

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b><u>SLRB - SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</u></b>
Objet de la demande	Construire 5 bâtiments pour aménager 170 logements sociaux et une crèche pour 49 enfants (article 177 du CoBAT).
Adresse	Rue Adolphe Willemyns
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Quartier Vallée du Broeck Modificatif 2 / Broekdalwijk Wijziging 2 - A.E. / B.E. 26/11/1992.
Réf. Communale	50686
Réf. URBAN	01/PFD/660905

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une opposition et une observation ont été adressées à la commune ;

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants *ont été entendus sur les sujets suivants :*

- *Ombrage du projet qui a déjà été réduit*
- *Chantier de longue durée*
- *Changement d'atmosphère du quartier avec 170 logements sociaux supplémentaires*
- *L'abattage de grands arbres*
- *A l'inspection de la rue A. Prins et la rue du Broeck existe une allée pédestre rejoignant le boulevard Silvain Dupuis \_> cette allée va-t-elle être refaite ?*
- *Questionnement sur la nappe phréatique*
- *Problème de mobilité*
- *Rue Adolph Prins est un cul de sac où se trouve l'entrée du parking. Demande de placer cette entrée Clos Hof te Ophem*

*Mme M. représentant le Comité de quartier*

*Voir Annexe 1*

*Mme A.*

*Interpelle les politiques par rapport à ce projet et leur responsabilité par rapport à ce que projet va engendrer.*

*Différents dangers que ce projet engendre. Aujourd'hui on dit qu'Anderlecht est une commune perdue, sale et dangereuse.*

*Défendre l'écrin de verdure.*

*Monsieur V*

*Ce gros projet à l'est de Bruxelles est élaboré avec des chiffres et pas avec le bon aménagement du territoire, qui respecte le quartier, la vie et la biodiversité.*

*C'est un échec profond de l'aménagement du territoire.*

*Enormément de dérogation, ignorance de la densification du parking. Et la densification avec le Peterbos juste à côté.*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ; que le bien est également couvert par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « quartier Vallée du Broeck, phase 2 », du 26/11/1992 en zone de logements sociaux suivant l'article 17 de la loi du 29/03/1962 ;

Que le projet est conforme au plan pour ses affectations ;

Attendu que la demande initiale vise à construire 170 logements sociaux et une crèche de 49 enfants et que la demande modifiée vise à construire 5 bâtiments pour aménager 170 logements sociaux et une crèche pour 49 enfants (article 177 du CoBAT) ;

Procédure :

Vu l'avis de la commission de concertation du 09/05/2019 favorable sous réserve de :

- Réduire les gabarits des bâtiments A/B, C, D et E dans l'esprit de :
  - Pour le bâtiment B : le réduire à R+1 à l'exception de la partie en prolongation du bâtiment A
  - Pour le bâtiment C : réduire l'extrémité nord à R+1 (prolongation du bâtiment F)
  - Pour le bâtiment D : réduire de trois étages côté est (au même niveau qu'en partie centrale)
  - Pour le bâtiment E : réduire de deux étages
- Réduire le nombre de logement en conséquence (+/- 20) tout en augmentant la proportion des logements de 3 chambres et plus ;
- Intégrer les cabanons d'ascenseurs dans les volumes construits
- Introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines. Par défaut, placer et dimensionner un dispositif drainant de type passif (ouvrage de passage de nappe - cf définition ci-dessous). Si la technique du drain vertical est retenue :
  - Prévoir le placement systématique de drains sur chaque bâtiment (amont et aval) ;
  - Prévoir un dimensionnement dans les règles de l'art de ces drains permettant un rééquilibrage durable de la nappe amont/aval.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Dans le cas d'un placement partiel de drains (certains bâtiments resteraient non, drainés),

- Réaliser une étude d'impact prouvant que l'influence du projet sur les flux locaux des eaux souterraines est négligeable, et ce en vertu du principe de précaution. Cette étude d'impact doit idéalement être appuyée par le développement d'un modèle hydrogéologique réalisé dans les règles de l'art par un expert géologue/hydrogéologue, mettant en avant une méthodologie scientifique solide.
- Prévoir des systèmes de tamponnages sous les toitures extensives
- Prévoir une récupération des eaux de pluies en citernes de 167 m<sup>3</sup> et des robinets en quantité suffisante au rez-de-chaussée pour permettre une utilisation optimale des eaux récupérées.
- Prévoir un bassin d'orage de 158 m<sup>3</sup>, celui-ci devra préférentiellement être aérien, sous formes de noues ou de plusieurs dispositifs de rétention, en lieu et place d'un bassin en béton enterré
- Elaborer une réflexion sur l'**optimalisation du coefficient de biotope par surface** (CBS), voire de l'écopotential, afin de favoriser l'infiltration, la biodiversité et les services écosystémiques rendus par la nature au sens large
- Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...).
- Favoriser les espèces indigènes ou conseillées dans l'aménagement des parties végétalisées du projet (abords, toitures vertes, jardin,...),
- Maintenir lors des coupes certaines essences de faible hauteur et/ou à croissance plus lente, souvent très intéressantes pour la biodiversité– le cas échéant : Aubépine, Sureau, Chêne, Noisetier, Sorbier, Fusain, Troène, Houx. Autres essences à privilégier et maintenir le cas échéant : Charme, Prunellier, Pommiers et Poiriers, Eglantier, Cerisier, Cornouiller sanguin, Erable champêtre, Genêt, Ajonc.
- Localiser sur plan et identifier les arbres à abattre et à replanter, et éviter l'abattage d'arbres actuellement présents sur le site autant que possible, en intégrant ces arbres au nouveau projet
- Construire les barrières et clôtures de manière à permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas.
- S'assurer que l'implantation choisie pour les potagers, permette effectivement leur mise en œuvre et maintien (ombrage des bâtiments, des nouveaux arbres à hautes tiges à planter etc)
- Utiliser de préférence des revêtements de cheminement en matériaux chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave
- Respecter l'avis du SIAMU du 23/01/2018 ;
- Respecter la décision de la commission de sécurité ASTRID en date du 24/07/2018 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

- Corriger les plans afin de répondre à l'avis de l'ANLH du 16/08/2018 ou demander les dérogations

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 04/06/2019 ; Que dans son avis , le collège souligne que la typologie des logements demandés initialement répond au besoin du Foyer Anderlechtois-futur gestionnaire du site ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs, répondant aux conditions émises par la commission de concertation, conformément à l'article 177/1 du CoBAT ;

Considérant que ces plans ne sont pas accessoires et tentent de répondre partiellement aux objections suscitées par le projet initial ;

Vu qu'entretemps Bruxelles environnement a délivré le permis ; que le projet n'est dès lors plus mixte ; qu'une modification de permis d'environnement a été introduite en parallèle ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/05/2021 au 21/05/2021 et a donné lieu à 8 courriers adressés à la commune dont 1 pétition d'opposition avec 258 signatures, 3 oppositions avec 6 demandes à être entendu et des photos pour les motifs suivants :

- Ombrage du projet qui a déjà été réduit
- Chantier de longue durée
- Changement d'atmosphère du quartier avec 170 logements sociaux supplémentaires
- L'abattage de grands arbres
- A l'inspection de la rue A. Prins et la rue du Broeck existe une allée pédestre rejoignant le boulevard Silvain Dupuis \_> cette allée va-t-elle être refaite ?
- Questionnement sur la nappe phréatique
- Problème de mobilité
- Rue Adolph Prins est un cul de sac où se trouve l'entrée du parking. Demande de placer cette entrée Clos Hof te Ophem

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :

- 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

- 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 ;

Application du Plan Régional d'affectation du Sol (P.R.A.S.):

- Prescription générale 0.5. Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>.
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques;

Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

- 3 : implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté;
- 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- 6 : hauteur toiture et éléments techniques ;
- 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- 11 zones de recul aménagées en jardinet
- 12 minéralisation partielle de la zone de cours et jardins

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU du 17/03/2021 sur les plans modifiés; que des réunions ont eu lieu et qu'une nouvelle demande a été introduite auprès du SIAMU ; qu'un sas devant l'accès aux escaliers doit être prévu, mutualisé au sas de l'ascenseur ;

Vu la décision de la commission de sécurité ASTRID du 24 juillet 2018, d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID;

Vu l'avis Access&Go du 01/07/2019 qui considère que le projet est confirmé au Titre IV du RRU.;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 02/04/2021 qui remet un avis favorable sur ce projet aux conditions suivantes : • assurer la planéité et l'adhérence des cheminements piétons, tant par le choix des matériaux que par les consignes de mise en oeuvre • étudier la possibilité d'augmenter l'offre en stationnement vélo en visant un emplacement par chambre • prévoir quelques emplacements pour vélos de plus grande dimension, ainsi que la possibilité de recharge pour vélos électriques • renforcer la sécurisation des abris pour vélos • prévoir quelques bornes de recharge pour voitures électriques

Vu l'avis du 01/04/2021 de Vivaqua ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Vu l'avis BE du 12/04/2021 favorable à condition de :

- De proposer des dispositifs de gestion intégrée des eaux de pluie au regard des caractéristiques du site ;
- Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier ou lors de toute intervention et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) ;
- Qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août ;
- Que du bois mort des arbres abattus soit conservé sur le site (debout et/ou au sol, habitat pour toute une diversité d'espèces) ;
- Que la diversité des biotopes présents sur le site du projet soit favorisée (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;
- Que les espèces indigènes ou conseillées soient favorisées dans l'aménagement des parties végétalisées du projet et que la plantation d'espèces exotiques soit évitée (Érable argenté, Magnolia de Kobé...); listes d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées en milieu urbain et suburbain <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/la-gestion-ecologique/les-fiches-thematiques-et> ;
- Que des aménagements favorables pour la faune soient intégrés dans le projet : mesures pour les espèces cibles spécifiques en fonction du projet et de la localisation recommandations techniques « bâti et biodiversité »  
"<https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/la-gestion-ecologique/les-fiches-thematiques-et> :
- Que soient utilisés des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) pour les chemins par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave.

Situation du site :

Considérant que le site est actuellement libre de toute construction et occupé par des jardins ouvriers; que le projet concerne la construction de cinq bâtiments de logements sociaux et un équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche pour 49 enfants), d'un ensemble de 89 places de parking en sous-sol et l'aménagement des abords situés entre ceux-ci ;

Considérant que le projet rencontre deux typologies d'implantation, à savoir un mélange entre constructions mitoyennes et constructions isolées ; considérant que les entités A et B, continuent la rue Adolphe Willemyns (mitoyennes) et se retournent (B) en ouvrant sur une placette à l'angle de la rue Adolphe Prins ; que les bâtiments C, D, E, et F forment au sud un îlot semi ouvert en retrait de la rue Adolphe Prins et de la promenade publique (isolées);

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Aménagement paysager:

Considérant que 5 zones paysagères sont prévues sur le site : jardin de la vallée (espace central en maintenant les arbres existant sur le site), jardin des potagers (entre les immeubles A, B et F), placette de la crèche (au nord-est du site) zone tampon paysagère (élargissement de la rue Adolphe Prins) qui est homogénéisée par rapport à la réduction du gabarit du bloc F et promenade du fond de la Vallée (tampon entre la promenade publique et les nouveaux logements); que ces zones permettent l'articulation et des respirations des bâtiments entre eux ainsi qu'avec le bâtiment « home » situé perpendiculairement à la rue Adolphe Willemyns (à l'ouest du bâtiment A) ; que ces espaces paysagers restent privatifs mais que le potager pourra être accessible au public ; que la placette au nord-est est minéralisée ce qui déroge aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU ; que vu les 4 autres zones paysagères cette dérogation est acceptable ;

Que le projet prévoit de conserver autant que possible la végétation et les arbres existants ; que 28 arbres sont toutefois abattus mais 37 replantés (arbres à grand développement tels que tilleul, érable argenté, févier, aulne, bouleau et petits arbres tels que magnolias, prunus, etc.) ;

Parking en sous-sol :

Considérant que les 89 emplacements de parking se situent sous les blocs C, D, E, F accessibles depuis la rue Prins ;

Considérant que ces emplacements, sous les bâtiments permettent de maintenir un espace central de pleine terre ;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII du RRU prévoit un nombre d'emplacements de parcage fixé entre un et deux emplacements par logement ; que cependant, l'article du même Titre prévoit certains cas particuliers où ce régime de droit commun ne trouve pas à s'appliquer ; qu'en l'espèce, le profil de mobilité des futurs habitants, combiné à l'offre de transports en commun permettent de justifier un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui résultant de l'application de l'article 6 ; concernant la crèche, il est entendu qu'il s'agit d'un équipement de proximité avant tout destiné aux habitants du quartier et aux futurs occupants des logements, ce qui permet de ne pas prévoir d'emplacements de parking spécifiques, d'autant que la Commune d'Anderlecht prévoit une zone stationnement très courte durée pour le dépôt des enfants le matin et leur reprise en fin d'après-midi ;

Que l'accès au parking se fait par la rue Adolphe Prins ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Bâtiments A et B :

Considérant que les bâtiments A/B possèdent un gabarit R+3 en alternance avec des travées R+2 faisant face aux maisons de la rue Willemyns dont le gabarit majoritaire est de R+1/2+T; que le dialogue entre ces deux entités de part et d'autre de la rue est dès lors proportionné au cadre environnant; Que l'écrasement entre le bâtiment B et F est atténué car le bâtiment F a un étage en moins dans le projet modifié;

Considérant que le bâtiment s'aligne aux corniches existantes du voisin de la rue Adolphe Willemyns 218 ; que le projet est modifié sur la façade arrière du bâtiment A, rue Adolphe Willemyns, au niveau de la terrasse arrière, par le placement de la fenêtre à 0,60 m du voisin et un garde-corps à 1,9 m du voisin afin de respecter le code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines ; que le projet ne déroge pas aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'il ne dépasse en effet pas de plus de 3m le voisin de droite et qu'il n'y a pas de voisin de gauche ;

Que le bâtiment B comprend des appartements aux étages ainsi que la crèche au rez-de-chaussée et 1er ; Que le bâtiment B et sa hauteur permettent de créer une place qualitative et de l'encadrer avec le bâtiment C ainsi que de séparer les parties publiques des parties plus privatives ; que cela permet de donner une homogénéité dans les gabarits de la place de la crèche;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation§1 relative au front de bâtisse en ce que du côté de la rue A. Prins, les bâtiments A et B ne sont pas implantés à l'alignement mais en retrait de celui-ci, créant une zone de recul ; que cette implantation ouvre la perspective de la rue sur la placette créée devant la crèche à l'angle de la rue Prins ; que la création de cet espace public ouvre l'angle des deux rues sans le bâtir mais que cette proposition offre une respiration bienvenue dans le projet ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Bâtiments C D E F :

Considérant que l'immeuble C se situe le long de la rue Adolphe Prins et comprend des logements ; qu'il est de gabarit R+2 ; qu'il est implanté en retrait par rapport à l'alignement ce qui minimise l'impact sur les voisins d'en face et ouvre la perspective vers la promenade verte ; que dès lors le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU mais acceptable ;

Que le bloc D est situé au sud du site ; qu'il est de gabarit R+7 côté clos Hof te Ophem, R+2 au milieu et R+4 côté rue Adolphe Prins ; que le bâtiment D a donc été réduit de 2 étages (côté est) et de 1 étage (partie centrale) ; que cette solution permet un meilleur ensoleillement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

du jardin central mais aussi un meilleur ensoleillement des bâtiments voisins situés rue Adolphe Prins ;

Que son implantation est prévue dans le même alignement que le bâtiment isolé à l'ouest, avec le même retrait au chemin vicinal ; que la largeur entre les bâtiments à travers le chemin vicinal est de plus de 30 m ; que l'implantation de ce bâtiment est dès lors cohérente ;

Qu'un jeu de terrasses sur les blocs D1, D2 et D4 ainsi que le placement du bloc D3 en retrait par rapport à la façade des autres blocs permettent d'animer la lecture de la volumétrie et d'éviter que le bâtiment D ne soit trop imposant ;

Que le bâtiment E se situe le long du clos Hof te Ophem; qu'il présente un gabarit R+8 ; Qu'il est rehaussé de 2 étages et est épaissi coté Est et côté nord ;

Que le bloc F est situé entre les deux jardins ; qu'il est de gabarit R+4 côté clos, R+2 au milieu et R+4 côté rue Adolphe Prins ; qu'il est réduit d'un étage côté rue Adolphe Prins permettant d'adoucir la concurrence ainsi que la sensation d'écrasement et de massivité que procure ce bâtiment avec les bâtiments B et C ; que cette modification permet de créer une homogénéité dans les gabarits de la place de la crèche et un meilleur ensoleillement des jardins potagers et de la cour de la crèche ;

Considérant que le projet déroge à l'article 8§1 et 3 du Titre I du RRU – Hauteur de la construction et cabanon d'ascenseur pour les constructions isolées en ce que les hauteurs projetées sont plus élevées que la moyenne des constructions sises sur les terrains alentours ; qu'il existe effectivement des bâtiments au gabarit élevé à proximité du site ;

Considérant que la hauteur maximale du bloc D est de 25,59 m ce qui correspond à moins que la largeur de l'espace vert central ;

Sur les questions de maintenir le nombre de logements:

Attendu que le collège souligne l'importance de maintenir ce nombre qui est un besoin du Foyer Anderlechtois-futur gestionnaire ;

Considérant que les modifications de répartition de logements permettent d'améliorer le pourcentage de petits appartements s'approchant de la répartition des demandes des candidats locataires du futur gestionnaire du site.

Sur les questions de gestion des eaux :

Considérant qu'une nouvelle étude a été effectuée suite aux remarques de BE ; que celle-ci cerne le contexte hydrogéologique du site et de son voisinage afin de permettre d'apporter les

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

réponses aux questions relatives à la problématique de la gestion des eaux souterraines tant d'un point de vue administratif (obtention du permis d'environnement) que pratique (dispositifs à mettre en œuvre en phase de chantier et éventuellement en cours d'exploitation). ;

Que suite aux discussions avec les hydrogéologues concernant les eaux souterraines les fondations du projet ont été adaptées ; Que le choix de terrasser sans prévoir d'enceinte étanche mais en gérant le rabattement, sur la base des éléments suivants a été fait :

- Rabattement de l'ordre de seulement 3 m,
- Ce rabattement n'est plus mesurable à une distance d'environ 30 m,
- Pour des constructions se situant à 15m du rabattement, l'impact de celui-ci n'est qu'une diminution d'environ 80 cm de la nappe phréatique, soit une diminution inférieure à la fluctuation saisonnière de la nappe.
- En cas de problème local, nous avons la possibilité de placer des palplanches.

Que l'enceinte étanche n'étant utile que pour le rabattement, les fondations peuvent être simplifiées et se ramener à un système de poutres de fondations s'appuyant sur des semelles isolées, s'appuyant elles-mêmes sur des pieux isolés ; que les voiles périphériques sont donc appuyés sur des semelles sur pieux dans le même alignement que les semelles sur pieux des colonnes ; que les pieux deviennent des éléments ponctuels ne perturbant plus l'écoulement de la nappe phréatique ;

Que concernant l'étanchéité des parois, les éléments suivants doivent être mis en place :

- des dalles sur nappe drainante doivent être placées afin de récolter les éventuelles eaux passant au travers de la dalle de sol,
  - des contre-murs doivent être placés afin de récolter les éventuelles eaux passant au travers des voiles, - la composition du béton sera adaptée aux conditions sous eaux,
  - les armatures seront dimensionnées pour limiter les fissures dans les bétons, aussi bien dans les voiles que dans les dalles de sol.
  - des tubes d'injection et des tôles d'étanchéité seront placées aux joints de reprise des bétons.
- Que ces éléments avaient déjà été prévus dans le dossier initial hormis les contre-murs ;

Considérant que les eaux de pluies sont récoltées sur les toitures extensives stockantes qui peuvent retenir 32 litres par m<sup>2</sup> ; qu'elles ont ensuite amenées, à débit différé, vers des citernes de récupération d'eau de pluie équipées de filtres ou vers les noues paysagères aériennes ;

Considérant que le bassin d'orage est divisé entre noues paysagères aériennes (148 m<sup>2</sup> pour 44,43 m<sup>3</sup> de stockage) et des toitures extensives stockantes (3525 m<sup>2</sup> pour 129.45 m<sup>3</sup> de stockage) pour une capacité supérieure au minimum exigé (158 m<sup>3</sup>) ; que ce volume exclut les volumes d'eau de pluie destinés à la réutilisation interne c'est-à-dire les citernes d'eau de pluie ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Espaces vert :

Considérant qu'une réflexion sur l'optimisation du coefficient de biotope par surface (CBS) et de l'écopotentiel, afin de favoriser l'infiltration, la biodiversité et les services écosystémiques rendus par la nature au sens large a été menée ; que l'utilisation de matériaux drainants ou à joints ouverts pour tous les cheminements, la mise en place de toitures extensives, les noues aériennes mais aussi l'emploi généralisé de surfaces plantées en pleine terre favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie et l'optimisation du coefficient de biotope de surface ;

Que le travail du paysage favorise la diversité des biotopes présents sur le site du projet par ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...mais aussi la plantation d'espèces indigènes et le maintien de certaines essences de faible hauteur à croissance plus lente ;

Qu'en parallèle de la conservation des arbres déjà présents, de nouvelles plantations locales, soigneusement sélectionnées pour être en adéquation avec les caractéristiques biologiques du lieu, viendront renforcer et densifier la biosphère du site ; que les pièces paysagères créées par les bâtiments seront gérées de manière extensive, limitant l'entretien et favorisant le retour d'essences endémiques et l'accroissement de la biodiversité ;

Que toutes les clôtures du site seront surélevées de minimum 10 cm permettant ainsi un passage facile à la petite faune ;

De manière générale :

Considérant que dans le projet modifié, les cabanons d'ascenseur ne dépassent plus le niveau des toitures vertes extensives ; que ceci permet une continuité de toutes les toitures vertes extensives ; que les cabanons sont ainsi intégrés aux volumes construits et que la dérogation volumétrique est supprimée ; que le projet adapté ne déroge pas à l'article 6§1 et §3 du Titre I du RRU ;

Considérant que la chapelle est réintégrée dans le bâtiment (potale)

Considérant que les logements sont répartis comme suit : 73 appartements de 1 chambre, 55 appartements de 2 chambres, 12 appartements de 3 chambres, 30 appartements de 4 chambres ou plus ;

Que les logements sont majoritairement traversant et qu'il y a une mixité de type de logements ; que les logements PMR seront aménagés le rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre II du RRU – ordures ménagères car il ne possède pas de locaux poubelles à l'intérieur des volumes des bâtiments ; considérant toutefois que les poubelles seront entreposées dans des containers poubelles enterrés situés au niveau des entrées de différents bâtiments ; que ce système propose une alternative réfléchie et efficace, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet , situé en zone d'habitation au PRAS et de logements sociaux au PPAS est respecté ; que la crèche est conforme à la prescription 2.2 du PRAS en ce que sa superficie de plancher reste inférieure à 1.000 m<sup>2</sup> (760,88 m<sup>2</sup>) ; considérant toutefois que l'implantation d'une crèche n'entre pas dans les prescriptions du PPAS « Vallée du Broeck – phase 2 » ; considérant que suivant le principe de hiérarchie des normes et la jurisprudence en la matière, il est à noter que, suivant la prescription générale 0.7 du PRAS, les équipements peuvent s'établir dans toutes les zones qui sont destinées à être urbanisées et ce sans restrictions ; que l'implantation d'une crèche est dès lors admissible ;

Considérant que l'architecture proposée est simple et répétitive ; que les matériaux sont en matériaux dur et durable, c'est-à-dire en brique et béton pour la pérenniser le site ; que les façades tournées vers l'extérieur du site sont habillées d'une double peau formant une résille orthogonale alors que les façades tournées vers l'intérieur du site sont sans relief ;

Considérant que le projet d'une superficie d'environ 11.400 m<sup>2</sup> prévoit l'aménagement de zones végétalisées qui totalisent une surface de 3.675 m<sup>2</sup> ce qui correspond à 32% de la superficie totale du projet et de 3 espaces verts d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> ; que la prescription 0.2 du PRAS est dès lors respectée par le maintien de plus de 10% d'espace vert ;

Que la création de zones verdurisées et de pleine terre, vise également à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour maintenir au maximum sur le site le caractère de la situation de fait ;

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 27 mai 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Apporter le détail pour les conteneurs de poubelle et l'accord de Bruxelles propreté ;
- Modifier les plans suivant les remarques de l'avis **défavorable** du SIAMU du 17/03/2021 et obtenir un avis favorable ;
- Respecter la décision de la commission de sécurité ASTRID en date du 24/07/2018. ;
- Tenir compte des remarques de l'avis de Vivaqua du 01/04/2021 ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**Annex 1**

Anderlecht, 21/5/2021,

Aan het College van Burgemeester en schepenen, leden van de overlegcommissie,

Aangaande: project BGHM A.Willemijnsstraat/ A.Prinsstraat, het bouwen van 5 gebouwen met 170 appartementen en een kribbe capaciteit 49 kinderen .

Hierbij wensen wij “QuartierBroeckwijkcomité ” onze observaties te geven ingevolge de bijkomende effectenstudie. Vele aanbevelingen en opmerkingen die u bezorgd werden door onze raadsman op 2 mei 2019, blijven nog steeds actueel.

A. Algemene observaties: indigence du rapport d’incidences

**A.1. Absence d’examen d’alternatives :**

1.La “synthèse des différentes solutions envisagées” reprise dans le rapport d’incidences, révèle que le projet retenu est le projet lauréat d’un appel d’offres visant la construction de 170 logements et d’une crèche et de 89 emplacements de parking.

Pourquoi ne pas avoir mis cette ou une partie de ce projet sur le terrain Rue A.Willemijns - Blv. Maria Groeninckx de Maylaan?

2.Le rapport d’incidences ne décrit pas les principales solutions de substitution qui auraient été examinées mais justifie “ la programmation retenue ” au terme de l’appel d’offres.

3.Le rapport d’incidences est manifestement incomplet et son auteur ne justifie pas le projet au regard aux effets sur l’environnement, que ce soit en ce qui concerne le nombre de bâtiments, les implantations, les gabarits, le nombre d’emplacements de parking ou encore la situation de l’entrée de ce parking rue Adolphe Prins.

On a toujours pas vu dans le rapport d'incidences le rapport de l' IBGE . En 22/12/2017 pour la demande de Permis d'environnement de classe 1B pour des installations classées situées à la rue Adolphe Prins, 1070 Anderlecht. L' IBGE a donné un avis de réception de dossier incomplet : on demandait des explications justifiant l'abaissement du ratio des emplacements de parking et reprenant notamment les éléments concernant la situation de mobilité et de stationnement en voirie aux abords, le profil des habitants, le projet autour de la mobilité douce, la proximité des services, équipements et commerces ainsi que l'accessibilité en transport en commun du site qui se trouve en zone C du RRU, soit la mois

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

bien desservie en transports en commun .

Un avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

( SIAMU) sur les installations classées qui y sont soumises, accompagné des plans sur lesquels le SIAMU aura apposé son cachet. Tout cela n'est pas retrouvé dans le dossier. Non plus les conclusions et solutions que l' IBGE aurait donné

4. Le projet ne résulte pas d'une réflexion qui serait partie des potentialités du site après examen des contraintes mais d'un objectif à atteindre, à savoir créer 170 logements de différentes tailles selon/ un cahier des charges prédéfini.

Le résultat en est que le demandeur propose – sans avoir examiné d'alternatives- un projet qui ne s'intègre pas dans le contexte environnant, nécessite différentes dérogations qui sont la conséquence directe de l'objectif de maximaliser le projet et d'en minimiser les coûts, particulièrement en réduisant le nombre d'emplacements par rapport au cahier des charges de l'appel d'offres.

**A.2. Absence d'examen des incidences du projet :**

5. La demande doit faire l'objet d'un complément au rapport d'incidences explicitant les incidences et les justificatifs par rapport à cette situation de fait et non pas en se limitant à exposer que le terrain est de droit constructible.

**B. Observations particulières**

**B.1. La problématique des eaux souterraines**

6. La nappe phréatique est au niveau très proche du sol, soit environs 1m20 de la surface du sol

L'auteur du rapport d'incidences retient que le projet n'aura toutefois aucune incidence significative, sauf la compaction du sol. Nous, les réclamants ne partageons pas cet optimisme. Moi-même j'ai dans ma maison située rue A.Prins 69, de l'eau à profondeur de -50 cm, que je dois faire partir avec une pompe durant minimum 6mois de l'année.

Le même problème se pose aussi dans les immeubles avoisinants Hof ten Ophem 14-16-18-20 ou l'eau coule des murs. Les garages et caves sont inondés la plupart de l'année, ainsi que dans le parking du bloc Bld Sylvain Dupuis 209-215, il y a aussi des problèmes d'inondations.

N'oublions pas qu'il s'agit d'une zone marécageuse.

7. Les différents bâtiments existants rencontrent des problèmes d'humidité et inondations et il est plus que vraisemblable que le projet aura des incidences notables sur une situation déjà difficile.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Par ailleurs, on se pose la question pourquoi l'IBGE ne s'inquiète pas sur ce volet du dossier.

**B.2. Les gabarits**

8. La délibération du 2 mai 2019 a émis une conclusion avec un avis favorable unanime sous réserve du respect des conditions suivantes:

-Réduire les gabarits des bâtiments A/B, C, D et E dans l'esprit de :

Pour le bâtiment A/B = oke,

Pour le bâtiment C: réduire l'extrémité nord à R+1 (prolongation du bâtiment F)

Pour le bâtiment D: réduire de trois étages côté est (au même niveau que la partie

centrale) Pour le bâtiment E: réduire de deux étages

-Réduire le nombre de logement en conséquence ( +/- 20) tout en augmentant la proportion des logements de 3 chambres et plus.

Nous constatons que rien ne change, même au contraire on ajoute à nouveau des étages. Voir bâtiments D et E, F !

Dans le rapport, à la page 26, on donne un impact "-1" pour la conformité urbanistique gabarit et "-1" pour la conformité aménagement des abords.

9. Les demandes de dérogations résultent exclusivement de la décision prise en amont de réaliser 170 logements !

A titre infiniment subsidiaire : **non intégration du projet dans son environnement**

10. Les caractéristique des constructions projetées et particulièrement les gabarits des blocs D et E ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant.

11, Les hauteurs des bâtiments D et E doivent être réduites à 5 étages.

**Nous demandons que le respect des gabarits comme prévu dans l'avis de la commission de concertation du 09/05/2019 soit respecté et qu'aucune dérogation soit acceptée.**

**B3. Les problématiques de mobilité et de parking**

12. Dans le rapport d'incidences on parle de "0" impact congestion pendant le chantier et après et recommande la commune de réaliser un plan de mobilité pour ces 2 phases.

Est ce qu'on est inconscient de la situation de l'emplacement du projet ? Il n'y a qu'une rue = rue A. Willemijns qui est la seule rue ou tout le monde doit passer. Les gens habitant Peterbos et Moortebeek inclus. Dans cette rue à cul de sac, il y a déjà 3 écoles et 1 crèche. Alors comment faire un plan de mobilité ?

A la page 52 du rapport d'incidences le tableau mentionne : mobilité : stationnement = "-1"

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

Déjà maintenant la rue A. Willemijns et les rues avoisinantes sont totalement pris en parking complet. Alors comment fait-on pour les autres voitures qui ne pourraient pas avoir accès au parking du sous-sol du projet ? Réponse que l'IBGE n'a pas eue non plus !

Les enfants de la crèche ne vivront pas toujours tout près, ce qui augmentera davantage le problème de mobilité à l'avenir.

**Quant à l'entrée du parking :**

13. L'entrée du parking est prévue rue A. Prins qui est également une rue en cul de sac, ce qui implique une charge maximale de trafic puisque celui-ci ne peut se partager entre deux directions.

Même le dessin de la rue A. Prins, qui se trouve dans le rapport (page 49 photo), est fautif. Ou allez- vous élargir notre rue A. Prins?!

Ni la demande ni le rapport d'incidences ne permettent de comprendre, ni partant de justifier, le choix de cette localisation, alors qu'elle aurait dû faire l'objet d'une évaluation sous forme d'alternatives au regard des critères environnementaux dans le cadre du rapport d'incidences.

Nous demandons que l'entrée et sortie du parking soit prévu par la rue Hof ten Ophem, qui donne immédiatement accès à une voirie régionale avec 2 bandes de circulation. Ainsi le problème de la surcharge de la circulation et de la congestion pourra être fortement diminué.

Ook wat betreft de toegang en de veiligheid voor **brandweer en ambulances** is er een groot probleem. De straten zijn heel smal. Wat is het advies van de IBGE en wat is noodzakelijk?

Vorig jaar heeft zich een groot probleem gesteld tijdens het spitsuur: de brandweer geraakte niet bij een woning in de A. Willemijnsstraat en de MUG (SAMU) heeft 30 minuten gezet om weg te geraken met de gewonde personen!

Het is onbegrijpelijk dat jullie stellen dat er geen mobiliteitsprobleem is!

We vragen dus een aanpassing van de voorziene circulatie en een verplaatsing van de in- en uitgang van de ondergrondse parking.

**Wat betreft de groene ruimte**

We zullen allen deze groene ruimte missen, het is een groene long met vele verschillende vogels, bomen, en veel biodiversiteit waar je al eens kan gaan wandelen en tot rust komen.

Er is in dit project geen grote ontspanningsruimte voorzien voor deze wijk. Laat staan voor deze bijkomende 530 mensen.

We vragen dat hier een extra groene ruimte voorzien wordt.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021****Wat erfgoed betreft:**

Hier staat “NVT” in het rapport. Voor ons is dit wel degelijk een “zone d’intérêt culturel, historique”. Sinds 1952 is er een kapel geplaatst door toenmalige eigenaar van dit stuk grond. De kapel “Onze Lieve Vrouw van Bijstand” (Notre Dame du Secours) op de hoek van de A.Willemijns en de A.Prinsstraat wordt nog door vele mensen bezocht. Vroeger ging er jaarlijks een processie van de kerk in de A.Willemijns tot deze kapel, zo verder tot de Sint Guidokapel in de Itterbeekselaan en zo terug naar kerk in de A.Willemijnsstraat. Hier bestaan vele 8mm filmpjes van

Vanaf de jaren 70 werd er overgegaan tot een jaarlijkse bijeenkomst in de maand mei georganiseerd aan deze kapel om Maria te eren. Dit wordt nog tot op vandaag georganiseerd.

**Wat betreft licht en schaduw**

Wat betreft het licht en de schaduw die de gebouwen maken voor de omliggende gebouwen is er toch wel degelijk een onderbelichting van de gebouwen in de A.Prinsstraat door alle afwijkingen die men aanvraagt qua hoogtes.

Zoals men kan vaststellen in de studie zullen wij gedurende bijna de helft van het jaar veel minder zon hebben op onze gevels door de schaduw van de gebouwen C en F die al vanaf 17u voor de helft van het jaar op onze gebouwen valt. Stellen dat de impact hier dus “0” is, lijkt ons foutief.

Dit is dus niet ok voor ons. Indien het gebouw F (aan zijde gebouw C) met 2 verdiepingen zou zakken, = gelijke hoogte gebouw C, dan is de onderbelichting er veel later.

Wij vragen dat die verlaging met 2 verdiepingen van gebouw F (aan gebouw C) verplicht wordt opgenomen.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mai 2021**

**Afvalbeheer**

Er wordt geen enkele oplossing geboden voor het gekende probleem inzake het afvalbeheer.  
Impact

-1 staat in de studie. Er is nu al een enorm probleem qua netheid in onze gemeente maar toch wordt hier geen rekening mee gehouden. Dit zal dus enkel nog maar vergroten!

Enkele opmerkingen:

Niet aanwezig zijn van de aanplakaffiches aangaande het openbaar onderzoek in de Sylvain Dupuislaan! Alleen aan het kruispunt wandelpad , A.Prinsstraat en Broekstraat. Nochtans volgens de wettelijke bepalingen moet dit daar zeker ook aangebracht zijn daar het in de perimeter ligt van het te bouwen project!

Niet aanwezig zijn van de info op de gemeentelijke website van Anderlecht bij de rubriek Openbare onderzoeken en Overlegcommissies!

Niet aanwezig zijn van info op de gewestelijke website van de BGHM rubriek Anderlecht!