

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**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 <b>ULAC a.s.b.l.</b>
Objet de la demande	Changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière (réserve et atelier en équipement d'intérêt collectif)
Adresse	Rue Saint-Guidon, 68
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

**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 et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1919 et 1930) ;

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 générale ;

Vu que le bien, sis Rue Saint-Guidon au n° 68, se compose d'une maison mitoyenne R+02+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés sur une parcelle de 237m<sup>2</sup> cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 676 r 0 ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière de réserve et atelier en un équipement social d'intérêt collectif** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 17/05/2023 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 31120 (PU 24276) – transformer la façade – permis octroyé le 4/10/1940
- n° 47700 (PU 42472) – construire une annexe arrière + escalier – permis octroyé le 8/12/1998

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des plateformes de toit des +01 et +02, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2021/13708) ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1997), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'affectation d'une partie de la cour couverte et de l'arrière-bâtiment en un équipement social ; que les fonctions de l'immeuble à front de rue – commerce (imprimerie) et logement – ne sont pas impactées ;

Considérant que, par ailleurs, le demandeur est devenu récemment le propriétaire de l'entière du bien (22/08/2022) ;

Considérant que le projet prévoit de créer une deuxième antenne de l'Union des Locataires Anderlecht-Cureghem (service social d'insertion par le logement, agréé par la Région bruxelloise) – un espace de permanence et une salle de réunion ; que les travaux d'aménagement n'impactent pas le volume construit ni la stabilité (isolation naturelle par l'intérieur) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- accès via le large passage couvert de l'immeuble à front de rue ;
- couloir avec sanitaires ;
- bureau (11,60m<sup>2</sup>), salle de réunion (83,90m<sup>2</sup>) avec mezzanine (23,20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'affectation peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la nature de l'activité projetée est compatible avec l'habitation et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'en séance, le demandeur a précisé que les locaux seront principalement utilisés en journée ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'extraction et les éventuelles sorties en toiture, ni la manière dont les locaux seront ventilés ;

Considérant que l'utilisation de plateformes de toit, situées aux +01 & +02, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la plateforme du +01 a été aménagée en terrasse de toit entre 2019 et 2020 sur une profondeur de plus de 3,00m ; que l'aménagement de la terrasse du +02, antérieur à 1996, s'est accompagné d'une rehausse du mur mitoyen gauche ;

Considérant que le projet déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit aménagée au +01 dépasse les profils mitoyens ; que la véranda du n° 66 est en situation irrégulière ;

Considérant qu'à contrario, la terrasse existante au +02 – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique à la demande ; que cette dernière peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce qu'elle remplit les conditions – les travaux sont en conformité avec la réglementation de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen ;

Considérant que la représentation sur plan est erronée au niveau de la terrasse du +02 ; qu'il y a lieu de rectifier les représentations des plans ;

Considérant que l'équipement social projeté est compatible avec la destination principale de la zone ; que la nature de l'activité est également compatible avec l'habitation ; qu'il convient toutefois de préciser quelles mesures de ventilation sont proposées afin de s'assurer que l'intérieur d'îlot n'est pas impacté ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que malgré le changement d'affectation en équipement, aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ; qu'il convient d'analyser l'aménagement d'un rangement vélos ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ;

Considérant que les menuiseries extérieures et le revêtement du rez-de-chaussée ne sont plus en situation de droit – divisions, dimensions des moellons, porte de garage ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1997.0690/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 7/07/2023 ; que la capacité d'accueil a été limitée à un maximum de 49 personnes ;

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 26 octobre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

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

- Renseigner les équipements techniques d'extraction, les sorties en toiture, la manière dont les locaux seront ventilés en veillant à ne pas impacter l'intérieur d'îlot ;
- Analyser la possibilité d'une alternative de mobilité douce ;
- Rectifier les représentations relatives à la terrasse du +02 (coupe) ; maintenir la plateforme du 01 en toit plat non aménagé ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (limitée à la terrasse du +02) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**