

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M. BREYNE

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV06</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>BURGER BRANDS BELGIUM</b>
Objet de la demande	Démolir un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes
Adresse	<b>Chaussée de Mons 1429</b>
PRAS	zone d'industries urbaines et espace structurant
PPAS	/
PL	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 8 courriers de réactions et 6 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.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- La non-conformité au PRAS (5.3.) de l'affectation de restaurant en zone d'industries urbaines ;
- L'offre de plusieurs restaurants existants de tout genre (comme du fast-food) en proximité du site ;
- Le FastFood n'est pas une nourriture saine, cela engendre des problèmes de santé et crée une épidémie de mal bouffe. Planter ce genre de fast-food n'est pas un environnement favorable et sain pour la santé publique ;
- Non-respect aux articles 2 et 3 du CoBAT (plan de développement de la région) ;
- Il y a une réserve naturelle et un site classé à 24m ;
- E.I. : la nécessité de faire une Etude d'Incidence pour connaître l'impact sur les oiseaux, les insectes et les chauves-souris ;
- Le Site appartient au Site Ecologique Bruxellois reconnu ;
- La piste cyclable et la promenade verte traversent le parking à côté de l'allée de l'Hof ter Vleest
- Les arbres proposés pour être replantés n'attirent pas les insectes pollinisateurs ;
- Les plantations choisies à la suite du réaménagement de l'espace extérieur n'aident peu ou pas du tout à la biodiversité environnante ;
- Trafic supplémentaire et la pollution supplémentaire ;
- Beaucoup de déchets et emballages générés par le restaurant fast-food (notamment des utilisateurs du drive-in) et le risque de la dégradation de la réserve naturelle juste à côté ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

**Avis de l'administration communale d'Anderlecht**

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 la 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 un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes ;

Vu que la demande a été introduite le 22/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 13/11/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025, et que 8 réclamations ont été introduites et 6 personnes ont demandé d'être entendues ;

Que les réclamations portent sur :

- Le projet va nuire à la biodiversité vu la présence très proche de la réserve naturelle et site classé du Vogelzangbeek ;
- L'éclairage des abords et du restaurant va nuire à la faune nocturne ;
- La non-conformité au PRAS de l'affectation de restaurant en zone d'industries urbaines, vu l'offre déjà très répandu de restaurants existants de tout genre (comme du fast-food) en proximité du site à Anderlecht et Sint-Pieters-Leeuw ;
- Le choix des plantations indigènes dans la projet va générer des nuisances à la réserve naturelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

- Non-respect aux articles 2 et 3 du CoBAT ;
- La contradiction avec les stratégies soutenu par les pouvoirs locaux et régionaux : Good Food, politique d'économie circulaire et politique climatique ambitieuse ;
- Trafic supplémentaire et la pollution supplémentaire ;
- Le passage entre 2 arbres dans l'Allée Hof ter Vleest comme accès va nuire à leurs systèmes racinaires à cause du compactage par le passage de véhicules ; Que les arbres vont partie du domaine public ;
- 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 ;
- La proximité d'une école prêt du site du projet ;

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

- application de la prescription particulière 5.3. du PRAS - plus de 300 m<sup>2</sup> 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 ;
- Arch. n°xxxxx (52729-RPU) - démolir le commerce existant, construire un restaurant, poser 4 enseignes et abattre 2 arbres à hautes tiges - permis refusé le 14/11/2023 ;

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 (d'une surface de +/- 846 m<sup>2</sup>) ;
- 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

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, zone légumes, 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 ;
- +TP Substrat de 10cm + plantations de type mousses, sedum et herbacées + panneaux photovoltaïques + HVAC ;
- 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 + 36 emplacements de voitures (dont 2 PMR) + 10 emplacements vélos + cabine HT + bornes et voiries drive-in + terrasse + plantation 3 arbres, haies hautes derrière parking et végétations basses ;
- Enseignes 6 enseignes sur les façades avec surface totale de 18,644m<sup>2</sup> (=2x3,21+4x3,056) ;

Considérant que la **prescription particulière 5.3. du PRAS** est d'application en ce que plus de 300 m<sup>2</sup> de commerce complémentaire sont créés en zone d'industries urbaines, que la nouvelle construction prévoit un restaurant de +/- 538 m<sup>2</sup> ; que la prescription impose que cette activité est un complément usuel aux fonctions principales de la zone d'industries urbaines ;

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 300m<sup>2</sup>= volume de 27m<sup>3</sup>) au centre du parking ; Qu'aucune eau de pluie est rejetée dans les égouts publics ;

Considérant qu'un arbre situé au niveau du mitoyen du voisin de droite au fond de la parcelle n'a pas été renseigné sur le plan d'implantation, qu'un emplacement est prévu au-dessus des racines de cet arbre ; qu'il a lieu de revoir l'aménagement du parking et de prévoir une végétation et de la terre pleine au niveau de cet arbre pour le préserver ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

Considérant qu'une toiture extensive est prévue, qu'une toiture intensive est imposée vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction;

Considérant que le collège de bourgmestre et échevins s'oppose au projet pour les motifs suivants :

- Il n'est pas opportun d'installer un restaurant rapide à proximité d'un établissement scolaire ;
- Le nouvel établissement va générer des déchets à usage unique, ce qui n'est pas souhaitable à proximité d'une réserve naturelle ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – **C.1996.1821/6** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/12/2024 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE minoritaire de l'administration communale d'Anderlecht**

**AVIS de Bruxelles Environnement :**

**Mobilité**

- Considérant l'unique entrée/sortie de la parcelle, que ce passage est étroit et qu'il se situe entre 2 arbres proche. Que cela pourrait fortement endommager le système racinaire de ces arbres avec les nombreux passages des véhicules ;
- Considérant l'étroitesse du passage "carrossable", que cela engendrera des conflits entre utilisateur voiture mais également avec les cyclistes aux vues du nombre de passage (Drive-in et restaurant) ;
- Considérant qu'aucun passage vélo n'est prévu ;
- Considérant que les places de parking 13, 14, 26 ne favorise pas la pérennité des arbres et de leur réseau racinaire

**Nature**

- Considérant que le site est en zone C sur la carte d'évaluation Biologique (CEB) (valeur biologique élevée) et sa proximité avec des zones écologiques à très haute valeur écologique A+ ;
- Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

- Considérant les arbres entourant le site, qu'il serait bien d'indiquer tous les arbres entourant le site sur plan afin de s'assurer de leur préservation ;
- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologie si nécessaire ;

**Luminosité**

- Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune (et de l'humain) et crée des barrières au maillage écologique ;
- Considérant qu'il faut limiter autant que possible la pollution lumineuse (ex: réduire le nombre de points lumineux, selon configuration du projet) sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention ;
- Considérant que pour éviter d'éliminer des corridors écologiques (potentiels), il faut prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairage < 2200K), sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- Considérant qu'il faut au minimum dimmer l'éclairage, voir l'éteindre complètement durant la fermeture du site ;
- Considérant la nuisance des panneaux rétro éclairé et autre panneaux lumineux, qu'il serait favorable à la biodiversité de les disposer plus au nord du site (coté Joe's Grill) en changeant le sens de giration du drive-in afin de diminuer l'impacte lumineux des panneaux et des phares des voitures allant au drive-in.

**Flore**

- Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux, arbres existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que le projet ne prévoit qu'une toiture végétalisée extensive. Que combiner la toiture végétalisée avec des panneaux photovoltaïque aide au rendement des panneaux photovoltaïque, qu'il est plus intéressant de prévoir une toiture intensive surtout pour la continuité verte.

**Eau**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

- Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;
- Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

**Faune**

- Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et chauves-souris à proximité du site ;
- Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**AVIS FAVORABLE conditionnel de Bruxelles Environnement :**

- Limiter au maximum l'éclairage artificiel et de concevoir soigneusement les éclairages indispensables, pour qu'ils ne perturbent pas la faune urbaine ;
- Pour le parking, placer un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, 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) ;
- Privilégier une couleur d'éclairage de < 2200K ou 2000K, des armatures basses et des systèmes à horaires limités et ou détection de présence ;
- Prévoir des périodes de coupures des éclairages durant la nuit ou à minima, prévoir un système de dimmer ;
- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune intégré dans le bâti (zones refuges, nichoirs, gîtes à chauve-souris, ouverture entre parcelle, etc.) et de la flore ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Revoir la mobilité pour supprimer les conflits entre voiture ainsi qu'avec les vélos ;
- Limiter au maximum les nuisances des panneaux lumineux ;
- Prévoir les Infrastructure "Drive-in" coté Nord ;
- Préciser la circularité des matériaux lors de la démolition ;
- Placer une toiture végétale avec un substrat de minimum 30cm ;

**ABSTENTION majoritaire de Bruxelles Urbanisme Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Monuments et Sites**

**AVIS DEFAVORABLE minoritaire de l'administration communale d'Anderlecht**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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