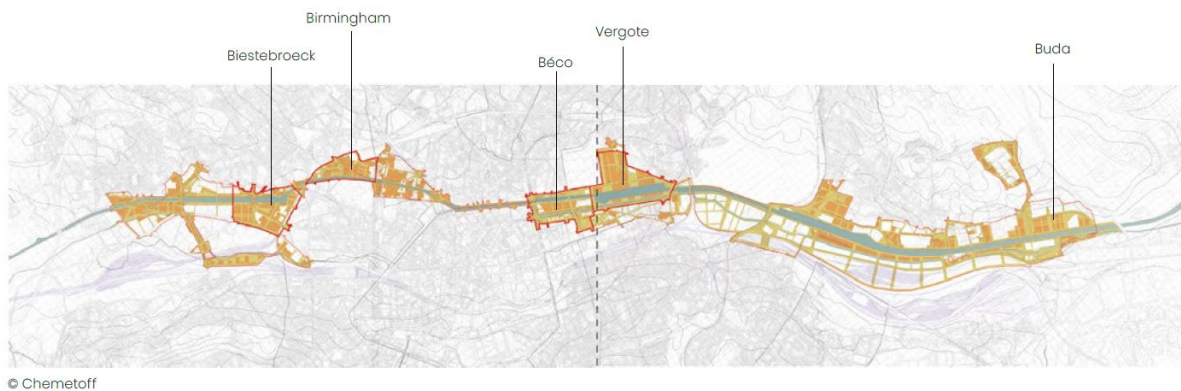


Le projet est situé dans le périmètre du Plan Canal, et plus particulièrement du site pilote de Biestebroeck. A ce titre, il fait l'objet d'un accompagnement renforcé de la Région en concertation avec la commune d'Anderlecht.

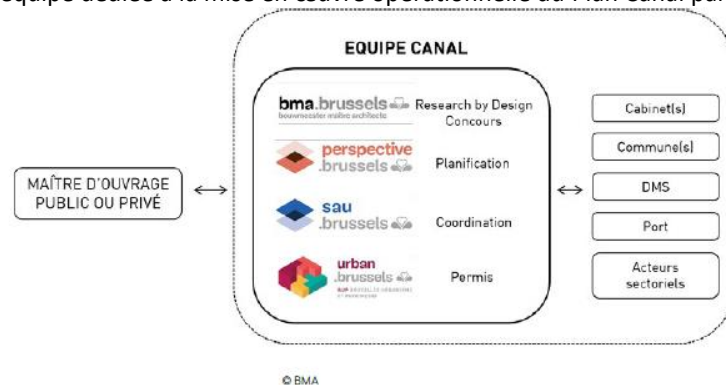
CONTEXTE PLAN CANAL

Calendrier

2013 : Biestebroeck désigné site pilote du Plan Canal par décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC)



2015 : création d'une équipe dédiée à la mise en œuvre opérationnelle du Plan Canal par le GRBC



2015-2025 : délai fixé par le Gouvernement pour la mise en œuvre opérationnelle du Plan Canal

Missions

- Accompagner et négocier le développement des projets publics et privés, bâtis et non bâtis, situés dans le territoire du Canal
- Initier des projets publics « exemplaires » pour lesquels il n'existe pas de porteur de projet « naturel »

Objectifs

- Permettre **le maintien en ville de l'activité économique**, et notamment des activités productives, et créer les conditions pour leur compatibilité avec d'autres fonctions
- **Rationaliser l'usage du foncier** pour permettre, d'une part, la création d'emplois et, d'autre part, la création de logements en organisant un cadre de vie attractif (création d'espaces verts, aménagement et animation des espaces publics, etc.)
- **Maintenir et renforcer l'identité de ce territoire** en recontextualisant tous les projets accompagnés et en défendant des lignes de conduite analogues d'un projet à un autre
- **Porter un même niveau d'exigence et d'attention sur tout ce territoire de ville**, que ce soit à l'avant-port, en zone industrielle ou dans le centre-ville

CONTEXTE SPÉCIFIQUE BIESTEBROECK

Cadre

Le territoire autour du bassin de Biestebroeck est en pleine mutation sous l'impulsion :

- de la **création des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)** lors de la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol en 2013 : les îlots repris en rose ci-dessous sur la rive droite qui étaient anciennement dédiés à l'industrie urbaine doivent désormais, pour les projets de plus de 10.000 m², obligatoirement accueillir du logement et des activités économiques ;



Extrait de la carte du PRAS sur le bassin de Biestebroeck. Les îlots en ZEMU figurent en rose pâle. Le site du projet est entouré de tirets rouges

- de l'adoption le 7 décembre 2017 d'un **Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)** par le GRBC, initié par la commune d'Anderlecht. Celui-ci définit les règles spécifiques de constructibilité s'appliquant sur ce site. Il permet une densification de ce territoire avec un potentiel autorisable d'environ 600.000 m² (dont environ 400.000 m² pour du logement, soit à peu près 4.000 logements) ;



Plan du PPAS Biestebroeck

- de **nombreuses mutations foncières** au profit de porteurs de projets immobiliers essentiellement privés, mais aussi publics comme c'est le cas de la SLRB et de citydev.brussels.

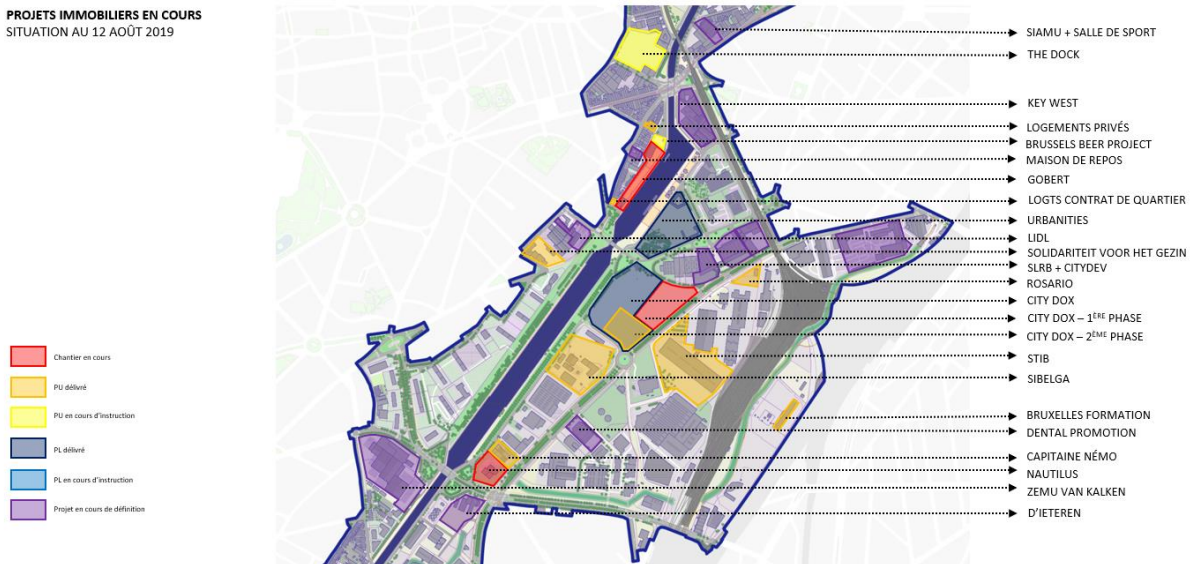
Développement de projets

Il résulte de ce nouveau cadre le développement de nombreux projets dans ce périmètre dont l'ampleur est variable mais qui, pour certains (comme c'est le cas pour le projet de la SLRB et de citydev.brussels), sont particulièrement conséquents en taille (le plus important en taille étant le projet City Dox d'Atenor portant sur environ 145.000 m²).

Projets immobiliers

Dans le périmètre du PPAS Biestebroek, environ 400.000 m² (sur les 600.000 m² autorisables par le PPAS) sont en cours de réalisation ou en projet.

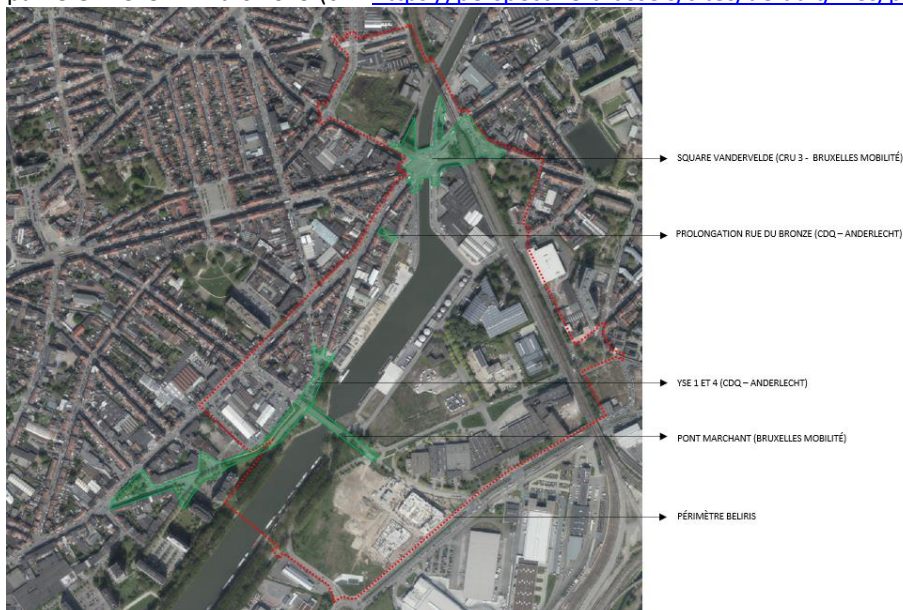
PROJETS IMMOBILIERS EN COURS SITUATION AU 12 AOÛT 2019



Etat d'avancement des projets dans un périmètre large autour du bassin de Biestebroek

Projets d'espaces publics

En accompagnement des projets immobiliers, le site est concerné par de nombreux projets d'espaces publics, dont le plus important est porté par BELIRIS. La procédure pour désigner l'auteur de projet pour la réalisation des espaces publics autour du bassin a été lancée par Beliris fin 2018. L'ensemble de ces projets doivent s'inscrire dans la vision développée par le Beeldkwaliteitsplan (BKP) des espaces publics du territoire du Canal approuvé par le GRBC le 21 mars 2019 (cf. : https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/fr_bkp_hd.pdf).



Périmètre des projets d'espaces publics sur le bassin de Biestebroek

ENJEUX SPÉCIFIQUES PLAN CANAL DU PROJET SLRB-CITYDEV.BRUSSELS SUR LES DEUX ÎLOTS CONCERNÉS

Lors de la préparation du concours, les enjeux spécifiques du Plan Canal pour le projet de la SLRB et de citydev.brussels ont été définis de la façon suivante :

« Les enjeux communs principaux des deux îlots concernés par le projet d'architecture sont :

- **Coexistence des fonctions** résidentielles, des activités productives et d'équipements scolaires.
- **Recherche de la meilleure organisation possible et de la modularité des espaces d'activités et logistiques** attenants.
- **Relation avec les espaces publics riverains.** Sur ce point, les îlots présentent deux faces contrastées : l'une donnant sur la rue de la Petite-Île, voirie métropolitaine et porte d'entrée dans Bruxelles destinée à devenir un « boulevard urbain », l'autre donnant en intérieur de quartier.
- **Relation des projets avec la zone monofonctionnelle située de l'autre côté du boulevard industriel :** organisation du face-à-face entre la ZEMU et la Zone d'Industries Urbaines (ZIU au PRAS).
- **Rapport à l'identité industrielle** et portuaire du bassin.

Par ailleurs, la conception conjointe des sites SLRB et citydev.brussels crée des opportunités en termes de mutualisation :

- d'éléments de programme ;
- des accès, du stationnement. »

Le projet, en vue de l'obtention de ses autorisations d'urbanisme, continuera à être accompagné par l'équipe Canal, en collaboration avec la commune, afin de veiller à la prise en compte de ces enjeux.