

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL EUROPE LEATHER , locataire.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un atelier en dépôt.
Adresse	Rue Memling, n°31-35 – Avenue Clemenceau n°47-49
PRAS	Zone d'habitation + ES
PPAS	/
Réf. Communale	50958
Réf. URBAN	01/XFD/1700659

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou opposition.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

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 54m², 52m² et 305m² 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 345m² 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 4/05/2021 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 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 300m² 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 2/02/2021 ;

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*) :

- 00 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 300m² de commerce hors liseré de noyau commercial** en ce que la superficie concernée par le changement de destination est de 587m² et ne concerne qu'un seul projet d'aménagement ; que la superficie maximale de 300m² 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 véhicule ; 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 juin 2021

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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