

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M. BELLAZRAK

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par BURGER BRANDS BELGIUM
Objet de la demande	Démolir le commerce existant, construire un restaurant, poser 4 enseignes et abattre 2 arbres à hautes tiges
Adresse	Chaussée de Mons 1429
PRAS	zone d'industries urbaines et espace structurant
PPAS	/
PL	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 7 courriers de réactions et 4 demandes à être entendus

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

Les demandeurs, l'avocat et l'architecte ont été entendus.

2 réclamants ont assisté pour faire leurs remarques :

1^{er} réclamant :

La demande se trouve à côté de la réserve naturelle du Vogelzangbeek. La promenade verte passe dans la Drève De Vleest ou l'abattage d'un arbre va détruire la vue de la Drève caractérisé par une double rangée d'arbres. En plus à l'entrée du parking, le passage des véhicules va abîmer les arbres restants vu que les racines sont plus larges que la couronne des arbres.

La demande est incompatible avec la prescription 5.3 du PRAS en zone d'industrie urbaine, que l'activité de restauration n'est pas accessoire vu que vous allez nourrir des personnes en dehors de la zone et que de nombreux autres restaurants sont déjà présent comme le KFC et l'IKEA tout le long de la Chaussée de Mons. Qu'il y a une école à côté dont les élèves viendront manger de la malbouffe. Que le restaurant va vendre du fast-food dont le concept est de servir dans des emballages jetable que nous retrouvons régulièrement dans notre réserve où vos clients vont le consommer dans la nature notamment quand les consommateurs utilise le drive-in.

Ce concept est l'opposé de l'économie circulaire et fait que la gestion des déchets est à la charge de la commune et que le profit de la vente est pour le demandeur.

La demande ne respecte pas les articles 2 et 3 du CoBAT. Que chaque projet doit tenir de l'environnement et de la nature.

Le projet prévoit un grand parking avec 38 emplacements et on se pose la question que c'est vraiment nécessaire d'avoir autant d'emplacements et que la parcelle sera fortement imperméabilisée par rapport à la situation existante, qu'en plus les plantations choisi ne vont très peu aider à la biodiversité. Il y a de meilleurs choix possibles et la conservation de tous les arbres sur la parcelle.

Il y a également un risque d'accidents avec des cyclistes vu qu'une piste cyclable passe au niveau de l'entrée/sortie du parking.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

2° réclamant :

Je suis toutes les remarques que Bernadette Stallaert a fait et j'aimerais ajouter qu'il y a déjà beaucoup de fast-food le long de la Chaussée de Mons.

Il y a une école à côté et il n'est pas souhaitable d'y implanter ce type de restaurant comme le KFC dans le passé. Les élèves mangeront la malbouffe.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien ne se trouve pas dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol ni dans un Permis de Lotir ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone élargie ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ; que le demandeur a pris contact avec le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement pour étudier la récupération et le gestion des eaux pluviales ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ; qu'il y a une restriction d'usage ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons n° 1429, commerce avec atelier à profil R+TP, implantée sur la parcelle cadastrée 7ème Division, Section E, n°191 T2 ;

Vu que la demande vise à **démolir le commerce existant, construire un restaurant, poser 4 enseignes et abattre 2 arbres à hautes tiges** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 24/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, et que 7 réclamations ont été introduites et 4 personnes ont demandé d'être entendues ;

Que les réclamations portent sur :

- L'opposition à l'abattage de 2 arbres à hautes tiges ;
- Les plantations choisies à la suite du réaménagement de l'espace extérieur n'aident peu ou pas du tout à la biodiversité ;
- L'éclairage des abords et du restaurant nuisent à la faune nocturne ;
- La non-conformité au PRAS de l'affectation de restaurant en zone d'industries urbaines ;
- Non-respect aux articles 2 et 3 du CoBAT ;
- L'offre de plusieurs restaurants existants de tout genre (comme du fast-food) en proximité du site ;
- Trafic supplémentaire et la pollution supplémentaire ;
- Beaucoup de déchets et emballage généré par le restaurant fast-food (notamment des utilisateurs du drive-in) et le risque pour la réserve naturelle juste à côté ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

- En contradiction avec la stratégie good food, politique d'économie circulaire, politique climatique ambitieuse et politique de mobilité good move;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 5.3. du PRAS - plus de 300 m² de commerce complémentaire ;

Vu les archives à cette adresse :

- Arch. n°35536 (F28979-PU) - construire une station-service et une maison - PU délivré le 21/08/1952 ;
- Arch. n°43590 (35860-PU) - transformer la station-service - PU délivré le 26/02/1969 ;
- Arch. n°43689 BIS (36556-PU) - étendre les installations - PU délivré le 14/10/1971 ;
- Arch. n°45202 (37977-PU) - placer un auvent métallique - PU délivré le 22/08/1978 ;
- Arch. n°45335 (38144-PU) - extension d'une station-service - PU délivré le 07/08/1979 ;
- Arch. n°47766 (42362-PU) - démolir un auvent + rénover & agrandir le garage et le hall de vente - PU Délivré le 25/02/1997 ;

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- Que l'affectation a été modifiée d'atelier de voiture (carrosserie, mécanique) avec showroom vers un grand commerce spécialisé (produits électroménager) sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation de droit l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Anciennes fosses ;
- +00 Salles d'expositions + ateliers de voitures + stock + réfectoire + sanitaires ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir le bâtiment existant et l'abattage de 2 arbres ;
- La construction d'un restaurant « Burger King » à profil R+1+TP avec drive-in et réaménagement de l'espace extérieur en parking avec espaces verts ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Citerne d'eau de pluie de 10.000l + 4 chambres de visite et un dégraisseur ;
- +00 *Partie de consommation* : 2 entrées, escalier vers étage, salle avec 36 places, zone jeux, zone d'attente derrière comptoir et sas + WC PMR ;
zone cuisine restaurant : cuisine, plonge, 2 zones de drive, frigo négatif, frigo positif, boissons, espace réserve, local poubelles, bureau et escalier vers étage ;
- +01 *Partie consommation* : salle avec 118 places, sanitaires : WC hommes, WC femmes ;
zone cuisine restaurant : réserve, vestiaires, local technique et technique HVAC ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

- +TP Substrat de 10cm + plantations de type mousses, sedum et herbacées ;
- Matériaux façades Panneaux béton préfab. de tinte gris naturel + panneaux composites fibre de bois de teinte naturelle + châssis alu de teinte gris foncé (ral 9005) et double vitrage transparent + plexi rouge translucide (ral 3001) avec bande centrale retro-éclairée + alu rouge (ral 3001) ;
- Aménagement extérieur Accès via allée Hof Ter Vleest + 38 emplacements de voitures + 10 emplacements vélos + cabine HT + bornes et voiries drive-in + terrasse + plantation 3 arbres, haies hautes derrière parking et végétations basses ;
- Enseignes 4 enseignes sur les façades avec surface totale de 12,378 m² (=1x3,21+ 3x3,056) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; Que la demande prévoit d'augmenter le taux d'imperméabilisation de la parcelle par l'aménagement d'un parking avec 38 emplacements ; que la parcelle se trouve dans une zone d'aléa faible ; qu'il est nécessaire d'augmenter la surfaces des zones de pleines terres et verdurisées en réduisant le nombre total d'emplacements de parking et en tenant compte des pieds des arbres existants et futurs ; qu'il a lieu d'étudier en même temps la possibilité de conserver l'arbre à hautes tiges présent sur la parcelle ;

Considérant que la **prescription particulière 5.3. du PRAS** est d'application en ce que plus de 300 m² de commerce complémentaire sont créé, que la nouvelle construction prévoit un restaurant de +/- 539 m² ; que la prescription impose que cette activité est un complément usuel aux fonctions principales de la zone d'industries urbaines, ce qui est le cas dans zone ; que le commerce existant a une surface de +/- 846 m² ce qui fait que le nouveau restaurant prendra moins de place que le bâtiment existant ;

Considérant que le projet est conforme au **code civil** en matière de servitude de vues ;

Considérant que le projet propose une gestion d'eaux pluviales par la récolte des eaux dans une citerne de 10.000l, un parking en dalles perméable, des toitures végétales et le trop-plein de la citerne qui sera raccordé vers le massif drainant (de 30cm de profondeur pour une surface de 300m²= volume de 27m³) au centre du parking ; Qu'aucune eau de pluie est rejetée dans les égouts publics ;

Vu l'avis favorable du service espaces verts concernant l'abattage de 2 arbres à hautes tiges du 21/02/2023 ; que les 2 arbres peuvent être abattus, que les remplacements prévus sont suffisants pour compenser les abattages, la toiture végétale et les nouvelles vivaces prévues contribueront à améliorer la situation actuelle ; Qu'il est demandé de protéger les arbres restants pendant le chantier ;

Vu l'avis favorable du service HORECA du 21/12/2022 ;

Considérant que les techniques (ventilations, cheminées, ...) et les panneaux photovoltaïques n'ont pas été détaillé ; qu'un plan de toiture à échelle 1/50 doit être fourni ;

Considérant que les élévations depuis la chaussée de Mons et l'Allée de Vleest (avec les haies et clôtures) n'ont pas été fourni ; qu'il a lieu de fournir un plan à échelle 1/100 et spécifier le matériel (et sa couleur) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 29 juin 2023

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – **C.1996.1821/5** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 22/03/2023 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – 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 29 juin 2023

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.
à condition de :

- Respecter l'avis SIAMU ;
- Respecter l'avis du service espaces verts et étudier la possibilité de ne pas abattre l'arbre à hautes tiges qui se trouve sur la parcelle ;
- Modifier le cadre IV du formulaire de la demande annexe 1 point 9 en fonction de l'/des arbre(s) à hautes tiges à abattre ;
- Détailler les techniques (ventilations, cheminées, ...) et les panneaux photovoltaïques sur un plan de toiture à échelle 1/50 ;
- Revoir le plan paysager par l'augmentation de la surfaces des zones vertes en réduisant le nombre total d'emplacements de parking, en tenant compte des pieds des arbres existants et futurs et en le détaillant sur un plan à échelle 1/100 ;
- Fournir un plan à échelle 1/100 des élévations depuis la Chaussée de Mons et Allée de Vleest (avec les haies et clôtures) et spécifier le matériel et sa couleur ;
- Modifier l'annexe 1 en fonction des modifications demandées ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M. BELLAZRAC	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	