



Références NOVA : 01/PU/1700659  
Nos références : PU 50958 – IDV/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Memling, 31-33 / Avenue Clemenceau, 47-49***  
et tendant à ***changer l'affectation d'un d'atelier en dépôt***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***04/05/2021***;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ***du 02/06/2021 au 16/06/2021*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***24/06/2021***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la commission de concertation a émis un avis unanimement défavorable sur cette demande, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis. En ce cas, le collège des bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande.» (Ordonnance du 26/07/2013)

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

**Le permis sollicité est refusé :**

1° pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° pour les motifs suivants :

#### **avis défavorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant (avenue Clemenceau) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
  - **Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
  - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
  - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale (rue Memling) et restreinte (avenue Clemenceau) ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite (rue Memling) et restreinte (avenue Clemenceau) ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
  - **Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+1, 0+3 (rue Memling) et CAT 3 (avenue Clemenceau) ; qu'il convient de se conformer à la réglementation en vigueur en matière de pollution du sol ;**
  - **Vu que le bien sis rue Memling n°31-35, maison mitoyenne R+02+TV et annexes implantées sur 3 parcelles de respectivement 54m<sup>2</sup>, 52m<sup>2</sup> et 305m<sup>2</sup> cadastrées respectivement Division 5, Section B, Parcelle n° 209E21, 209F21 et 209D21 dont l'affectation au cadastre est inconnue ;**
  - **Vu que le bien sis avenue Clemenceau n°47-49, maison mitoyenne R+03+TV et annexes implantées sur une parcelle de 345m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n° 209K21, dont l'affectation au cadastre est inconnue ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°44385/36892-PU : Transformations de façade et intérieures rue Memling 31-35 (PU octroyé le 22/03/1973) ;**
  - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01 Rue Memling : Cave fosse, chaufferie, tank à mazout, compteurs et réserve pièces détachées ;  
Avenue Clémenceau : Réserve pièces détachées, chaufferie, tank à mazout et atelier ;**
    - **00 Atelier d'entretien et réparation de véhicules ;  
la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'atelier de réparation et d'entretien de véhicules a été transformé en dépôt de type maroquinerie/accessoire de mode ;**

- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier de réparation de véhicules automobiles ne comportant pas de logements ;
- Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un atelier en dépôt ;
- Vu que la demande a été introduite le 28/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 04/05/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2021 au 16/06/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - application de la prescription particulière 2.3 – 2° Entre 150 et 300m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1998.1284/2/GG/vh daté du 02/02/2021 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
  - Le changement de destination d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules motorisés en dépôt de matériel destiné à la maroquinerie et à la confection d'accessoires de mode ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit (*objet de la demande*) :
  - Dépôt ;
- Considérant que le changement de destination concerne deux bâtiments contigus situés avenue Clémenceau 47-49 et rue Memling 31-33 ;
- Considérant que l'entrée principale du dépôt se trouve rue Memling ; que l'accès se trouvant avenue Clémenceau sera utilisé comme sortie de secours (cfr note explicative) ;
- Considérant que les parcelles concernées sont construites sur toute leur profondeur respective ; que le rez-de-chaussée présente une servitude de passage entre les 2 parcelles depuis le dernier permis d'urbanisme de 1973 ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots en ce que le bien s'étend jusqu'en intérieur d'îlot ; en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue (parcelles construites sur l'entièreté de leur profondeur) ;
- Considérant que l'affectation de dépôt n'est pas reconnue par le PRAS ; que la transformation d'une activité productive en dépôt n'est donc pas envisageable ;
- Considérant que la demande n'est pas claire en ce qui concerne l'affectation proposée ; que la demande évoque une affectation de dépôt ou de commerce ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation en ce que le changement de destination s'applique dans une zone principalement destinée au logement ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.3 – 2° Entre 150 et 300m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial en ce que la superficie concernée par le changement de destination est de 587m<sup>2</sup> et ne concerne qu'un seul projet d'aménagement ; que la superficie maximale de 300m<sup>2</sup> de commerce autorisable dans la zone d'habitation est donc dépassée ;
- Considérant que la devanture de la façade a été transformée lors de l'aménagement de l'atelier de réparation et d'entretien de véhicules ; qu'un porche d'une profondeur de 2 voitures a été refermé à l'alignement entre 2009 et 2013 par une porte de garage de type sectionnelle de teinte gris clair ; que la vitrine en aluminium qui donnait accès au bureau

est actuellement occultée par une couche de peinture délabrée ; que le projet semble prévoir le remplacement de celle-ci mais l'élévation n'est pas détaillée en ce qui concerne la porte de garage et la légende des matériaux ;

- Considérant l'application de l'article 8§1, chapitre IV du RCU - Aspect des façades, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ;
- Considérant qu'aucune indication n'est donnée en ce qui concerne le sous-sol ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 unanime en présence du représentant de la D.U. »**

- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé ; qu'il y a donc lieu de clôturer la procédure et de délivrer le refus de permis d'urbanisme.

### **Article 2**

Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation.

### **Article 3**

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le 19/10/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme  
du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

## Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

### Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

### Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

### Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

### Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.