

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

-

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
Urbanisme M. BREYNE  
Développement urbain et M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
mobilité

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>NEW COMMERCIAL LOGISTICS BE</b>
Objet de la demande	Transformer un bâtiment de grand commerce en espace culinaire type food-court avec modification de la façade et des accès
Adresse	Rue des Bassins, n° 36
PRAS	Zone de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 5 courriers de réclamation dont 4 demandes à être entendu.

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

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

Mme Szewczyk: Riveraine et usagère du parc, le projet peut créer des nuisances pour les riverains fragilisés du quartier. Il y a une forte dénivelée, il faudra créer un accès PMR si l'entrée se fera via le parc.

M. Lhoas : Projet côté parc, pas assez détaillé en terme accès et la connexion futur. Problème de mobilité et stationnement. Peut d'information sur les façades, les cheminées. Rehausse des volumes assez conséquents, dont les groupes ventilations. Projet ressort comme un Dark kitchen avec un food court, vu le grand nombre de cuisines, qui servent en majorité à des livraisons. Manœuvre de 5 camions de livraisons dans le même espace où sont prévu le parking pour scooters et vélos n'est pas possible côté rue des Bassins. La gestion des déchets sera problématique.

Mr Verbiest du Foyer Anderlechtois : Il y a un vrai manque de concertation. Situation parc est flou aujourd'hui, normalement ce parc allait être cédé à la commune et ensuite géré par Bruxelles Environnement. On n'a pas de réponse sur la fermeture du parc oui ou non. Sommes ouvert à en discuter, sur la gestion au futur.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine ;

Attendu que la demande vise à transformer un bâtiment de grand commerce en espace culinaire type food-court avec modification de la façade et des accès ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 11/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1250m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.2 du PRAS : grand commerce spécialisé hors liséré de noyau commercial ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;
- Application de l'article 207§1 al 4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 5 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- L'accès via le parc des Goujons dont le demandeur n'est pas propriétaire ;
- Manque de clarté et de précision ou incohérence des documents graphiques notamment en ce qui concerne le raccord au parc de la cheminée en toiture;
- Problème de mobilité dans le quartier empirés par le projet ;
- Pas de matériaux précis sur la façade ;
- Sous-dimensionnement de certains espaces (zone de livraison, locaux de stockage, locaux poubelles,...)
- Le peu d'emplacements vélos proposés notamment pour les employés ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

- Le manque de prise en compte du projet délivré pour le voisin ;
- Le débordement de la zone de livraison sur la parcelle voisine ;
- Le manque de prise en compte de l'impact environnemental notamment les emballages à usage unique ;
- L'insuffisance de la désimperméabilisation de la parcelle ;
- Le manque de places assises dans la zone de consommation ;
- Le manque de prise en compte de la gestion des déchets et des impacts de la récupération de ceux-ci ;

Qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur :

- L'accès via le parc des Goujons dont le demandeur n'est pas propriétaire ;
- Manque de clarté et de précision ou incohérence des documents graphiques notamment en ce qui concerne le raccord au par ce la cheminée en toiture;
- Problème de mobilité dans le quartier empirés par le projet ;
- Pas de matériaux précis sur la façade ;
- Sous-dimensionnement de certains espaces (zone de livraison, locaux de stockage, locaux poubelles,...)
- Le peu d'emplacements vélos proposés notamment pour les employés ;
- Le manque de prise en compte du projet délivré pour le voisin ;
- Le débordement de la zone de livraison sur la parcelle voisine ;
- Le manque de prise en compte de l'impact environnemental notamment les emballages à usage unique ;
- L'insuffisance de la désimperméabilisation de la parcelle ;
- Le manque de places assises dans la zone de consommation ;
- Le manque de prise en compte de la gestion des déchets et des impacts de la récupération de ceux-ci ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 01/12/2022 ;

Vu l'avis défavorable de Bruxelles Environnement du 07/12/2022 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 22/11/2022, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor ASTRID étant donné la capacité d'accueil supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 02/01/2023 ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le site du projet est situé au numéro 36 de la rue des Bassins, dans un îlot délimité par la rue Prévinaire, la rue des Goujons, la rue Emile Carpentier et la rue des Bassins ;

Considérant que ce quartier est en pleine mutation au vu du grand nombre de rénovations et de développements de grande échelle ; que les activités productives y sont tout de même

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

bien présentes et qu'une attention particulière est portée à la mixité sociale et fonctionnelle de chaque projet ;

Considérant que le site de la demande a une superficie de 1.680m<sup>2</sup> et dispose d'une forme particulière en ce que la largeur de la parcelle à front de voirie est de l'ordre de 10,5 m et se prolonge sur une longueur de 35 m avant de s'ouvrir sur un espace, perpendiculaire au premier et nettement plus large, en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'actuellement le site est affecté en grand commerce spécialisé, qu'il s'agit d'une salle de réception ;

Considérant que le site est occupé par un ensemble de bâtiments :

- Un bâtiment à front de voirie, une construction de type maison bruxelloise de gabarit R+1+T, avec toiture à double versant (A) ;
- Un deuxième volume de type hangar, mitoyen au premier, dispose d'un gabarit R+2+T avec une toiture à versants avec des ouvertures zénithales construite perpendiculairement à la rue des Bassins (B) ;
- Le volume principal de type hangar, situé en intérieur d'îlot, avec un gabarit de rez-de-chaussée dispose d'une toiture plate en roofing avec en son centre une toiture vitrée à 4 versants (C) ;
- Un dernier petit volume mitoyen au gabarit en rez avec toiture en tôle inclinée (D) ;

Considérant qu'une zone de recul carrossable longe le premier volume à front de voirie ; que celle-ci a une profondeur de 9,6 m par rapport à l'alignement et est pourvue d'un revêtement en pavés ; et qu'un espace verdurisé de trouve à l'arrière du bâtiment longeant le parc des Goujons ;

Considérant qu'actuellement le site est uniquement accessible par l'entrée carrossable présente au 36 rue des Bassins ;

Projet :

Considérant que le projet concerne la transformation du site pour y implanter un food court et un atelier d'une vingtaine de cuisines destinées à la confection de produits alimentaires pour la consommation sur place et la vente à l'extérieur ;

Considérant qu'il s'agit donc d'un changement d'utilisation de grand commerce spécialisé « salle de fêtes » en grand commerce spécialisé HORECA (« où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture ») ; que dans la mesure où l'activité de restauration est principale et la vente de denrées alimentaires accessoire, le food-court relève du grand commerce spécialisé ;

Considérant que le principe d'un espace food court tel que prévu ici est que les cuisines, espaces et équipements sont mis à disposition des indépendants, start-ups, restaurants, etc. par la société gérante ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que le projet prévoit un dine-in central où est installé du mobilier permettant la consommation sur place, les espaces de cuisines partagées composés d'une vingtaine d'échoppes (restaurants, des bars à vins et des commerces de denrées alimentaires) sont implantés tout autour ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de transformation de volume mais des interventions au niveau de l'aménagement intérieur telles que :

- La démolition des escaliers et de la mezzanine du bâtiment principale ;
- La démolition du niveau d'entresol du deuxième volume entrepôt ;
- Le démontage des sanitaires du bâtiment principale ;
- L'aménagement des locaux en fonction des besoins de l'activité ;
- La création d'ouvertures en façades arrière pour agrandir les accès sur l'extérieur et apporter de la lumière ;

Ainsi que des interventions extérieures légères telles que :

- La création d'une nouvelle entrée depuis le jardin en passant par le parc par la création d'une grille d'entrée ;
- L'aménagement du jardin avec un grand gradin circulaire et plusieurs zones de terrasses ;
- La création de deux édicules techniques en toiture du bâtiment côté rue du Bassins ;
- L'ouverture d'une partie du bâtiment arrière pour y installer les groupes de froid à l'extérieur tout en gardant la toiture comme protection ;
- Aménagement d'une entrée pour les employés et les livraisons avec une grande baie vitrée qui vient remplacer la porte de garage ;
- Intégration d'une signalétique sur les différentes entrées avec un marquage « food market » au-dessus de la grande baie vitrée de l'entrée employé et l'inscription sur les stores de la maison à front de voirie ;
- Intégration d'une signalétique lumineuse composé de néon sur la façade côté jardin ;
- Plusieurs percements sur la façade du bâtiment principal pour ouvrir le bâtiment sur l'extérieur et le jardin et venir transformer une façade presque aveugle en façade principale d'accueil du public ;

Considérant que seul l'implantation d'une cheminée en toiture et l'ouverture d'une partie du bâtiment annexe viennent donc légèrement modifier le gabarit par rapport à la situation existante ; que la cheminée s'implante sur le bâtiment de l'entrepôt, à la limite du bâtiment principal, que son intégration entraîne une augmentation de la hauteur du point haut des bâtiments ; qu'elle s'élève à 14,51 m de haut sur une toiture qui monte jusqu'à 12,78 m de haut en situation existante, soit 1,73 m au-dessus de la toiture ; qu'elle n'entraîne pas d'impact significatif telle que dessinée ;

Considérant cependant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le voisin du n°34 de la rue des Bassins (réf. : PU 51854) ; que ce permis vise à mettre en conformité la rénovation et la transformation des ateliers/entrepôts/bureaux en ateliers/logements accessoires mais implique des modifications du volume existant ; qu'il y a donc lieu de s'assurer de la conformité de la cheminée par rapport au futurs volumes du voisin ; qu'il y a également lieu d'intégrer ce permis dans le dessin des plans, façades et l'aménagement des zones de retrait latérales ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que le projet tel que présenté est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que les espaces au R+1 de l'entrepôt sont réservés aux employés avec des sanitaires, des vestiaires et une salle de repos ;

Considérant que l'entrée du site depuis la rue des Bassins est réservée à des emplacements pour vélos et pour les deux roues motorisés (scooters/motos), que l'entrée du public est prévue par l'arrière de la parcelle et donc par le parc des Goujons ; qu'elle vient s'implanter dans la continuité du tracé du parc dessiné par le paysagiste Erik Dhondt ; que la demande prévoit le réaménagement du jardin rendu plus perméable et planté, que ce jardin deviendra un espace de consommation extérieur et en lien direct avec le parc des Goujons, que les balustrades en bois sont supprimées afin d'apporter une nouvelle porosité à l'arrière du bâtiment;

Considérant que la parcelle 272F2 faisant partie du parc n'est pas de l'espace public mais bien une parcelle privée appartenant au Foyer Anderlechtois, que la demande ne fournit pas d'annexe II prévenant le propriétaire de l'intention de réaliser l'entrée des visiteurs par sa parcelle ni de servitude ;

Considérant que les documents ne sont pas précis en ce qui concerne la liaison avec le parc cet l'impact sur les aménagements de celui-ci, que cette parcelle n'est d'ailleurs pas reprise dans les espaces verts publics ; que l'aménagement d'une entrée sur le parc aurait un impact trop important sur l'aménagement futur du site ; que pour l'instant le parc doit pouvoir être fermé la nuit et en soirée, que l'accès unique au food-court par le parc met à mal la fermeture ; que l'entrée ne peut donc se faire de ce côté-là mais doit être organisée depuis la rue ;

Considérant que le demandeur justifie cet accès et l'activation/ouverture de la façade arrière par le biais des intentions des pouvoirs publics d'ouverture et de liaisons entre les parcs Goujons et Crickx, ainsi que par le futur projet City Gate III ; que cependant aucun de ces projets n'est encore introduit ;

Considérant que cette modification va entraîner d'importantes modifications du projet ; que cela nécessite également de prévoir une façade à rue montrant l'activité et non des locaux de service (poubelles et vélos) ;

Considérant que la prescription générale 06 du PRAS mentionne que « dans toutes les zones, 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. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité » ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que les deux arbres existants sont conservés et que la superficie des zones perméables augmente et passe de 15% à 19% de la superficie totale ;

Considérant que le petit cabanon en bois ainsi que le revêtement au sol en pavés du côté de ce cabanon sont démontés ; qu'à la place, un grand gradin circulaire composé de plusieurs éléments en béton posés sur une structure en fondation béton est aménagé ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant ;

Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (côté rue des Bassins) au PRDD ; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussées tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;

Que par le réaménagement du jardin la demande améliore l'esthétique et les qualités paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la demande pourrait cependant améliorer encore les qualités végétales de l'ensemble de la parcelle ;

Considérant que la prescription particulière 4.2. du PRAS mentionne que « *En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m<sup>2</sup>. [...] La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité [...]» ;*

Considérant que le site comprend actuellement 1724m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé, que la superficie prévue est de 1427m<sup>2</sup> ; que la diminution de superficie de plancher par rapport à la situation existante s'explique par la suppression de la mezzanine dans le bâtiment principale et la démolition d'un étage dans le deuxième volume derrière la maison à front de voirie ;

Considérant que la prescription particulière 4.5 du PRAS, conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4, mentionne que « *les caractéristiques*



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

*urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; la nature des activités est compatible avec l'habitation » ;*

Considérant que le food court réunit dans un espace commercial de grande taille des restaurants, des bars à vins et des commerces de denrées alimentaires ;

Considérant la notice explicative fournie par le demandeur et les détails des précautions prises afin de limiter les nuisances (ventilation, pompes à chaleur, groupe frigorifiques, olfactives, visuelles, acoustiques) ;

Compte tenu de l'affectation actuelle de salle des fêtes, l'entièreté des châssis et verrières présents sur le bâtiment ont de grandes qualités de protections acoustiques. Les nouveaux châssis prévus dans le projet seront également de ce type

Que la demande est compatible avec l'affectation première de la zone qui est le logement ;

Considérant que le demandeur avance que le projet est conforme au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant que le site se situe dans la zone générale pour les enseignes, qu'il y a lieu de respecter le RRU à ce sujet ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol, qu'il s'agit de parcelles polluées sans risque et qu'une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée en 2009 ;

Gestion des eaux :

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet n'améliore pas la gestion des eaux pluviales (l'aménagement du jardin n'a pas été pensé pour gérer des eaux pluviales de manière intégrée, la récupération des eaux de toitures n'est pas prévue, ni de réutilisation, etc) ;

Considérant qu'une rénovation d'un bâtiment dans le contexte de changement climatique actuel doit impliquer une amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels)

Mobilité :

Considérant que le site du projet est repris en zone C d'accessibilité, à la limite de la zone B, du Titre VIII du RRU ;

Considérant que les arrêts de bus De Lijn Grondel n°116 117 118 136 141 142 144 145 170 171 se trouvent à proximité, que l'arrêt Cureghem est desservi par De Lijn mais également par la ligne 81 du tram et la ligne 46 de bus de la STIB ainsi que le Noctis N13 ; que le bâtiment est également accessible en moins de 10 minutes en tram et bus depuis la gare de Bruxelles-Midi ; que la rue des Bassins se situe en zone verte pour le parking voiture ;

Considérant que le projet génèrera 4 types d'intervenants:

- Les employés du site dont les employés directs (administration et logistique des commandes) et les employés indirects (cuisines et entretien) répartis sur deux shift (les équipes tournent avec les services des repas du midi et du soir) ;
- Les véhicules de livraison des marchandises de matière première (camionnettes) ;
- Les livreurs à domicile venant récupérer les commandes (à vélo ou deux-roues motorisés) ;
- Le public venant se restaurer dans la food-court ;

Considérant que le projet prévoit la création de 85 à 100 emplois ;

Piétons et vélos :

Considérant que le site dispose d'une accessibilité cyclo-piétonne relativement bonne en raison de la bonne qualité des infrastructures pour piétons, de sa localisation à proximité de plusieurs ICR et de la proximité avec des dispositifs de stationnement pour vélo et deux stations «Villo!» ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que le projet prévoit un local vélo de 14.28 m<sup>2</sup> (4 x 4.7 mètres), ce qui équivaut à approximativement 6 emplacements vélo, selon les recommandations du Vadémécum vélo n.7 ; que la notice explicative mentionne 8 pour les employés ;

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo ; que les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ;

Considérant que le projet prévoit 24 emplacements vélos extérieurs pour le public, situés dans le jardin du côté parc des Goujons ;

Considérant que le déplacement de l'entrée du public en dehors du parc des Goujons entraîne des modifications substantielles au niveau des flux (public, travailleurs, livreurs, etc) et que le projet doit être revu dans son ensemble ;

Considérant qu'en matière de stationnement pour vélos, l'article 17 du chapitre 5 du titre VIII du RRU stipule : « *en cas de construction ou de reconstruction, le nombre d'emplacements de parcage pour vélos est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur, avec un minimum de deux emplacements de parcage pour vélos par immeuble. Ces emplacements réunissent les conditions suivantes :*

- 1° être sécurisés ;
- 2° être d'accès aisé depuis la voie publique ;
- 3° être couverts ;
- 4° être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat ; »

Voitures :

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement ;

Considérant que le demandeur justifie cela en ce qu'il s'inscrit dans la politique volontariste de la Région Bruxelles-Capitale et de la Commune d'Anderlecht en matière de mobilité douce étant donnée l'importante connexion de la parcelle aux différents transports publics déjà mentionnés et l'importante offre des nouveaux emplacements de stationnements vélos dans le projet ;

Considérant cependant que le bail de location actuel du parking automobile d'environ 40 emplacements appartenant à l'asbl travail et vie situé à 150m du projet sera repris par le

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

demandeur ; qu'aucune information n'est fournie quant à la localisation exacte de ce parking et que cette proposition ne paraît pas suffisante d'autant que le rapport d'incidence met en évidence que le stationnement est quasiment saturé sur la plupart des voiries autour du site de projet à l'exception de la rue Prévinaire ce qui s'explique par la qualité de la route et des espaces de stationnement qui ne sont pas vraiment définis et de la Digue du canal mais qui est actuellement en travaux et n'est donc pas très accessible pour les véhicules ; qu'il est donc difficile de se garer dans les rues aux alentours du site de projet ;

Livraisons à domicile :

Considérant que la demande prévoit d'aménager l'entrée carrossable existante de la rue des Bassins pour accueillir les différents flux et intervenants notamment les vélos et deux-roues motorisés des livreurs ;

Considérant que le projet prévoit 12 emplacements vélo pour les livreurs; que des bornes de rechargement pour vélos et scooters électriques seront disponibles lors de l'attente des livraisons, afin d'encourager les livreurs à venir en vélos et scooters électriques, qui sont des modes de transports plus silencieux ;

Considérant que le projet prévoit d'utiliser l'accueil comme interface/zone d'attente qualitative pour les livreurs avec sofas, prises pour chargeur, sanitaires, etc ; que cela permet également de limiter les nuisances à l'extérieur ;

Livraisons de marchandises:

Considérant que les livraisons de matières premières vers le site du projet doivent être groupées et optimisées afin de limiter les flux ; qu'elles se font via la zone de retrait latéral de la rue des Bassins ; que les dimensions de celle-ci sont de 4,72m de largeur pour 9,58m de profondeur ;

Considérant que cette allée accueille également les emplacements vélos et deux roues motorisés pour les livreurs mais également les poubelles puisque le local poubelle donne à cet endroit, qu'il est dès lors indispensable, pour les livraisons, que cette allée soit dégagée pour permettre aux camions de se stationner à cet endroit ;

Considérant que le rapport d'incidence estime les livraisons de 3 à 5 par jour ; que cela représente entre 6 et 10 déplacements (entrées et sorties) en camion par jour et ce entre 8 et 10 heures ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que l'accès aux locaux de stockage se fait via l'entrée des livreurs et le long des couloirs du rez-de-chaussée accessibles uniquement par les employés ; que cela permet de réduire les nuisances sonores dues aux livraisons ;

Impact :

Considérant que la capacité d'accueil du site est estimée à environ 100 clients ; que le rapport d'incidence estime la fréquentation à environ 320 clients par jour avec un pic de fréquentation du soir étalé de 19h à 22h avec une pointe à 100 clients/heure de 20h à 21h ;

Que, sur une journée, les clients généreront donc 640 déplacements/jour, dont  $\pm 96$  en voiture,  $\pm 224$  en transports en commun,  $\pm 256$  à pied et  $\pm 64$  à vélo ; que lors du pic de fréquentation sur une heure, les clients généreront 100 déplacements/heure, dont  $\pm 15$  en voiture,  $\pm 35$  en transports en commun,  $\pm 40$  à pied et  $\pm 10$  à vélo ;

Considérant que le site abrite actuellement une salle polyvalente et génère donc des flux irréguliers liés aux différents événements organisés sur place ; que le projet induit donc une augmentation de la circulation automobile, et des flux cyclistes et motos (livraisons) en lien avec le site ;

Considérant que le projet génèrera une demande en stationnement automobile, moto et cycliste liée aux déplacements des employés du site (cuisiniers, personnels d'entretien...) depuis et vers leur lieu de travail même si les déplacements domicile-travail ont lieu à des périodes ciblées (heures d'arrivée et de départ des employés) ;

Considérant qu'il existe un risque de conflit entre les livreurs à domicile et les livreur de marchandise ; qu'afin d'éviter toute saturation de l'allée, le demandeur organise les livraisons de marchandises en horaire décalé par rapport aux activités de préparation des repas et de livraisons des produits finis (matinée pour les livraisons de marchandises, temps du midi et soirées pour les livraisons des produits finis) ;

Considérant que les livraisons des produits finis par les livreurs à vélo et moto généreront des flux de circulation entre 12h et 15h et entre 19h et 22h30, avec une période de pointe entre 20h et 21h où les livraisons pourront générer au maximum 62 déplacements par heure (dont 15 à moto/scooter) selon le rapport d'incidence ;

Considérant que l'impact des livraisons à domicile génèrent donc un nombre important de déplacements, que si ceux-ci ont un faible impact sur la circulation en voirie puisqu'ils se déroulent en dehors des heures de pointe ; les livreurs même en vélo ou en scooter doivent traverser le trottoir pour rejoindre la circulation ce qui aura un impact sur la sécurité et le confort de la circulation piétonne ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

Considérant que les déplacements des clients génèreront une augmentation de la circulation ; que même à des périodes ciblées (heures d'ouverture du dine-in) avec une période de pointe entre 20h et 21h (maximum 100 déplacements par heure durant ce pic, tous modes confondus) le projet a un impact important en terme de circulation et renforcera les problèmes déjà existants en heure de pointe du soir ;

De manière générale :

Considérant que le projet met en place une ambition écologique intéressante tant au niveau des matériaux utilisés que de la cuisine en elle-même il est cependant regrettable que cette ambition ne porte plus profondément sur la végétalisation de la parcelle et la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant cependant que le parti prit du projet de placer l'entrée principale du commerce du côté du parc des Goujons n'est pas réalisable pour toutes les raisons énoncées ci-dessus, que le projet est appréciable mais pas réalisable tel que présenté et doit donc être revu ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la mobilité induite par le projet de manière à réduire les impacts sur le quartier ;

Considérant, de ce qui précède, que si le projet est intéressant il nécessite des modifications trop importantes et, en l'état, ne s'accorde donc aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 Janvier 2023**

**AVIS DEFAVORABLE UNANIME**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. KESTEMONT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Développement urbain et mobilité	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	