

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par MZH EVENTS srl.
Objet de la demande	Changer l'affectation de l'entrepôt et de l'étage en grand commerce spécialisé.
Adresse	Rue Bollinckx, n° 45B
PRAS	Zone d'industrie urbaine

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ;

Vu que le bien se situe Rue Bollinckx au n° 45 B, Entrepôt R+01+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 289 A2 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation de l'entrepôt et de l'étage en grand commerce spécialisé** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 5.1. du PRAS – grand commerce spécialisé ;

Vu les archives pour le bien :

- n° 45200 (PU 38093) – construire un auvent – permis octroyé le 13/03/1979 ;
- n° 48657Bis (PU 42811) – agrandir un entrepôt existant – permis octroyé le 11/08/1998 ;

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour la façade arrière donnant sur la Petite Rue du Cerf ; qu'en situation existante de fait, la porte d'entrée avec escalier se trouve sur la partie droite et qu'une deuxième porte sectionnelle a été ajoutée sur la partie gauche ;

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

- +00 Entrée avec cage d'escalier + showroom avec wc PMR et cuisine locaux techniques + local entretien dans la partie avant & grand commerce spécialisé (de service) louant du matériel (mange debout, chapiteaux, tables, accessoires de décoration) ;
- +01 espace pour un showroom avec bureau + 2 wc + vestiaire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 février 2024

Considérant que la *prescription particulière 5.1, grand commerce spécialisé de plus de 500m²*, est d'application en ce qu'un entrepôt de 840m² est transformé en grand commerce spécialisé de location de matériel pour l'organisation d'événements (en dehors de l'adresse de la présente demande) ;

Considérant qu'il s'agit d'un grand commerce spécialisé de service qui met du matériel en location ;

Considérant que sur plan, il y a lieu de modifier l'élévation de la façade arrière donnant sur la Petite Rue du Cerf en représentant la situation existante de fait et en enlevant l'auvent ;

Considérant qu'afin d'éviter toute interprétation, il convient de remplacer sur les plans le terme entrepôt par stockage et de spécifier qu'il s'agit d'un grand commerce spécialisé de service (location de matériel pour l'organisation d'évènements) ;

Considérant que la toiture plate de l'immeuble étant isolée par l'extérieur, ces travaux devront être l'occasion de proposer soit une toiture végétalisée extensive, soit un revêtement à albédo élevé ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la *zone restreinte*, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1998.0741/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/11/2023 ;

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 22 février 2024

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

- **Modifier l'élévation de la façade arrière donnant sur la Petite Rue du Cerf en représentant la situation existante de fait et en enlevant l'auvent ;**
- **Sur les plans, remplacer le terme entrepôt par stockage et spécifier qu'il s'agit d'un grand commerce spécialisé de service (location de matériel pour l'organisation d'évènements) ;**
- **Proposer au niveau de la toiture plate rénovée soit une toiture végétalisée, soit un revêtement à albédo élevé ;**

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. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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