

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**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, 36
PRAS	zone de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 3 réactions.

**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 :

- L'augmentation des nuisances côté rue des Bassins car un seul accès ;
- L'échelle du projet et le manque d'adéquation entre le nombre de tables prévues et le nombre de cuisine ;
- L'esthétique de la façade en bois et son manque de cohérence avec le cadre bâti existant ;
- La largeur de l'accès de la rue des Bassins ;
- Les imprécisions des schémas de circulation ;
- Le manque de prise en compte des préoccupations environnementales notamment en ce qui concerne la végétalisation de la zone de recul, zone perméable, le manque de sources d'énergies renouvelables, ... ;
- La mobilité et les adaptations minimales proposées, notamment la prise en compte d'une demande d'arceau vélos dans l'espace public ;
- Les chiffres mentionnés dans le rapport d'incidences, qui sont non sourcés, ne paraissent pas probables ;
- La cession de bail pour le parking qui n'assure pas la pérennité de cet aménagement ;
- Les chiffres présentés qui n'assurent pas la viabilité économique du projet ;
- L'impact général du projet sur la mobilité du quartier sans prise en compte des autres projets de développement dans le quartier ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 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 31/05/2023 au 29/06/2023 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 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 3 réclamations ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

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

- L'augmentation des nuisances côté rue des Bassins ;
- L'échelle du projet et le manque d'adéquation entre le nombre de tables prévues et le nombre de cuisine ;
- L'esthétique de la façade en bois et son manque de cohérence avec le cadre bâti existant ;
- La largeur de l'accès de la rue des Bassins ;
- Les imprécisions des schémas de circulation ;
- Le manque de prise en compte des préoccupations environnementales notamment en ce qui concerne la végétalisation de la zone de recul, le manque de sources d'énergies renouvelables, ... ;
- La mobilité et les adaptations minimales proposées, notamment la prise en compte d'une demande d'arceau vélos dans l'espace public ;
- Les chiffres mentionnés dans le rapport d'incidences, qui sont non sourcés et ne paraissent pas probables ;
- La cession de bail pour le parking qui n'assure pas la pérennité de cet aménagement ;
- Les chiffres présentés qui n'assurent pas la viabilité économique du projet ;
- L'impact général du projet sur la mobilité du quartier sans prise en compte des autres projets de développement dans le quartier ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/05/2023, que la demande nécessite une couverture radioélectrique étant donné la capacité d'accueil supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Environnement du 21/06/2023 ;

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 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) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

- 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 se 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 ;

Historique :

Considérant que la demande a obtenu un avis défavorable de la commission de concertation le 12/01/2023 ;

Que cet avis était défavorable principalement pour les raisons suivantes :

- L'entrée au site via une parcelle privée du parc des Goujons sans l'accord ni du propriétaire ni du gestionnaire du parc ;
- Le travail du bâtiment avant comme bâtiment technique ;
- Le manque de prise en compte de l'impact de la demande en terme de mobilité et le manque d'information à ce sujet ;

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 ;

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 principal ;
- La démolition du niveau d'entresol du deuxième volume entrepôt ;
- Le démontage des sanitaires du bâtiment principal ;
- L'aménagement des locaux en fonction des besoins de l'activité ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

- Création d'un local vélo de 10 places pour le public en façade à rue ;

Ainsi que des interventions extérieures légères telles que :

- L'aménagement du jardin avec un grand gradin circulaire et plusieurs zones de terrasses ;
- La création d'ouvertures en façades arrière pour agrandir les accès sur l'extérieur et apporter de la lumière ;
- Aménagement d'une entrée pour les visiteurs, employés et les livraisons avec une grande baie vitrée qui vient remplacer la porte de garage ;
- Embellissement de la façade à rue (végétalisation, bardage bois, ravalement et signalétique) ;
- Placement d'une enseigne lumineuse en façade avant ;
- Réaménagement de l'allée en zone de recul avec délimitation d'un accès piéton distinct de l'espace de stationnement dédié aux deux-roues ;
- Intégration d'une signalétique lumineuse composé de néons 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 le permis délivré pour le bâtiment voisin du n° 34 de la rue des Bassins est intégré dans le contexte de la présente demande de permis ; que la cheminée initialement prévue dans le projet est supprimée ; que la demande prévoit un système de filtres à charbon actif ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend les espaces d'accueil, les locaux technique (poubelle, stock, techniques, ventilation, vaisselle...), les locaux vélos, l'espace de consommation comprenant 75 places assises et 19 espaces de cuisine ;

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

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 » ;

Considérant que l'arbre existant est conservé et que la superficie des zones perméables augmente et passe de 15% à 22% de la superficie totale ; que les nouvelles zones végétalisées incluent l'aménagement d'un potager d'herbes aromatiques et d'un compost et que la demande prévoit la plantation de 5 arbres en bac ;

Considérant que le peuplier tremble n'est pas le plus indiqué en bac et que la plantation d'arbustes et d'herbacées dans est probablement plus indiqué à la dimension des bacs ;

Considérant que la demande prévoit le réaménagement du jardin rendu plus perméable et planté, que ce jardin deviendra un espace de consommation extérieur avec 50 places assises et en lien direct avec le parc des Goujons, que la demande conserve la grille de limite entre le jardin et le parc ; qu'une ouverture sur le parc pourra être envisagée dans le futur sous réserve de l'accord des propriétaires et gestionnaires et en fonction de l'avancement des projets d'espaces publics ;

Considérant que rien n'est indiqué pour la logistique de l'entretien du jardin mais que celui-ci doit pouvoir être entretenu sans passage par le parc des Goujons ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Considérant que deux conteneurs de stands boissons sont prévus dans le jardin ; Que ceux-ci ne sont pas conforme à la destination des zones de cours et jardin ; que le demandeur déclare en séance qu'il s'agit d'une structure légère et démontable sans imperméabilisation ; qu'il s'agit d'installations uniquement présentes en été ; que la demande ne fournit pas d'informations précises à ce propos et qu'il y a lieu de compléter la demande à ce sujet ;

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 poussée 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 ;

Considérant que l'article 11 du Titre I du RRU mentionne que « les zones de recul ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées... » ; qu'en l'espèce la zone de recul est pavée pour l'accès au bâtiment, que la demande y prévoit des stationnement pour deux-roues (8 vélos et 2 scooter) ; que les accès nécessaires ne permettent pas de végétaliser plus la zone de recul ; que ces emplacements ne se font donc pas au détriment de zone verte et sont nécessaires au fonctionnement du site ; qu'en situation existante la zone de recul est entièrement pavée ; que la demande pourrait cependant prévoir une végétalisation le long de la limite mitoyenne (que la note explicative mentionne mais pas les plans) ; que la dérogation se justifie ;

Considérant que la végétalisation de la zone de la zone de recul peut avoir un impact sur la largeur prévue des accès piétons ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

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 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, que 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 la laverie prévue est de taille assez réduite pour 19 cuisines, qu'il y a lieu de s'assurer qu'elle est fonctionnelle ;

Que la demande prévoit un bardage bois de teinte naturelle sur la façade à rue du hangar avec une porte d'entrée en alu de teinte foncée surmontée d'un store textile, que le bâtiment à front de rue reste en brique de teinte clair avec des châssis en PVC de teinte foncée et des lamelles en bois au niveau de la baie du rez-de-chaussée et des châssis en alu de teinte foncée en façade latérale ;

Considérant que la demande a été adaptée pour répondre à l'avis d'Access&Go et aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant que le site se situe dans la zone générale pour les enseignes, que l'enseigne prévue respecte le RRU et le RCU ;

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 le projet est situé en zone d'aléa faible 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 avoisinant les 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande prévoit une citerne d'eaux pluviales de 30m<sup>3</sup> et prévoit une réutilisation pour les chasses d'eau des sanitaires et l'entretien du jardin ;

Considérant que le jardin récupérera et infiltrera le trop-plein de la citerne de réutilisation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Considérant l'utilisation de revêtements perméables ; que les gradins initialement prévus en béton seront végétalisés ;

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 la demande a diminué le nombre de cuisine et donc le nombre d'employés ; que le nombre de travailleurs présent simultanément sur le site représente 29 personnes ;

Considérant l'établissement peut accueillir environ 75 clients en intérieur et 50 clients en extérieur ;

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!» ;

Considérant que le projet prévoit une offre en stationnement vélos de 6 emplacements sécurisés dans un local fermé à destination des travailleurs ; que ce local se trouve dans le bâtiment à front de rue ;

Considérant que le projet prévoit une offre de stationnement de 10 emplacements dans un local vélo à destination des visiteurs également dans le bâtiment à front de rue ;

Considérant qu'une demande a été adressée à la commune pour disposer aussi d'emplacements en voirie ; que cette offre viendrait en renfort des emplacements prévus dans le projet

Qu'avec les emplacements en voirie, la demande répondrait au vademécum vélo n°7 qui recommande pour un restaurant, 1 emplacement vélos pour 10 places de restaurant ;

Considérant que les dispositifs de stationnement vélo ne sont pas décrits dans le projet ;

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* »

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

*emplacements de parage 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 ; »

Considérant que la demande est donc conforme au RRU à ce sujet ;

Considérant que l'entrée principale pour les piétons se fait depuis la rue des Bassins ; que l'accès piétons est séparé de l'accès livreurs et des emplacements vélos/motos dans l'allée par des potelets fixes ;

Voitures :

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements voitures ;

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 45 emplacements appartenant à l'asbl travail et vie situé à 150m du projet sera repris par le demandeur ; que ce parking se trouve à 3 minutes à pied du site, rue des Bassins de l'autre côté du chemin de fer ;

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 motorisées des livreurs ;

Considérant que le projet prévoit 8 emplacements vélo et 2 emplacements scooter 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 ;

Considérant que lors des heures de pleine activité du site, environ 22 livreurs rejoindront chaque heure le site à vélo et stationneront le temps de réceptionner la commande. En considérant une répartition uniforme des livraisons au cours de l'heure et une durée moyenne de 10 minutes de présence sur le site, cela représente une demande constante de  $\pm$  4 emplacements de stationnement ;

Livraisons de marchandises :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Considérant que la demande prévoit les livraisons de matières premières vers le site du projet ne se font plus depuis l'allée carrossable mais dans la rue des Bassins au niveau de la place de stationnement prévu à cet effet ;

Considérant que cela permet de limiter les risques de conflit entre les différents usagers ;

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 ;

Impact :

Considérant que la capacité d'accueil du site est estimée à environ 250 clients par jour en été ; que le rapport d'incidence estime la fréquentation à environ 252 clients par jour avec un pic de fréquentation du soir étalé de 19h à 22h avec une pointe à 50 clients/heure de 20h à 21h ;

Que, sur une journée, les clients généreront donc 504 déplacements/jour, dont  $\pm 76$  en voiture,  $\pm 176$  en transports en commun,  $\pm 202$  à pied et  $\pm 50$  à vélo ; que lors du pic de fréquentation sur une heure, les clients généreront 50 déplacements/heure, dont  $\pm 8$  en voiture,  $\pm 17$  en transports en commun,  $\pm 20$  à pied et  $\pm 5$  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 générera 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) ; qu'en ce qui concerne le nombre d'emplacements voiture pour les visiteurs, le rapport d'incidence mentionne un besoin de 22 au pic, que les 45 emplacements prévus seraient donc suffisants ;

Considérant que le risque de conflit entre les livreurs à domicile et les livreurs de marchandise a été réduit par la suppression des livraisons de marchandises dans l'allée carrossable ;

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, que le rapport d'incidence estime un total de 29 livraisons par heure (22 en vélo – donc une toutes les 3 minutes et 7 en moto/scooter – donc une toutes les 8 minutes) ;

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 ;

Considérant que les déplacements des clients généreront une augmentation de la circulation ; que même à des périodes ciblées (heures d'ouverture) avec une période de pointe entre 20h et 21h (maximum 50 déplacements par heure durant ce pic, tous modes confondus) le projet a un impact important en termes de circulation et renforcera les problèmes déjà existants en heure de pointe du soir ; que celui-ci met en œuvre les solutions nécessaires afin de limiter ces nuisances ;

De manière générale :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 juillet 2023**

Considérant que le projet met en place une ambition écologique intéressante tant au niveau des matériaux utilisés que de la cuisine en elle-même et sur la végétalisation de la parcelle et la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que le projet est profitable au quartier, qu'il met tout en œuvre afin de réduire les impacts notamment en termes de mobilité ;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante d'apprécier la viabilité économique du projet ;

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 06 juillet 2023**

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/05/2023,
- Végétaliser la limite latérale en zone de recul et l'indiquer en plan ;
- Uniformiser le matériaux des châssis et leur teinte pour les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Fournir des informations en ce qui concerne les conteneurs boissons en zone de cours et jardin, veiller à ce qu'ils soient en structure légère et démontés hors saison et à ne pas rendre la zone imperméable ;
- Prévoir pour le stationnement vélo des U inversés à barre transversale avec un entraxe de 1 mètre ;
- Si possible infiltrer le trop-plein de la citerne de réutilisation dans le jardin arrière de la parcelle, de manière intégrée et de préférence à l'aide d'un dispositif végétalisé et à ciel ouvert, plutôt qu'enterré ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**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	