

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par EUROPE LEATHER sprl
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en un commerce de vente de maroquinerie avec zone de stockage et bureau
Adresse	Rue Memling 31-33
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 se situe Rue Memling au n°31-33, bâtiment mitoyen R+02+TV, implantée sur deux parcelles cadastrées Division 5 Section B – n° 209 E21 et D21 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ne comprenant aucun logement ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en un commerce de vente de maroquinerie avec zone de stockage et bureau ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/08/2025 au 04/09/2025, et qu'aucune réclamation 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 2.3.2 du PRAS – superficie commerciale en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade
 - dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1998.1284/4 daté du 07/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 42706 BIS (PU 35214) – construire des magasins + bureaux – permis octroyé ou refusé en 1966
- n° 44385 (PU 36892) – transformation de façades + intérieures – permis octroyé le 22/03/1973
- n° / (PU 50958) – changer l'affectation d'un d'atelier en dépôt – permis refusé le 24/11/2021

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 1 cave – *inchangé*
- +00 activité productive : atelier d'entretien/réparation de véhicules avec show-room
- Étages *hors demande*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Vu la mise en demeure (I 2023/4418-PU-AFF/JDT), dressée en date du 20/04/2023, ayant constaté le changement de destination et une exploitation d'un dépôt de marchandises malgré le refus de permis d'urbanisme n°50958 notifié le 24/11/2021 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'affectation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en un commerce de vente de maroquinerie avec zone de stockage et bureau ;

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

- -01 1 cave – *inchangé*
- +00 commerce avec espace de stockage de marchandises et bureau
- Étages *hors demande*

Considérant que la demande ne modifie pas les volumes existants ; que cependant la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible et est totalement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion des eaux pluviales n'est renseignée ;

Considérant que la **prescription particulière 2.3.2. du PRAS – commerce en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial** est d'application en ce que les superficies commerciales projetées sont supérieures à 150m² ; que le PRAS peut autoriser jusqu'à 300m² de superficies affectées au commerce pour le projet ; que l'annexe I renseigne 298m² de commerce au rez-de-chaussée, 35 m² de services intégrés aux entreprises et 18 m² d'activités logistiques; que ces surfaces sont en réalité accessoires à l'activité commerciale (bureau, espace de livraison et/ou exposition des marchandises) ; qu'en conséquence les superficies affectées au commerce sont supérieures à 300m² en situation projetée ; que le projet contrevient dès lors au PRAS et ne peut recevoir d'avis favorable ;

Considérant également que la note explicative est incomplète quant aux modalités d'exploitation du commerce (heures d'ouverture, public visé, système de livraisons, gestion des déchets etc.) ; qu'il est dès lors difficile d'appréhender l'impact du projet sur le voisinage ; que pour rappel, le projet est situé en zone d'habitation et qu'il convient de proposer des affectations compatibles avec la destination de la zone ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries ont été remplacées sans respect des matériaux (de bois vers aluminium) ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que les matériaux et coloris des divers éléments de façade sont hétéroclites et ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** en ce que les matériaux choisis pour les menuiseries en façades à rue ne sont pas d'une bonne qualité esthétique ni durable ; que les qualités résidentielles du voisinage ne sont pas préservées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* en ce que le volet placé au niveau de la zone de livraison ne respecte pas l'esthétique de la façade et manque de discrétion ;

Considérant que la surface commerciale projetée au rez-de-chaussée contrevient aux prescriptions du PRAS ; que seule une affectation commerciale d'une surface conforme au PRAS (300 m² maximum) peut être autorisée ; que les surfaces résiduelles du rez-de-chaussée pourraient être allouées aux logements des étages en vue d'améliorer leur confort par l'aménagement de locaux communs qualitatifs (ex : local vélo) ; que la possibilité d'améliorer les qualités en intérieur d'ilot par une démolition partielle du bâtiment et la création de zones de pleine terre végétalisée (jardin) peut également être étudiée ;

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 11 septembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	