

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par SHOP PURE CASH & CARRY srl, agissant en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Transformer un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en commerce au rez-de-chaussée avec parking en sous-sol
Adresse	Rue Clemenceau 47-49
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Clemenceau au n° 47-49, immeuble mitoyen R+3+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 209K21 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 3 logements ;

Vu que la demande vise à transformer un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en commerce au rez-de-chaussée avec parking en sous-sol ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/04/2025 au 08/05/2025, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux les problèmes de livraisons et stationnement dans le quartier lié à l'activité commerciale projetée ;

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
- application de la prescription particulière 2.3.2 du PRAS – superficie commerciale en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1998.1284/3 daté du 04/03/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 01051 (PU F1650) – construire 2 hangars – permis octroyé le 05/08/1875
- n° 31300 (PU F24453) – aménagement – permis octroyé le 05/06/1941
- n° 32097 (PU F25264) – transformation – permis octroyé le 30/04/1946
- n° 35232 (PU F28671) – transformer l'entrée – permis octroyé le 15/01/1952
- 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 19/10/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'utilisation du rez-de-chaussée et du sous-sol et la modification de l'aspect de la façade ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

- -01 atelier, chaufferie, local pièces détachées (accès via rue Memling 31-35)
- +00 salle d'exposition, bureau, sanitaires, atelier mécanique, cour, atelier (accès via rue Memling 31-35)
- Étages logements – hors demande

Vu la mise en demeure (I 2019/0000), dressée le 20/04/2023, relevant l'(les) infraction(s) suivante(s) :

- Changement de destination : exploitation d'un dépôt de marchandises malgré le refus de permis d'urbanisme 50958 le 19/10/2021 (changer l'affectation d'un d'atelier en dépôt) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la couverture de cour et la création d'une rampe d'accès vers le sous-sol
- Changer l'affectation d'atelier en commerce pour véhicule au rez-de-chaussée
- Aménager un parking pour voiture en sous-sol

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

- -01 parking de 5 emplacements, sanitaires du commerce
- +00 salle d'exposition, bureau, sanitaires, atelier mécanique, cour atelier (accès via rue Memling 31-35)
- Étages logements – hors demande

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen 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 289,5 m² de commerce au rez-de-chaussée ; que par ailleurs les surfaces de sanitaires du commerce en sous-sol ainsi que les espaces de « bureau » liés au commerce doivent être ajoutés ; 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 que les emplacements de parking en sous -sols sont renseignés comme activité productive ; qu'en séance, il a été précisé que ces espaces sont utilisés comme espaces de stockage de marchandises ; que ces superficies sont donc également affectées à du commerce ; que les prescriptions du PRAS ne sont donc encore moins respectées ;

Considérant également que les plans sont lacunaires sur les espaces de bureaux mentionnés mais non dessinés ; que les espaces en mezzanine dans le bâtiment arrière sont également manquantes ; que l'aménagement des espaces commerciaux doit être précisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 mai 2025

Considérant de surcroît 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 et cintrage d'origine ; 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 et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la construction est en rupture avec l'homogénéité de l'aspect architectural du voisinage ; que les matériaux et coloris des divers éléments de façade sont hétéroclites et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ;

Considérant de manière globale que la nature et la configuration du commerce ne sont pas pertinentes ni compatibles avec la fonction principale de la zone ;

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 15 mai 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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	