

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

**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. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV09</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la division d'une maison de commerce, la modification de la façade, le changement de la porte d'entrée, le changement d'affectation du commerce en bureau, l'installation d'enseignes, la construction d'une annexe dans la cour au niveau du rez-de-chaussée et l'aménagement des logements</b>
Adresse	Rue Saint Guidon, 48 A
PRAS	Zone d'habitation

**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 :**

L'architecte 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'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois » ;

Vu que la parcelle est reprise dans la zone de protection de l'ensemble « Villa de campagne et son jardin » ;

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 (en 1903) ;

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 0 ;

Vu que le bien sis Rue Saint-Guidon au n° 48 A, faisant angle avec la Rue Dr Jacobs, est un immeuble de rapport R+02+TV, implanté sur une parcelle de 60m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 672 h 0 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une maison de commerce, le changement d'affectation du commerce en bureau, la construction d'une annexe dans la cour au niveau du rez-de-chaussée, l'aménagement des logements, la modification de la façade, le changement de la porte d'entrée, l'installation d'enseignes** ;

Vu que la demande a été introduite le 5/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 6/11/2023 ;

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
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé

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 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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

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

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- 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
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériaux et parement de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 09588 (PU 10094) – construire 11 maisons – permis octroyé le 6/10/1903
- n° RPU 52028 – mettre en conformité la division d'une maison de commerce, la modification de la façade, le changement de la porte d'entrée, le changement d'utilisation du commerce en bureau, l'installation d'enseignes et la construction d'une annexe dans la cour au niveau du rez-de-chaussée – demande de permis refusée le 13/12/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du commerce, pour la couverture de la cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue (mise en peinture des parements), pour le remplacement des menuiseries extérieures ;

Vu la demande de permis refusée en 2022 ; vu l'avis défavorable de la Commission de concertation, réunie le 21/04/2022, motivé comme suit :

- l'aménagement de 3 studios mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; le nombre de logement doit être maintenu à 2 unités ;
- le logement supplémentaire dans les combles n'est pas conforme au Titre II du RRU ;
- le bien n'offre aucune mixité de type de logement et ne comprend que des petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants n'est pas privilégiée ;
- les locaux communs pour 3 unités de logement ne sont pas adéquats ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien est considéré comme un immeuble mixte qui comprend un commerce et 2 logements ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce, sans entrée particulière, qui comporte 2 logements, qui présente une surface bâtie au sol de 57m<sup>2</sup> et une superficie utile de 182m<sup>2</sup> ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis :

- la couverture de la cour ;

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

- le changement de destination de commerce en agence de mutuelle (équipement d'intérêt collectif) ;
- l'aménagement de deux logements aux étages – un studio au +01 et un duplex de 1 chambre aux +02/combles;
- les modifications apportées en façade à rue et les dispositifs d'enseigne placés ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est le suivant :

- -01 caves privatives (2), local compteurs, local poubelles, emplacements vélos
- +00 agence de mutuelle  
salle d'attente, bureaux (2), coin kitchenette et wc privatifs
- +01 studio – superficie habitable de +/- 35,20m<sup>2</sup>
- +02/combles duplex de 1 chambre – superficie habitable de +/- 73,40m<sup>2</sup>  
niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour, vestiaire avec wc  
niv. sup. : chambre avec zone bureau, dressing, sdd avec wc, rangement

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est impactée (parcelle d'angle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle de 60m<sup>2</sup> est complètement enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la cour de 2,55m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée était un espace extérieur sans grand potentiel ; que la couverture de cette courette n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que la cour initiale était un espace résiduel peu fonctionnel ; que la couverture de celle-ci a permis d'accroître les superficies utiles et d'attribuer à l'activité du rez-de-chaussée un coin kitchenette/sanitaire ; qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que toutes les nouvelles pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambre dans les combles) ;

Considérant que les 3 petites lucarnes de la situation de droit ne permettent pas d'atteindre le minimum requis ; que le projet améliore l'apport en lumière naturelle en proposant une fenêtre de toit supplémentaire ; que la lumière naturelle n'est pas uniformément répartie sur toute la pièce mais l'appoint zénithal est judicieusement positionné ; que cette configuration est acceptable ;

Considérant que la demande se conforme au bon aménagement des lieux en ce que la densité du bâti, tout comme l'absence d'espace extérieur, sont inhérentes à la typologie architecturale et à la configuration des lieux (parcelle d'angle) ; que le projet propose 2 logements à l'habitabilité satisfaisante, garantit un aménagement qualitatif et confortable compte tenu de la typologie spécifique du bâti ;

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

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

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge 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, 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 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le parement de la façade – jeu d'appareillages alternant brique rouge et bandeaux ponctuels de brique blanche – tout comme le soubassement en pierre bleue, ont été peints ; que toutes les menuiseries extérieures (portes et châssis) ont été remplacées par des profilés en PVC blanc sans respect des divisions ; que les châssis et grilles des soupiraux ont été supprimés ;

Considérant que le permis de construction de 1903 concernait un ensemble de 11 maisons mitoyennes ; que les deux maisons situées aux n° 50 et 52 de la Rue Saint-Guidon présentent encore des caractéristiques initiales – telles que l'aspect du parement, la porte d'entrée (au n° 50), les châssis des étages (au n° 52) ;

Considérant que le projet propose de renouveler les menuiseries extérieures aux étages par des châssis bois en T (2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée) ; que leur couleur n'est pas définie ; que le matériau des vitrines n'est pas déterminé ; que la porte d'entrée des logements est maintenue en PVC et la porte d'entrée sur l'angle présente deux matériaux différents (bois et PVC) ;

Considérant qu'une boîte aux lettres a été apposée sur la façade ; que sa conformité à *l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue* n'a pu être vérifiée (cf. saillie ponctuelle de maximum 12cm) ;

Considérant que l'aspect de la façade rompt avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la composition d'ensemble de constructions de même facture en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la façade d'angle en adéquation avec le langage architectural initial, encore visible sur les maisons situées aux n° 50 et 52 de la Rue Saint-Guidon ; qu'il y a lieu de retrouver une cohérence esthétique de cet ensemble situé près du centre historique de la Commune ;

Considérant qu'il y a lieu de requalifier la façade à rue en valorisant les caractéristiques d'origine – proposer le nettoyage du parement brique et du soubassement en pierre bleue qui ont été peints, prévoir toutes les menuiseries extérieures en bois, des châssis avec imposte supérieure vitrée, une porte logement en bois inspirée de celle encore existante aux n° 50 et 52, placer des châssis avec grilles au droit des soupiraux, intégrer les boîtes aux lettres aux

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

menuiseries, définir l'aspect de la porte d'entrée située sur l'angle et des deux vitrines attenantes ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aspect des différents éléments de façade doit être complété – soubassement et seuils, parements, menuiseries extérieures, poutrelles, corniche, trous de boulins ;

Considérant que les enseignes sont conformes aux prescriptions de la *zone restreinte*, telles que détaillées aux *articles 36 & 37 dans le Titre VI du RRU* ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2023.0954/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/11/2023 ;

Considérant qu'une agence de mutuelle est selon le glossaire du PRAS un équipement d'intérêt collectif et non un bureau ; que le cadre VII de la demande doit être rectifié, tout comme la cadre VI (superficie du terrain = 60m<sup>2</sup>) ;

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**



**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'affectation du rez-de-chaussée au cadre VII de la demande ;**
- **Requalifier la façade à rue en valorisant les caractéristiques d'origine, en proposant le nettoyage du parement brique et de la pierre bleue qui ont été peints, en prévoyant toutes les menuiseries extérieures en bois, des châssis avec imposte supérieure vitrée, une porte logement en bois inspirée de celle encore existante aux n° 50 et 52, en plaçant des châssis avec grilles au droit des soupiraux, en intégrant les boîtes aux lettres aux menuiseries ;**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre II – article 10, sont acceptées 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**

Urbanisme	M. BREYNE	
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> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	