



AVIS

Projet de PPAS Biestebroeck de la commune d'Anderlecht

15 septembre 2016

Demandeur	Commune d'Anderlecht
Demande reçue le	15 juin 2016
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Demande traitée le	7 septembre 2016
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	15 septembre 2016

Préambule

Le **Conseil** remet son avis sur base de l'article 48, § 3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'arrêté du 30 septembre 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les administrations et instances appelées à émettre leur avis sur le projet de PPAS et, le cas échéant, sur le rapport sur les incidences environnementales.

Les objectifs du projet de PPAS Biestebroek sont les suivants¹ :

- requalifier et revitaliser la zone du Canal ;
- recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal et renforcer les liens entre les quartiers ;
- répondre à la croissance démographique et renforcer l'attractivité résidentielle ;
- encourager la mixité de fonctions et favoriser une meilleure intégration des activités portuaires, de transport et productives en milieu urbain.

Avis

1. Considérations générales

1.1. Mixité des fonctions

Le **Conseil** félicite la commune pour sa volonté de densifier ce site.

Même si le **Conseil** est convaincu de la nécessité de la mixité fonctionnelle, il considère qu'il faut garder un équilibre dans l'affectation des différentes fonctions. Il constate qu'au sein du périmètre du PPAS, le nombre de m² prévus dans le scénario final pour le logement (± 400.000 m²) est beaucoup plus important que celui pour l'ensemble des activités productives et activités portuaires (± 100.000 m²).

Or, le **Conseil** rappelle que tous les types d'activités productives ne sont pas compatibles avec du logement et qu'il faut éviter de rendre ce type de zones peu fonctionnelles pour les activités productives. Pour le **Conseil**, il faut éviter que les entreprises d'ores-et-déjà présentes sur le site doivent se délocaliser suite à une incompatibilité avec la fonction logement dues aux nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Ainsi, le **Conseil** constate que la PPAS prévoit que les zones d'activité portuaire et de transport (ZAPT) soient accessibles au public. Or, le **Conseil** estime que vu le mode de fonctionnement de certaines entreprises (par exemple, la giration nécessaire pour les camions), il est incompatible de vouloir maintenir l'activité économique et de permettre une accessibilité au public. D'un point de vue opérationnel, pour les entreprises, ce type de contrainte n'est pas gérable (pas de barrière, protection des matériaux, ...). Il faut donc poser un choix cohérent si la volonté est de garder des activités économiques à cet endroit.

Le **Conseil** souligne positivement que dans le cadre du scénario de programmation final soit prévu une distinction des différents types d'activités productives possibles : activités productives/commerce de gros, activités productives/grands commerces spécialisés, activités productives ateliers/commerces de détails. Il constate qu'au sein de cet outil réglementaire, une

¹ Projet de PPAS Biestebroek, résumé non-technique, mai 2016, p.15

multiplicité de typologies est offerte avec des proportions qui sont cadrées et des dispositions précisées dans les prescriptions relatives à la hauteur sous plafond, aux qualités du front bâti, ...

Avec ces balises qui sont posées, le **Conseil** craint que si l'activité économique ne se développe pas, des vides soient créés. Il s'interroge donc sur la flexibilité qui est prévue.

1.2. Mixité des logements

Pour le **Conseil**, il importe que des logements publics et sociaux soient prévus sur le site. Pour l'instant, il semble que seul un projet de Citydev (logements moyens) soit planifié sur le périmètre du PPAS. Le **Conseil** demande donc qu'une mixité des logements soit prise en compte.

1.3. Equipements collectifs

Le **Conseil** souligne positivement le fait qu'il soit prévu dans le PPAS l'implantation d'une école secondaire et d'une école fondamentale. Tout comme il est indiqué dans le résumé non technique, le **Conseil** estime important que ce type d'infrastructures soit intégré à ce stade. Vu les besoins actuels en termes d'infrastructures scolaires et la population supplémentaire qui sera sur le site au regard du nombre de m² supplémentaires, la présence de ces établissements est non négligeable.

A cet égard, le **Conseil** souhaite que le même traitement puisse être réservé pour l'implantation de crèches, en particulier des crèches publiques. Le **Conseil** entend bien qu'il est plus facile d'aménager des crèches dans des espaces restreints comparativement aux écoles, toutefois, vu l'augmentation de la population sur le site, la demande pour des places en crèches tant privées que publiques se fera rapidement. Le **Conseil** invite la commune à prendre contact avec le comité de programmation de l'ONE de manière à ce qu'il y ait une programmation et des subsides pour les crèches publiques sur la commune.

Le **Conseil** suggère que les charges d'urbanisme puissent servir à l'implantation de ce type d'équipements collectifs.

1.4. Mobilité

Le **Conseil** insiste pour que l'offre de transport en commun sur la rive droite du site, en particulier soit renforcée et que des mesures en faveur des modes actifs soient prévues afin d'attirer les habitants. En effet, comme souligné dans le RIE, la zone industrielle actuellement présente est difficilement accessible en transports en commun vu l'éloignement des arrêts et la faible fréquence de passage du bus.

En outre, le **Conseil** constate qu'une éventuelle future gare RER a été mentionnée, or celle-ci n'est pas encore dans le programme de la SNCB même si elle a déjà été évoquée dans différents plans régionaux ou communaux (PRD, PCD de la commune d'Anderlecht, ...). Il considère donc qu'il ne faut pas se reposer que sur cette option puisqu'elle n'existe pas encore.

Le **Conseil** demande également que la réflexion relative au CDU soit poursuivie afin que celui-ci puisse s'intégrer de manière cohérente sur le site et qu'il puisse répondre au charroi maritime (déchargement) et au charroi qui en découlera pour la distribution.

1.5. Patrimoine

Le **Conseil** constate que dans le périmètre du PPAS, il n'y a pas de bâtiments ou d'ensembles classés mais que néanmoins, certains de ces bâtiments ont une valeur patrimoniale. Il suggère que

l'information relative à ces bâtiments présentant un intérêt patrimonial puisse être transmise suffisamment en amont aux porteurs de projet qui montrent un intérêt pour le site.

1.6. Pollution du sol

Le **Conseil** constate que sur le périmètre concerné du PPAS, plusieurs zones polluées existent impliquant des obligations d'études, de traitements ou de restrictions d'usage. Ces zones engendrent donc des contraintes et des coûts liés à leur traitement dont il faut tenir compte.

1.7. Lien avec l'environnement du PPAS

Le **Conseil** considère que la concrétisation ce PPAS doit aussi être l'occasion de revitaliser les quartiers environnants, comme la rue Wayez.

Il s'interroge également sur la manière dont le lien avec le centre-ville va être créé.

2. Considérations relatives aux plans

Le **Conseil** constate que des volumes de construction importants seront dédiés aux équipements, dont des écoles, ce qu'il estime positif. Il formule toutefois une remarque relative aux parkings. Le **Conseil** souhaite s'assurer que les gabarits des rues et de parkings dans les rues permettent bien aux utilisateurs de ces infrastructures, en l'occurrence les parents d'élèves, d'y déposer leur(s) enfant(s) en toute sécurité. D'après les plans, les gabarits des rues ne le permettent pas. Si tel est le cas, il demande que le plan soit adapté.

Le **Conseil** estime que le PPAS semble figer les largeurs de gabarits / bâtiments, ce qui laisse peu de place à des travaux d'architecture quelque peu ambitieux. A P/S égal, serait-il possible d'augmenter les largeurs de ces gabarits sur le plan jusqu'à 20 mètres afin de justement permettre un travail architecturalement plus intéressant, pour le bien de tout le monde.

3. Considérations relatives aux prescriptions littérales

- A l'article 17, afin de laisser de la place à la liberté architecturale, le **Conseil** propose de supprimer l'interdiction relative à l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants.

- A l'article 18 concernant les qualités résidentielles, il est indiqué au paragraphe 1 que « *les logements bénéficient d'ouverture vers l'extérieur sur deux façades au moins* ». Ceci implique que tous les logements sont censés être des logements traversants ou des logements d'angle. Pour le **Conseil**, ceci ne semble pas réaliste, principalement parce qu'une grande partie des gabarits dessinés sur les plans sont adaptés notamment aux dimensions des activités économiques aux rez-de-chaussée, et que celles-ci sont relativement profondes. Dès lors, le **Conseil** se demande si les logements doivent pour cette raison être tous aussi profonds aux étages supérieurs. Le PPAS vise une grande quantité de logements, dont des logements qui n'ont pas tous besoins d'être aussi profonds ; c'est le cas notamment des logements 1 chambre, ou studios ou des logements résidences services dont les services sont assurés via des couloirs centraux.

Pour des raisons financières également, le **Conseil** considère que n'avoir que des grands logements impliquera que la population qui pourra venir ne sera qu'une population qui a les moyens financiers pour se le permettre. Dès lors, il semble que les prescriptions urbanistiques sont trop restrictives - l'exigence de deux façades au moins devrait être adaptée/retirée - et devraient s'ouvrir à des types

de logements plus variés, attirant une population plus hétéroclite. Pour le **Conseil**, ce type d'exigences devrait être apprécié et déterminé dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme en fonction des programmes proposés par les développeurs (privés et publics).

- A l'article 19 concernant la gestion des eaux, il est indiqué que le dimensionnement des volumes de stockage devra permettre de valoriser jusqu'à 90% de l'eau récoltée ou de couvrir 90% des besoins. Pour le **Conseil**, cette exigence est extrêmement ambitieuse financièrement, elle implique des volumes de stockage et des coûts extrêmement importants, ce qui pourrait avoir des conséquences négatives sur les prix des logements/espaces économiques. Dès lors, le **Conseil** se demande si cette norme ne devrait pas être adaptée.

- A l'article 19 §4, il est indiqué que la partie du terrain construite uniquement en sous-sol qui n'est pas aménagée en accès est recouverte d'une couche de terre arable de minimum 1,2 m afin de temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon). Le **Conseil** se demande pourquoi appliquer un minimum de 1,2m quand le RRU (article 7) ne demande que minimum 0,6m. En effet, la norme RRU existe pour une raison tout à fait évidente : une profondeur plus importante que 0,6m (et certainement 1,2m !) peut impliquer que la nature - et notamment les arbres - puisse s'y développer plus librement. Or, dans ce cas, le périmètre concerné ne se trouve pas en pleine nature ; bien au contraire, en dessous de cette terre arable se trouvent généralement des parkings, et ces arbres (plus largement la nature) pourraient se développer et avoir des conséquences négatives importantes sur la structure des infrastructures sous-jacentes. Pour le **Conseil**, il semble dès lors important de nuancer cette norme de 1,2m. Si l'objectif est de voir se développer des arbres, il faudrait que ce soit explicitement indiqué, de manière à permettre aux développeurs (privés et publics) de simplement prévoir une infrastructure pour porter ces arbres à des endroits précis, et de laisser par ailleurs la norme 0,6 m pour le reste de l'espace. On pourrait imaginer un arbre tous les 200 m².

- A l'article 55 concernant le potentiel constructible hors-sol dans le périmètre C, il est indiqué que le P/S par parcelle pour l'ensemble du périmètre doit être de 2,9. Vu la présentation au CES, le **Conseil** considère que ceci ne correspond pas vraiment aux plans ; en effet, il y a des îlots (parcelles) où l'espace destiné à la verdure est beaucoup plus important que pour d'autres. Dès lors, pour le **Conseil**, il serait plus judicieux d'indiquer une exigence de P/S moyen pour l'ensemble du périmètre, sans quoi cette exigence risque d'impliquer d'importants problèmes pratiques au niveau des permis.

- A l'article 63 concernant l'aménagement, il est indiqué que les « aires peu esthétiques telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, ... sont intégrées dans le bâti et des aires de compostage à destination des riverains peuvent y être aménagées. Le **Conseil** souhaite ici simplement indiquer que le tri sélectif « moderne », implique des centralisations (regroupements) d'un ensemble de conteneurs, poubelles et citernes à des endroits précis. Avant, il était effectivement d'usage que chaque bâtiment ait son propre espace dédié à cela, mais actuellement, les pouvoirs publics demandent eux-mêmes de plus en plus à ce que tout soit centralisé au niveau de l'îlot (ou ensemble de bâtiments) (notamment pour des raisons de coûts (entretien) et d'efficacité des services publics). Le **Conseil** se demande donc si cet aspect ne devrait pas être pris en compte.

*

* *