

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. JACOBS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par BRICA9 représentée par le gérant
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, changer l'affectation de l'entrepôt à l'arrière en 1 logement, maintenir au rez-de-chaussée l'utilisation comme entrepôt + aménager un logement à l'étage &amp; d'un entrepôt à l'arrière de l'immeuble à appartements</b>
Adresse	Rue Saint Guidon n°62
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

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

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

L'architecte a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

**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, 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 ;

Vu que le bien se situe Rue Saint Guidon au n°62, maison mitoyenne R+03+TP et un arrière bâtiment R+1+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n°675 M ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et les menuiseries en façade à rue (matériau et couleur des châssis, vitrine commerciale...), à transformer l'étage de l'arrière-bâtiment (entrepôt/atelier) en logement, tout en maintenant une affectation d'entrepôt au rez-de-chaussée ;**

Vu que la demande a été introduite le 06/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/04/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026 inclus, et qu'une réclamation a été introduite, celle-ci portant principalement sur les éléments suivants :

- Les dates de l'enquête publique annoncées sur le site internet seraient erronées (du 25/05/2026 au 06/06/2026 au lieu du 28/05/2026 au 11/06/2026) ;
- L'absence présumée de publicité dans le voisinage relative au projet, aucun avis rouge n'ayant été affiché et aucun courrier n'ayant été adressé aux riverains ;
- L'incohérence de l'objet de la demande visant à « changer l'affectation de l'entrepôt arrière en logement », dans la mesure où le bâtiment concerné serait déjà affecté au logement depuis au moins juillet 2024 et occupé par plusieurs ménages ;
- Les nuisances générées par le logement situé au premier étage en intérieur d'îlot, notamment des cris et altercations récurrents, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, des nuisances sonores liées aux enfants, l'organisation de barbecues et de fêtes avec diffusion de musique amplifiée, ainsi que divers bruits domestiques et des problèmes de vis-à-vis pour les habitations voisines ;
- Le fait que le logement concerné serait connu des services de police du quartier pour des interventions récurrentes.

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

- 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme ;
  - dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d’immeubles existants ;
  - dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d’enfants ;
- application de l’article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme :
  - dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU – profondeur d’une construction mitoyenne ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27445 (PU 19288 ) –Construire une annexe– permis octroyé le 23/09/1935

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;
- le changement d’aspect de la façade avant ( matériau et couleur des châssis)
- la modification de la vitrine commerciale ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 (RU2023/17594 ) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu’un immeuble à appartement (avec une entité d’exploitation) qui comporte 6 unités de logement ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur le rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant ainsi que sur l’ensemble du bâtiment arrière, dont le demandeur est propriétaire ;

Considérant que, en situation de droit, la demande se compose d’un rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment avant et d’un atelier dans le bâtiment arrière, l’ensemble formant une seule entité ;

Considérant que, en situation existante de fait, le rez-de-chaussée du bâtiment avant est transformé en logement ;

Considérant que, en situation projetée, la demande envisage de créer trois entités, à savoir : un logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un entrepôt au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (ancien atelier) et un logement à l’étage de ce dernier ; qu’elle prévoit également l’aménagement d’une terrasse de toiture à l’arrière pour le logement situé au +01 de l’atelier ; que les aménagements suivants sont projetés :

Bâtiment avant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

- +00 entrée carrossable, hall d'entrée logements, un appartement : chambre, séjour cuisine, salle de douche + WC, cour ;

Bâtiment arrière

- +00 entrée du logement, entrée de l'entrepôt, 2 wc, cour couverte ;
- +01 séjour cuisine, wc, salle de bain + wc, terrasse de toit ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la cour arrière a été couverte afin d'agrandir le rez-de-chaussée de l'entrepôt et d'aménager une terrasse de toit pour le logement situé à l'étage de l'atelier ;

Considérant que le projet ne s'accompagne d'aucune amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que cette extension est inenvisageable en ce qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux servitudes de vues ; que les vues directes ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse de toit projeté au 1<sup>er</sup> étage ne respecte pas le retrait légal de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne située à droite (n°64) ainsi que celle de la parcelle sise au n°79 rue de la Procession ; que, dès lors, cette configuration ne peut être acceptée ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

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 demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le garde-corps de la terrasse de toit dépasse les profil voisins immédiats ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (logement situé au rez-de-chaussée : séjour/cuisine à 27,50m<sup>2</sup>, chambre à 12,40m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc du logement aménagé situé au +00 du bâtiment avant n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine et la salle à manger ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclaircissement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (le séjour cuisine et la chambre du logement situé au +00 du bâtiment avant ; le séjour cuisine du logement situé au +01 du bâtiment arrière) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- dimensions de la terrasse du +01 et respect du code civil
- le logement situé au +00 ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires

Considérant que le projet prévoit une augmentation du nombre de logements, passant de 6 à 8 unités ;

Considérant que les dérogations sollicitées ainsi que les manquements constatés révèlent des défauts manifestes d'habitabilité et témoignent d'une occupation excessive de la parcelle ;

Considérant que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l'augmentation volumétrique projetée en intérieur d'îlot ne peut être acceptée dans la mesure où elle accentue encore la densification de cet intérieur d'îlot, sans qu'aucune amélioration des qualités végétales et paysagères, notamment en termes de surfaces de pleine terre plantée ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la demande vise la création de deux logements supplémentaires, portant le nombre total d'unités à huit ;

Considérant qu'aucun local destiné à l'entreposage des vélos et poussettes, aisément accessible tant depuis la voie publique que depuis les logements, n'est prévu ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 juin 2026**

- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants (7 à 8m minimum) ;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant un local vélos d'accès direct et aisé depuis la voie publique ;

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'ensemble des menuiseries extérieures en bois d'origine a été remplacé par des châssis en PVC, à l'exception des portes d'entrée cochère et du logement ;

Considérant que l'aspect de cette dernière sera modifié par la suppression de sa partie supérieure vitrée ;

Considérant que le nouveau châssis proposé pour le logement situé au rez-de-chaussée ne respecte pas le principe de l'imposte supérieure présent aux niveaux des étages ; qu'il convient dès lors de rétablir une cohérence architecturale en façade ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.1981.2728/2– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/06/2026 ;

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 18 juin 2026**

**AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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