

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
Urbanisme M. BREYNE  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la société <b>NEWROZ TRANS sprl</b>
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation d'un showroom de vente de véhicules en un atelier de montage / démontage de pneus (PV 2020/3202).
Adresse	Rue de Birmingham n°307
PRAS	zone de forte mixité, espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique n'a fait d'aucune réaction.

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

Les demandeurs ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone de forte mixite et en espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain de la parcelle se trouve en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'une RES n'est pas nécessaire pour la demande ;

Vu que le bien se situe Rue de Birmingham n°307, immeuble R+TV, implanté sur une parcelle de 294m<sup>2</sup> et cadastrée Division 2, Section A, n°519 F6 ;

Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un showroom de vente de véhicules en un atelier de montage / démontage de pneus (PV 2020/3202) ;

Vu que la demande a été introduite le 06/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 26/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 jusqu'au 03/11/2023 inclus, et qu'aucune réaction nous est parvenue ;

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 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) ;
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu que les archives à cette adresse :

- n°42438 (34693-PU) – Modification de l'entrée – permis octroyé le 30/04/1965 ;
- n°48887 (43808-PU) – Transformation d'un atelier de carrosserie et d'une maison d'habitation – permis octroyé le 30/04/2002 ;
- n°50035W (47264-SS) – Changer l'utilisation d'un rez (commerce en commerce d'achat et de vente de véhicules d'occasion) – classé sans suite ;
- n°XXXXX (51382-SS) – Changer l'affectation d'un garage show-room en atelier de montage et démontage de pneus pour voitures – classé sans suite ;
- n°XXXXX (PU 52746) – Construire un immeuble de logement – en cours d'instruction ;

Vu le permis d'environnement classe 2 PE 271/2019 octroyé le 30/06/2020 ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit vu le PV-I-2020/3202-PU-AFF/CE du 12/08/2020 pour le changement d'affectation d'un show-room en atelier de montage et démontage de pneus ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

**Considérant que la présente demande concerne que l'espace de +-158m<sup>2</sup> sur la partie gauche côté rue au niveau +00 de la parcelle ; que le reste de la parcelle sera traité dans la demande en cours PU 52746 ;**

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation de droit :

- -01 : Caves
- +00 : Show-room de +-158m<sup>2</sup>

Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :

- -01 : Caves
- +00 : Atelier de montage et démontage de pneus avec un espace de stockage dans la partie arrière de +-158m<sup>2</sup> avec présence un bloc sanitaire (WC+lavabo), un petit bureau et une sortie de secours dans la façade latérale

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée par l'activité, qui peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot ; que l'activité peut générer des nuisances sonores ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en des modifications sont apportées à la façade à rue ; que le soubassement en pierre bleue a été peint en gris et que la porte sectionnelle du garage a été peint en bleu ; Qu'il a lieu de décaper la peinture du soubassement en pierre bleue, que les autres interventions sont acceptables mais pourront être revu lors du traitement de la demande en cours PU 52746 en vue d'intégrer le nouveau bâti avec le bâti existant ;

Considérant que la demande déroge à *l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT* pour dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :

- Art.8 §1 – Intégration de la façade dans son voisinage ; que les briques de parement ont été peintes en blanc ; que le soubassement en pierre bleue a été peint en gris et que la porte sectionnelle du garage a été peint en bleu

Qu'il a lieu de décaper la peinture du soubassement en pierre bleue, que les autres interventions sont acceptables mais pourront être revu lors du traitement de la demande en cours **PU 52746** en vue d'intégrer le nouveau bâti avec le bâti existant ;

Considérant que la demande déroge à *art. 37 §3 du titre VI du RRU* - enseigne ou publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade ; que le bien se trouve en zone générale où qu'une seule enseigne ou publicité associée à l'enseigne par établissement est autorisée, augmenté d'une unité par tranche entière de 5m courants de façade ; qu'il y a 3 enseignes perpendiculaires présent sur la parcelle de 14m de largeur ; qu'il a lieu de limiter le nombre d'enseignes à 2 enseignes perpendiculaire ;

Considérant que les plans de la demande sont lacunaires pour la présence de 2 escaliers extérieurs à l'autre côté la façade latérale à l'arrière de l'atelier & les caves mentionné dans le formulaire de la demande annexe 1 cadre VII ; Qu'il a lieu de compléter les plans ;

Considérant que la demande en cours **PU 52746**, qui vise à « **Construire un immeuble de logement** » introduit par le propriétaire, change considérable les flux et ferme notamment les

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

accès latéraux pour l'ajout de la cage d'escalier des nouveaux logements ; que cette demande prévoit de cloisonner la sortie de secours ; qu'il lieu de prévoir une nouvelle sortie de secours à l'arrière de l'atelier en tenant compte de la présence des 2 escaliers extérieurs existants ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – **T.2010.1211/4** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 205/07/2023; que cet avis devra être mis à jour lors du traitement de la demande en cours PU 52746 ;

Considérant, moyennant modifications, que le projet 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 09 novembre 2023**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. et à condition de :

- Respecter l'avis SIAMU ;
- Compléter les plans pour la présence de 2 escaliers extérieurs à l'autre côté la façade latérale à l'arrière de l'atelier, les caves en sous-sol et prévoir une nouvelle sortie de secours à l'arrière de l'atelier en vue de la demande en cours PU 52746 ;
- Décaper la peinture du soubassement en pierre bleue en mentant la légende des matériaux à jour ;
- Limiter le nombre d'enseignes perpendiculaires à 2 enseignes sur la parcelle de la demande et mettre l'élévation à jour ;

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. CUMPS	
Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	