadapté à la demande et à la zone.

Le P/S excessif de 4,3 générera des conséquences dommageables en termes de mobilité, de pression sur les sols et l'environnement. IEB préconise un P/S de maximum 3 pour le projet. Rappelons que les ambitions initiale du Plan canal dans le périmètre du PPAS était de construire non pas 4000 mais seulement 2500 logements.

4. Une offre en logement spéculative

C'est pourquoi IEB demande que les charges d'urbanisme générées par le projet soient en priorité affectées à la création de logements sociaux sur le site et non comme prévu à l'espace public qui sert pour l'essentiel à valoriser le projet du développeur et devrait donc être intégrées dans ses charges propres. Le Plan canal initial prévoyait dans le périmètre du PPAS 30 % de logements publics !

5. Des équipements collectifs insuffisants.

Le projet ne prévoit aucune école maternel, primaire et secondaire. Quant aux équipements culturels et sportifs, ils sont a priori inexistantes.

6. Des voiries congestionnées.

Tous ces éléments plaident également pour une réduction de la densité du projet en vue que celui-ci génère des flux de mobilité absorbables par les voiries adjacentes d'autant qu'il s'agit d'une zone devant continuer à accueillir une logistique importante liée à l'activité économique de la ZIU. Enfin, l'impact du projet sur le centre de transbordement urbain (CTU) n'est pas étudié. Pour IEB, la non prise en considération de l'impact du projet sur le CTU est une lacune importante.

7. Le stationnement et la quadrature du cercle.

IEB demande que le programme soit revu pour permettre d'atteindre un équilibre jouable entre le nombre de logements et les besoins en stationnement qu'ils génèrent en réduisant la densité du projet.

8. Des garanties de perméabilité et de biodiversité insuffisantes

*Divers*



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

L'installation d'évacuation de désenfumage desservant l'ensemble du parking est située à l'angle sud-ouest du socle constitué par le rez-de-chaussée du bâtiment B. Séparée d'environ 15 m de la façade du 1er étage du bâtiment B la plus proche et à proximité des espaces extérieurs de la ferme urbaine. (RI p. 420).

La question des déchets est traitée avec désinvolture. Les espaces autres que le logement sont tous livrés casco (espaces productifs, services intégrés aux entreprises, crèches, commerces) si bien qu'aucun espace n'est en l'état prévu pour la gestion des déchets de ces différentes activités dont certaines sont susceptibles de produire de nombreux déchets. Par ailleurs, tous les espaces sont tellement denses et densément occupés que la question de la gestion des déchets des logements est reléguée à l'espace public certes dans des conteneurs enterrés mais en contradiction avec les exigences du PPAS.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial et voirie suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe dans le PPAAS Biestebroeck approuvé par le Gouvernement le 7/12/2017 ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance;

Attendu que la demande initiale vise à démolir les bâtiments existants et reconstruire un îlot de 7 immeubles comprenant un ensemble de 524 logements, des activités productives, des services intégrés aux entreprises, des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, des commerces, un parking souterrain de deux étages avec deux entrées de 383 emplacements, aménagement des abords avec création de place publique ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande soumise à une procédure mixte de permis d'urbanisme et d'environnement ayant fait l'objet d'un rapport d'incidences conformément aux prescriptions du CoBAT et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE) modifiée ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 5/07/2019 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet daté du 27/01/2020 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis d'environnement daté du 14/01/2020 ;

Attendu que la demande initiale de permis d'urbanisme et d'environnement ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 14/02/2020 au 14/03/2020 ;

Vu l'avis de la commission de concertation favorable unanime du 18/06/2020 sous réserve de :

*De manière générale :*

- *Intégrer les cabanons ascenseurs dans les volumes de toitures ;*
- *Prévoir une teinte plus claire, ainsi qu'une mise en œuvre répondant aux recommandations du Plan Régional de Mobilité (GoodMove) en terme de confort pour ce qui concerne le revêtement de sol de la place du Canal, tout en maintenant une différence lisible des limites des plans d'alignement ;*
- *Matérialiser les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives, dans la largeur de la bande fonctionnelle, de la même manière que le trottoir et à niveau avec celui-ci, complété par une bordure chanfreinée et ne laisser que les zones de livraison et de stationnement en pavés de pierre naturelle 12x17 ;*
- *Prévoir davantage de bancs plus dispersés sur la place du Canal ;*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

- *Revoir la forme et la position de la clôture séparant le jardin privatif de la place du Canal afin d'éviter les espaces résiduels ;*
- *Prévoir un écart entre la clôture du jardin privatif et le sol d'une dizaine de centimètre ;*
- *Limiter le projet au trottoir (incluant plantations et arceaux vélo) en ce qui concerne les aménagements de la rue Gouverneur Nens ;*
- *Prévoir une alternative pour le stationnement de livraisons de la crèche ;*
- *Prévoir un plan de gestion et d'entretien pour le jardin privé ;*
- *Procéder aux échanges et rétrocessions de foncier nécessaires au projet ;*
- *Fournir un plan délimitant le pourtour de la place du Canal, qui doit être incorporé dans le domaine public ; ce plan sera annexé à la délibération du Conseil communal qui détermine le statut des espaces publics ;*

Point de vue Urbanisme :

- *Respecter la recommandation du PPAS selon laquelle le périmètre A, couvert par la présente demande, est destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle, c'est à dire est susceptible de procurer au quartier une attractivité particulière débordant du seul contexte local ;*

Point de vue Mobilité :

- *Changer la répartition des emplacements 175 à 216 du niveau -1 afin que les emplacements privatifs soient tous situés au bout du couloir ;*
- *Prévoir un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;*
- *Proposer un système améliorant la sécurité des différents usagers au niveau des emplacements motos 165 à 167 et 381 à 383 limiter les livraisons du supermarché à des véhicules de gabarit de type camionnette ;*
- *Prévoir au minimum une zone de livraison hors voirie pour les commerces des bâtiments EFG ;*
- *Proposer des aménagements des locaux vélos plus qualitatifs proposant un minimum de 15% de places pour vélos cargos et les placer à proximité des ascenseurs ;*
- *Fournir une note démontrant, dans le fonctionnement quotidien des immeubles, d'une volonté de basculement de la voiture individuelle vers d'autres moyens de transports, que les vélos cargos sont également des solutions alternatives ;*
- *Prévoir au niveau des entrées d'immeubles des points de collecte pour les colis et autres livrables ;*
- *Examiner la possibilité de localiser davantage de stationnement vélo sécurisé au rez-de-chaussée : - prévoir une distance de minimum 2,65 m entre toutes les rangées en double hauteur du local vélo de 203 emplacements du niveau -1 ou - à défaut de ne pas réaliser de racks à double étage sans pour autant diminuer le nombre total de vélos prévus ;*
- *Examiner la possibilité de simplifier les accès au stationnement vélo en sous-sol afin d'en maximiser l'utilisation (vélos "classiques" et vélos de gabarit non standard) : - prévoir un cheminement vélo marqué au sol ; - doter tout ou partie des arceaux vélo à l'air libre d'un auvent ;*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

- Examiner la possibilité d'ajouter un emplacement voiture PMR à proximité du bâtiment D à l'étage -2 ;
- Augmenter le nombre de bancs dans l'espace public et garantir l'accessibilité PMR d'au moins 1/3 d'entre eux ;
- Analyser le choix du matériau pour la place du Canal et des trottoirs en coordination avec Beliris ;
- Tenir compte de la charte sur les revêtements piétons de la RBC en ce qui concerne l'aménagement de la place et de ses abords ;
- Réaliser un monitoring de l'évolution de l'utilisation des places de parking ;
- Tenir compte des prescriptions des vade-mecum piétons et vélos en RBC en ce qui concerne les cheminements en intérieur d'îlot ;
- Limiter la livraison des commerces à des véhicules de type camionnette ;

Point de vue Gestion des eaux :

- Fournir à Bruxelles Environnement un accord définitif du Port de Bruxelles sur la faisabilité du rejet des eaux de pluviales dans le Canal ou de mettre en place un bassin d'orage d'un volume de minimum 198 m<sup>3</sup> ;
- Mettre en place un dispositif drainant de type passif au niveau des infrastructures souterraines pour permettre l'écoulement naturel des flux souterrains ;

Point de vue Chantier :

- Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets ;
- Rationaliser la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;

En réponses aux avis des Instances :

- Soumettre les plans modifiés à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Se conformer à l'avis Access & GO du 1/02/2020 qui considère que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les 2 portes à double battant du hall d'entrée logement du bâtiment C soient remplacées par un modèle permettant d'avoir au moins un des battants de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Se conformer à l'avis VIVAQUA du 28/12/2017 et resoumettre les plans à l'institution ;
- Permettre à la cellule archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ((planning et modalité à fixer dès réception du permis) ;
- Finaliser les conventions pour la gestion des espaces accessibles au public, les collecteurs déviés, l'accès à la voie d'eau et à la gestion du trafic fluvial lié au bassin, etc.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

Considérant qu'en date du 10/09/2020, des plans modifiés ont été déposés afin de répondre à la commission de concertation du 18/06/2020 ;

Que la demande modifiée (article 177/1) vise pour la construction d'un nouveau quartier comprenant:

- un ensemble de 524 logements,
- des activités productives (3.469 m<sup>2</sup>),
- des Services Intégrés aux Entreprises (5.053 m<sup>2</sup>),
- des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics (640 m<sup>2</sup>),
- des surfaces commerciales (2.699 m<sup>2</sup>),
- un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements,
- des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai (prolongation de la place dans le périmètre de la demande).

Attendu que la demande de permis d'urbanisme a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/10/2020 au 30/10/2020 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription particulière 9bis 1 du PRAS : + de 2.000 m<sup>2</sup> d'activités productives en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 2 du PRAS : + de 1.000 m<sup>2</sup> de commerce en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS : logement au rez-de-chaussée en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 9bis 4 du PRAS : projet de minimum 10.000 m<sup>2</sup> en ZEMU;
- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS: création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la hauteur d'une construction isolée;
- Application de l'article 155 du Cobat : dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Biestebroeck » ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;
- Application de l'article 124 § 2, 4° du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 142 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences ;
- Application de l'article 147 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 4) forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau ;
  - 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur;
  - 31) implantation commerciale d'une surface nette de plus de 1000 m<sup>2</sup> en ce compris dans le cas de modification de l'activité commerciale visé sous le 5° de l'article 4/5 ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'en date du 11/09/2020 le conseil communal d'Anderlecht a approuvé le plan d'alignement ;

Considérant que lors de l'enquête publique 3 réclamations et 3 demandes d'auditions ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que le projet est trop dense, l'absence de logements sociaux, le phasage, la dangerosité de l'accès du canal, sur l'interrogation du repassage du dossier aux mesures particulières de publicité ;

Vu l'avis de la Direction du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2020 sur les plans modifiés;

Vu l'avis d'Infrabel du 22/10/2020 sur le projet modifié;

Vu l'avis du Port du 16/01/2020 et du 15/10/2020 encourageant l'utilisation de la voie d'eau pour le chantier et marquant son accord sur la création de gradins au mur de quai, au rabaissement des quais sans empiétement sur l'eau;

Vu l'avis Access&GO du 06/10/2020 sur les plans modifiés qui considère que le projet est Conforme aux exigences du RRU;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité Astrid du 06/10/2020 sur les plans modifiés confirmant celui du 07/01/2020 qui exige une couverture radioélectrique ASTRID pour l'ensemble du sous-sol ainsi que dans le supermarché au rez-de-chaussée du bâtiment A ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 05/10/2020 sur les plans modifiés ; qu'il convient d'en tenir compte et de les contacter afin de répondre aux conditions émises ;

Vu l'avis BMA d'initiative sur le projet modifié en date du 9/10/2020 demandant de rendre la place du projet Key West plus conforme au BKP, afin qu'elle s'inscrive pleinement dans un espace public cohérent, de supprimer l'extension du périmètre de la demande de permis, d'effectuer l'extension du périmètre de la demande de construction de manière à inclure toute l'extrémité du canal et la faire concevoir par les auteurs du BKP via la centrale d'achat du BKP ; « *que pour le BMA, la qualité de la conception est inacceptable pour 3 raisons :*

1. *L'élaboration concrète est très médiocre et n'est pas à la hauteur d'une véritable ambition pour cette place emblématique en tête de chaîne.*
2. *Le périmètre est une découpe qui découle du projet Key West et ignore la cohérence de l'unité spatiale du quai du canal. Le quai du canal est un espace public d'une grande importance qui mérite une approche cohérente et ne doit pas se résumer à la somme de conceptions distinctes liées à différentes applications de construction dans le cadre de projets immobiliers.*
3. *L'extension de la demande de permis de construire ignore les cadres plus larges de vision et de planification adoptés ou en cours d'élaboration par la Région (BKP, plan canal, étude de réduction des quais, etc.)*

*Le projet n'est pas conforme aux visions régionales existantes, en particulier*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

1) *Non conforme au point de vue du BKP pour la zone du canal :*

*"La tête de Biestebroek devrait être construite comme une place publique et urbaine face au canal. C'est un espace qui est conscient de sa position unique dans l'axe de la voie navigable et de son importance pour la région. Le lieu doit être conçu de telle sorte qu'il "appartienne au canal" et soit en accord avec son échelle".(citation des recommandations du BKP pg 225)*

*Dans cette vision régionale, la tête de Biestebroek est conçue comme la SANTÉ et non en petites parties. Le modèle actuel est une copie trop anecdotique des modèles "typiques du bord de l'eau" tels qu'on les trouve partout dans le monde, et non une caractérisation de cette situation unique à Bruxelles.*

2) *Non conforme à l'étude "Verdissement et abaissement des quais" que BBS/ORG<sup>2</sup> réalise pour Perspective via le centre de services BKP (information non encore publique) »*

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité sur le projet modifié en date du 14/10/2020, à condition que : - la circulation des vélos(-cargos) dans le parking se fasse au centre de l'allée, et non sur une piste latérale - la largeur du trottoir au niveau de la rue Gouverneur Nens soit limitée au projet initial afin que l'espace nécessaire à la réalisation de la piste cyclable par Bruxelles Mobilité reste disponible - que la portion du domaine public visée par le projet soit désaffectée et acquise par le demandeur ;

Situation urbanistique

Considérant que le site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, de la rue du Sel, de la rue Gouverneur Nens, de la rue des Bassins ; Que l'îlot sur lequel veut s'implanter le projet est actuellement fortement enclavé, avec comme limites le bassin de Biestebroek, la ligne de chemin de fer 28 (rue du Sel) et la rue du Gouverneur Nens séparée de la chaussée de Mons par le square Emile Vandervelde ; Que l'îlot jouxte le nœud routier stratégique au croisement de la Chaussée de Mons et de la rue Wayez ; Que le site a une localisation privilégiée le long de la Digue du Canal, bénéficiant d'une vue paysagère tout à fait remarquable de près de deux kilomètres vers le bassin de Biestebroek, le bassin de Batelage et le Canal ; Que ce projet s'inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroek », plus précisément sur l'espace affecté en Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) nommé « Tête de Biestebroek », qui fait l'objet des prescriptions particulières « A » au PPAS. Ces prescriptions sont principalement :

- Le potentiel constructible est limité à un P/S par parcelle de 4,3 ;
- L'affectation minimum des activités productives, commerce de gros et équipements d'intérêt collectif dans les espaces situés au rez-de-chaussée est de 50% de la superficie plancher du rez-de-chaussée ;
- Le front de bâtisse obligatoire représenté au plan s'applique uniquement sur une hauteur de 18m à partir du niveau du trottoir ;

Que cette zone «Tête de Biestebroek» est également concernée par la modification du PRAS démographique approuvée le 02/05/2013 visant à renforcer la mixité en promouvant la fonction logement en ZEMU, est comprise de manière plus large dans le Plan Canal approuvé en 2014 ainsi que dans le Plan de Qualité Paysagère — BKP (approuvé le 26 mars 2019) ;

Résumé du projet :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

Considérant que le projet consiste en la démolition des bâtiments existants, constitué d'un ensemble de commerces, bureaux, ateliers, lieux de stockage et hangars, et la construction d'un ensemble de sept immeubles de morphologie et typologie assez similaires, mais de gabarits fortement diversifiés, allant de R+3 jusque R+24 ; que les nouveaux bâtiments sont tous implantés dans l'alignement tel qu'approuvé par le conseil communal du 11/09/2020, pour la plupart en ordre quasi continu si ce n'est quelques percées dans les fronts bâtis, avec les deux émergences en ordre ouvert ; Que la nouvelle parcelle est constituée de deux zones : la première telle un îlot fermé autour d'un grand jardin privé en son centre et la deuxième, en ordre ouvert tournant autour de la place et comprenant les bâtiments les plus élevés;

Que les nouveaux immeubles peuvent se distinguer en 4 ensembles distincts :

1. En bordure de la Digue du Canal : les bâtiments « E, F, G » de R+3, R+4 & R+6;
2. Le long de la rue Gouverneur Nens : le bâtiment « A » R+3 et R+12+T;
3. Le long de la rue du Sel : le bâtiment « B » de R+4+T longeant le chemin de fer ;
4. A l'extrême Sud de l'îlot : Les deux immeubles « C et D » les plus élevés de R+17 et R+25;

Considérant que le programme de nouvel îlot prévoit :

- 524 logements, variant du studio à l'appartement 3 chambres soit 90 studios, 124 appartements de 1 chambre, 218 appartements de 2 chambres, 92 appartements de 3 chambres (18%)
- 3.469 m<sup>2</sup> de surface destinée à l'activité productive de type artisanale (bâtiments B et D)
- 5.053 m<sup>2</sup> de surface de services intégrés aux entreprises (SIE) (bâtiment B)
- 2.699 m<sup>2</sup> de surface commerciale divisée en 10 entités et répartie dans 5 bâtiments
- 640 m<sup>2</sup> d'équipements soit une crèche pouvant accueillir 42 enfants (bâtiment C)
- Un vaste parking souterrain sur deux niveaux pourvu de 383 emplacements
- L'aménagement des abords comprenant des espaces privés et publics (7.300 m<sup>2</sup>) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C & D avec intégration du quai;

sous-sols :

Considérant que les deux niveaux souterrains comprennent plusieurs fonctions :

- Une vaste zone de stationnement pour 383 véhicules motorisés destinés aux besoins des 524 appartements, des visiteurs et travailleurs du site ;
- Les 374 emplacements de parking pour voitures et 9 emplacements motos ;
- emplacements de vélo ;
- caves individuelles ;

Description des modifications apportées au projet initial répondant à l'avis de la commission de concertation du 18/06/2020 :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

- *Intégrer les cabanons ascenseurs dans les volumes de toitures.*

Considérant que des modifications ont été apportées aux plans afin d'intégrer davantage encore lesdits cabanons dans le volume du bâtiment ; que les cabanons des bâtiments EFG ont été réduits afin de s'intégrer davantage encore dans les volumes de toitures déterminés par les acrotères ; que les acrotères sont remontés de  $\pm 20$ cm afin de s'assurer de la bonne intégration et la non visualisation des installations techniques; que les techniques situées hors cabanon (à savoir des gaines d'évacuation, 1 groupe d'extraction d'air vicié et 2 groupes d'extraction des parkings), présentes en toiture, sont disposées, de manière compacte, et sont munies de capots décoratifs pour assurer la qualité visuelle depuis les autres bâtiments et éventuels points de vue externes ; que pour les immeubles A, B, C et D, le dernier étage (tous des étages techniques en recul), n'est plus répertorié comme étage « T », mais comme un étage explicite (les références R+24+T sont modifiées en R+25) ; que l'article 14 du PPAS Biestbroeck impose l'intégration des cabanons d'ascenseur ; Considérant que les cabanons sont donc compris dans le gabarit fixé par le PPAS et intégrés au volume des bâtiments projetés ;

- *Prévoir une teinte plus claire, ainsi qu'une mise en œuvre répondant aux recommandations du Plan Régional de Mobilité (GoodMove) en termes de confort pour ce qui concerne le revêtement de sol de la place du Canal, tout en maintenant une différence lisible des limites des plans d'alignement.*

Que la teinte proposée est le gris clair ;

- *Matérialiser les accès au parking en sous-sol et à certaines activités productives, dans la largeur de la bande fonctionnelle, de la même manière que le trottoir et à niveau avec celui-ci, complété par une bordure chanfreinée et ne laisser que les zones de livraison et de stationnement en pavés de pierre naturelle 12x17.*

Qu'à l'endroit des accès pour camionnettes dans les activités productives, la différence de niveau, parfois de 20cm, ne peut être absorbée par une bordure chanfreinée ; que la bande fonctionnelle sera en pente pour absorber la différence de niveau, en accord avec les services communaux ; que, cependant, il y a lieu de respecter l'article 6 §2 du R.R.U. en n'abaissant le trottoir que sur une distance de 0.50m à partir de la bordure ; que la « pente » projetée fait partie du trottoir ; que dans ce sens, il y a également lieu d'uniformiser le revêtement des trottoirs en ne séparant pas le trottoir en deux parties par une bordure enterrée d'un autre matériau ;

- *Prévoir davantage de bancs plus dispersés sur la place du Canal.*

Qu'un banc supplémentaire de plus de 12m de long dans la zone arborée a été ajouté où il ne gêne ni le passage pompier, ni les éventuels marchés ou évènements culturels que la Place peut accueillir dans le futur ;

- *Revoir la forme et la position de la clôture séparant le jardin privatif de la place du Canal afin d'éviter les espaces résiduels.*
- *Prévoir un écart entre la clôture du jardin privatif et le sol d'une dizaine de centimètre.*

Considérant que la position des clôtures est modifiée et que conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement, les barreaux de la clôture seront espacés de 15cm minimum ce qui permet de laisser passer la petite faune ; qu'au niveau des portes d'entrée (4 mètre de large), un passage de 10cm minimum sera aménagé entre la clôture et le sol ;

- *Limiter le projet au trottoir (incluant plantations et arceaux vélo) en ce qui concerne les aménagements de la rue Gouverneur Nens.*

Que la piste vélo prévue dans le dossier initial a été supprimée pour limiter le projet au trottoir (incluant plantations et arceaux vélo) ; que cependant, la condition relative au fait de limiter le projet au trottoir est motivée par la nécessité d'assurer un aménagement continu de la piste cyclable dans le cadre du

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

projet global de réaménagement du square Vandervelde par Bruxelles mobilité (cf. avis Bruxelles Mobilité du 23/09/2020) ; que le projet modifié étend la zone de trottoir sur la zone de la piste cyclable, rendant impossible son aménagement futur par Bruxelles Mobilité ; qu'il y a lieu de revenir au périmètre de l'aménagement prévu dans la demande initiale, tout en limitant les travaux à la zone de trottoir, Bruxelles Mobilité se chargeant d'aménager la partie relative à la piste cyclable (en rouge sur le plan initial) ; qu'un contact entre le demandeur et Bruxelles Mobilité est à prévoir ;

- *Prévoir une alternative pour le stationnement de livraisons de la crèche.*

Qu'un quai de livraison a été ajouté dans la zone de la crèche et à son bénéfice exclusif ;

- *Prévoir un plan de gestion et d'entretien pour le jardin privé.*

Qu'un plan de gestion et d'entretien pour le jardin privé est intégré ;

- *Procéder aux échanges et rétrocessions de foncier nécessaires au projet MO.*

Que le demandeur est en train de finaliser les discussions nouées tant avec la Commune qu'avec la Région au sujet des échanges/rétrocessions des parties du terrain concernées ; Que ces échanges/rétrocessions ne peuvent cependant être concrètement réalisées avant la délivrance du permis sollicité voire de l'exécution de certains travaux (comme par exemple la démolition de constructions côté rue du Gouverneur Nens).

- *De fournir un plan délimitant le pourtour de la place du Canal, qui doit être incorporé dans le domaine public ; ce plan sera annexé à la délibération du Conseil communal qui détermine le statut des espaces publics.*

Qu'un plan "Espace accessible au public - proposition d'alignements" a été ajouté à la demande de PU 177/ 1, en accord avec la commune ; que ces alignements ont été soumis avec ce plan à l'approbation du Conseil Communal du 10/09/2020 « *Aménagement situé entre rue du sel , rue des Bassins, Digue du Canal et rue Gouverneur Nens. Création d'une place accessible au public. Alignements. », délibération qui décrète les alignements de l'« Espace accessible au public »* »

- *Respecter la recommandation du PPAS selon laquelle le périmètre A, couvert par la présente demande, est destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle, c'est à dire est susceptible de procurer au quartier une attractivité particulière débordant du seul contexte local.*

Que le périmètre de la demande de permis a été augmenté de la zone entre la place du Canal et le quai pour y intégrer une activité rayonnante et de destination, ou en d'autres termes, permettant une attractivité tant locale que débordant du seul contexte local ; que cet aménagement ne greffe pas le projet Beliris qui étudiera un plan d'aménagement de toute la zone dont le quai ; qu'il n'est pas contraire au BKP ; que toutefois le timing de ce projet d'aménagement n'est pas identique et suivra en seconde phase "Que l'implantation de gradins repris dans la demande de permis actuelle pourrait être étendue à l'ensemble du quai dans une deuxième phase *et que l'aménagement proposé doit "anticiper" cette 2e phase* ; Qu'une infrastructure de gradins (modifiant le quai existant) descendant vers l'eau permet de reconnecter le Bruxellois avec la vie du Canal et les possibles activités tant sportives, que ludiques ou culturelles ; Constitués de platelage bois pour les gradins, et d'un matériau en continuité avec celui de la place du Canal pour l'espace de la Digue du Canal, l'infrastructure intègre les nécessaires rejets d'eau de pluie dans le canal, un filet d'eau redirigeant l'eau en cas de pluie hors des gradins, ainsi que les rattrapages de niveau par rapport à la Digue du Canal, laquelle sera rehaussée dans le futur par les travaux à venir de Beliris. Constituant le seul endroit du Canal où les Bruxellois pourront librement se reconnecter à la présence de l'eau, et en relation avec la place du Canal arborée et pouvant accueillir un marché, accès à la ferme urbaine, et autres événements



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

culturels, le rayonnement du projet devrait permettre à Anderlecht d'offrir une activité nouvelle ; Compte tenu de la mission de rénovation des espaces publics situés dans le PPAS confiée à Beliris ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les revêtements prévus en bois ne soient pas de nature à devenir glissant lorsqu'ils sont humides, afin d'assurer le confort et la sécurité de ses usagers ;

Considérant que ces travaux d'aménagement n'englobent pas l'entièreté de la partie du quai de la tête de Biestebroek, étudiée comme une seule unité par le projet d'aménagement en cours d'étude par Beliris ; que cependant, les travaux projetés ne sont pas contraire à la cohérence de l'unité spatial du quai du canal en ce qu'ils n'empêchent pas un futur aménagement plus globale de l'ensemble du quai, et qu'ils répondent aux ambitions de la Région de reconnecter l'espace publique avec le canal ; qu'en ce sens le demandeur doit procéder à la réalisation des travaux effectués sur la digue en concertation et en étroite coordination avec Beliris ; que le timing de réalisation de cet aménagement par le demandeur est en adéquation avec le développement du site et nécessaire pour l'animation du quartier ;

Considérant également que des discussions sur la future gestion de cet espace sont en cours ; que cet espace a pour vocation d'être un espace public et ne doit pas nécessairement être sujet à une désaffectation de la voirie ; qu'il y a cependant lieu de clarifier la situation juridique de cet aménagement ;

- *Changer la répartition des emplacements 175 à 216 du niveau -1 afin que les emplacements privatifs soient tous situés au bout du couloir.*

Que le rassemblement de l'ensemble des emplacements privatifs de manière clairement distincte des emplacements rotatifs ou mutualisés est intégré dans le projet ; que l'ensemble des emplacements privatifs sont regroupés au SS-2, éliminant dès lors la confusion que pouvaient créer les emplacements 175 à 216 au SS-1, sans toutefois changer ni le nombre total d'emplacement de parking, ni la répartition entre les catégories privative, rotative et mutualisée ;

- *Prévoir un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;*

Que le projet modifié intègre et prévoira un système indiquant les emplacements libres du parking mutualisé ;

- *Proposer un système améliorant la sécurité des différents usagers au niveau des emplacements motos 165 à 167 et 381 à 383 et limiter les livraisons du supermarché à des véhicules de gabarit de type camionnette ;*

Que le projet revu améliore la sécurité des différents usagers dont le déplacement des emplacements motos; que les principales modifications sont le passage d'une circulation à double voie vers une circulation à sens unique permettant une clarification et une dissociation du trajet voiture et vélos(-cargos); que la circulation à sens unique permet aussi d'améliorer la sécurité pour les motos ; que les livraisons seront exclusivement autorisées en voirie et en surface et non en sous-sol ;

- *Prévoir au minimum une zone de livraison hors voirie pour les commerces des bâtiments EFG ;*

Qu'une limitation volontariste des livraisons dans des créneaux horaires déterminés par l'autorité compétente ainsi que la limitation des gabarits de véhicules autorisés à circuler ;

- *Proposer des aménagements des locaux vélos plus qualitatifs proposant un minimum de 15% de places pour vélos cargos et les placer à proximité des ascenseurs ;*

Que le SS-1 du parking est orienté en sens unique afin d'éviter des conflits entre des vélos et les véhicules à moteur ; Que le nombre d'emplacements vélos cargos a été augmenté à 137 (13,97%) ; Qu'avec cette modification, le nombre d'emplacements de véhicules à moteur s'élève à 381 voitures et

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

2 motos pour un total inchangé de 383 emplacements ; Que la plupart des emplacements vélos cargos sont ajoutés dans le parking au niveau du SS-1, à proximité des ascenseurs ; Que l'ascenseur à vélos situé dans le Bâtiment B a été agrandi afin d'y accueillir les vélos cargos depuis l'espace public vers le SS-1 (parking public) mais aussi SS-2 (parking privatif) en prévision d'un basculement de l'utilisation privative de vélos remplaçant éventuellement à terme la voiture ;

- *Examiner la possibilité de localiser davantage de stationnement vélo sécurisé au rez-de-chaussée : - prévoir une distance de minimum 2,65 m entre toutes les rangées en double hauteur du local vélo de 203 emplacements du niveau -1 ou - à défaut de ne pas réaliser de racks à double étage sans pour autant diminuer le nombre total de vélos prévus ;*

Que la localisation de plus de stationnements vélos sécurisés au rez-de-chaussée (principalement vélos-cargos) et l'adaptation de la distance de minimum 2,65 m entre toutes les rangées en double hauteur au niveau -1, sans pour autant diminuer le nombre total de vélos prévus, ont bien été intégrées ;

- *Examiner la possibilité de simplifier les accès au stationnement vélo en sous-sol afin d'en maximiser l'utilisation (vélos "classiques" et vélos de gabarit non standard), prévoir un cheminement vélo marqué au sol, doter tout ou partie des arceaux vélo à l'air libre d'un auvent ;*

- que les zones d'utilisation du SS-1 du parking seront marquées au sol;

- que les points de contrôle d'accès de l'entrée ainsi que de la sortie du parking séparent les voitures des vélos pour plus de sécurité et de facilité ;

- que les arceaux vélos du côté rue Gouverneur Nens sont munis d'un auvent (canopée) permettant un confort accru pour les utilisateurs vélos en cas de pluie. Les autres arceaux du projet (place du Canal) par contre restent sans canopée pour améliorer le dégagement visuel des espaces publics ;

- *Examiner la possibilité d'ajouter un emplacement voiture PMR à proximité du bâtiment D à l'étage -2.*

Qu'un emplacement voiture PMR a été ajouté à proximité du bâtiment D à l'étage 2 ;

- *Augmenter le nombre de bancs dans l'espace public et garantir l'accessibilité PMR d'au moins 1/3 d'entre eux.*

Que le nombre de bancs a été augmenté et l'accès PMR est garanti à plus d'1/3 d'entre eux;

- *Analyser le choix du matériau pour la place du Canal et des trottoirs en coordination avec Beliris.*

Que les matériaux du prolongement de la place sur la Digue du Canal prolongé par un emmarchement en bois vers le canal ont été présentés à Beliris, en charge du BKP, qui en a validé les principes ;

- *Limiter la livraison des commerces à des véhicules de type camionnette.*

Qu'aucune zone de livraison hors-voirie accessible à des camions n'a été prévue pour les commerces le long de la Digue du Canal afin de respecter tant l'esprit du liseré commercial imposé par le PPAS que les prescriptions du PPAS qui y interdisent « les accès camions vers l'intérieur des constructions » ; Que les livraisons se feront donc par la Digue du Canal ; Que les heures de ces livraisons devront être réglementées ;

- *Privilégier la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets.*

Que la voie d'eau sera privilégiée pour le transport des matériaux et l'évacuation des déchets chaque fois que cela sera techniquement et raisonnablement faisable ;

- *Que des groupes électrogènes des différents bâtiments seront rassemblés en un ensemble situé sous les locaux vélos sous le Bâtiment B ; que cette modification du projet a obligé*



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

l'agrandissement du socle au 1<sup>o</sup> étage de  $\pm 10\text{m}^2$  ; que la même surface a été supprimée du cabanon en toiture ;

- Bâtiment A: que les fondations sont rationalisés; ajout d'un ascenseur entre le SS-2 et le SS-1 dans le cadre de ces modifications ; ajout d'une zone au SS-1 supplémentaire dans le cadre des modifications des fondations (à l'avantage du nombre de caves individuelles qui passe de 23 à 52) ; révision du jardin du socle au 4<sup>o</sup> étage ; suppression du groupe électrogène dans cette zone ; rationalisation de la structure des tours, sans modification essentielle du plan et des façades des appartements ;
- Bâtiment B: suppression du groupe électrogène dans cette zone ; révision des locaux activités productives au rez-de-chaussée afin de les rendre plus accessibles et plus facilement subdivisibles ; révision de l'implantation des portes sectionnelles dans la rue du Sel ; révision du traitement des entrées individuelles afin de prévoir une fenêtre pour les éventuelles mezzanines ; que cette modification (mezzanine) devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme au cas échéant ; rehausse du niveau de l'acrotère du cabanon en toiture de 50cm suite à la coordination des techniques et de la stabilité dans cette zone ;
- Bâtiment C: rationalisation des fondations ; ajout d'une zone au SS-1 supplémentaire dans le cadre des modifications des fondations (à l'avantage du nombre de caves individuelles qui passe de 22 à 97) ; suppression du groupe électrogène dans cette zone ; ajout d'un quai de déchargement au rez-de-chaussée ayant comme conséquence la modification des façades du rez-de-chaussée; rationalisation de la structure, sans modification essentielle du plan et des façades des appartements ; rehausse du niveau de l'acrotère du cabanon en toiture de 50cm suite à la coordination des techniques et à la stabilité dans cette zone ;
- Bâtiment D: rationalisation des fondations ; ajout d'une zone au SS-2 supplémentaire dans le cadre des modifications des fondations (à l'avantage du nombre de caves individuelles qui passe de 35 à 80) ; suppression du groupe électrogène dans cette zone ; rationalisation de la structure, sans modification essentielle du plan et des façades des appartements ; rehausse du niveau de l'acrotère du cabanon en toiture de 50cm suite à la coordination des techniques et à la stabilité dans cette zone ;
- Bâtiments E/F/G: rationalisation de la structure des sous-sols. révision de l'implantation et du gabarit de certains locaux techniques en coordination avec la rationalisation de la structure des sous-sols. conversion de 14 emplacements de stationnement en boxes au niveau du SS-2 dans le cadre des modifications du parking. Ces boxes sont munis d'une porte basculante et sont ventilés et sprinklés selon la demande du SIAMU. rehausse du niveau de l'acrotère de  $\pm 20\text{cm}$  suite à la coordination des techniques. Que cette rehausse est destinée à cacher les installations techniques dont une partie est désormais située sur la toiture ;
- Modifications apportées aux abords et au futur espace public : Les essences de certains arbres ont été adaptées en fonction de leur position, d'un objectif d'ombrage maximal (larges couronnes), de l'ensoleillement et du soucis d'entretiens ; Les buttes de pied d'arbre sont couvertes de : Hedera helix et Vinca minor parsemés de bulbes de type Narcisses, Cyclamens, Crocus ; Quelques bornes – dont certaines amovibles pour l'accès des pompiers – ont été ajoutées pour empêcher le passage et le stationnement de véhicules ;

Chantier :

Vu les plans de phasage dans le dossier : 1-PH\_100A et 2-PH\_101 ; que dans la phase 1 seront réalisés tout le sous-sol, les bâtiments A, G, F, E ainsi que l'accès SIAMU et l'aménagement du quai ; Que dans la phase 2, sera construit le bâtiment B et dans la phase 3 les bâtiments C et D ainsi que le reste de la place ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

Charges:

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne 49.421 m<sup>2</sup> de logements et 2.699 m<sup>2</sup> de commerces projetés mais de 2.570 m<sup>2</sup> existant ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est donc de 49.421 m<sup>2</sup> pour les logements et de 129 m<sup>2</sup> de commerce (2.699-2.570); que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m<sup>2</sup> pour les logements (ZEMU) et 125 EUR par m<sup>2</sup> pour les commerces par l'arrêté susmentionné ; Que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 3.212.365 EUR, soit 49.421 m<sup>2</sup> x 65 EUR et pour les commerces à 16.125 EUR, soit 129 m<sup>2</sup> x 125 EUR soit au TOTAL à 3.228.490 EUR;

Vu les deux propositions du demandeur d'affecter les charges à :

- 1) Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande : place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel ; estimé à 1.697.331 EUR et le solde en numéraire ;
- 2) Au projet d'aménagement des espaces publics sur le périmètre de la demande : place et deux passages et les zones devant la rue G. Nens et rue du Sel et la réfection totale des abords (Digue du Canal et extension de la place);

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/07/2020 stipulant que ces charges d'urbanisme seront allouées pour la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du plan afin de répondre aux besoins de la collectivité dans un quartier en développement ;

Que suivant l'article 5 du PPAS Biestebroeck les charges d'urbanisme sont allouées prioritairement à la réalisation d'équipements scolaires dans le périmètre du Plan ; Qu'elles peuvent également être affectées aux espaces publics et au logement ;

Espaces publics à céder :

Considérant qu'il est nécessaire de procéder aux échanges et rétrocession de foncier nécessaire au projet à savoir :

- Place Côté Digue du Canal avec la Région
- Côté square Vandervelde avec la Région
- Côté rue du Gouverneur Nens avec la commune

Considérant que le projet est un projet mixte (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerce,...) ; Qu'il répond aux objectifs régionaux et communaux de renforcer le tissu urbain dans la zone du canal et d'affirmer cette dernière dans la trame régionale ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux .



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de :**

- **Analyser le choix du matériau pour la place du Canal et des trottoirs en coordination avec Beliris ;**
- **Tenir compte de la charte sur les revêtements piétons de la RBC en ce qui concerne l'aménagement de la place et de ses abords ;**
- **S'assurer que les revêtements en bois prévus sur les quais soient de nature à ne pas devenir glissant lorsqu'ils sont humides ;**
- **Respecter l'article 6 §2 du R.R.U. en n'abaissant le trottoir que sur une distance de 0.50m à partir de la bordure en ce qui concerne les accès aux parkings ;**

**En réponses aux avis des Instances :**

- **Se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;**
- **Se conformer à l'avis VIVAQUA du 05/10/2020;**
- **Permettre à la cellule archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ((planning et modalité à fixer dès réception du permis) ;**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 novembre 2020**

De plus la commission de concertation rappelle de :

- Procéder aux échanges et rétrocessions de foncier nécessaires au projet ;
- Fournir à Bruxelles Environnement un accord définitif du Port de Bruxelles sur la faisabilité du rejet des eaux de pluviales dans le Canal ou de mettre en place un bassin d'orage d'un volume de minimum 198 m<sup>3</sup> ;
- Mettre en place un dispositif drainant de type passif au niveau des infrastructures souterraines pour permettre l'écoulement naturel des flux souterrains ;
- Envisager l'utilisation de la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets et la rationalisation de la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;
- Finaliser les conventions pour la gestion des espaces accessibles au public, les collecteurs déviés, l'accès à la voie d'eau et à la gestion du trafic fluvial lié au bassin, etc.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> ZEGE	
Environnement	M. SPILEERS	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	