

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 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> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	<b>Transformer le rez-de-chaussée commercial en logement et mettre en conformité la création d'une liaison entre l'entresol en façade arrière et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage</b>
Adresse	Boulevard de la Révision, 7
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 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 9 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 (en 1900) ;

Vu que le bien se situe Boulevard de la Révision au n° 7, immeuble mitoyen R+03+TP, implanté sur une parcelle de 116m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 336 w 19 ;

Vu que la demande vise à **transformer le rez-de-chaussée commercial en logement et mettre en conformité la création d'une liaison intérieure entre une pièce à l'entresol et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage** ;

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/08/2023 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 au 03/11/2023, 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 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 à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 08079 (PU 08572) – construire une maison – permis octroyé le 8/05/1900
- n° 26238 (PU 19888) – construire une annexe – permis octroyé en 3/02/1934
- n° 44847 (PU 37609) – transformer des combles en appartement – permis octroyé le 15/09/1976

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect de la façade à rue ; que les aménagements intérieurs réalisés en 2019 étaient soumis à permis en ce qu'ils ne respectent pas le Titre II du RRU ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2018/7863) ; que les renseignements urbanistiques se prononcent sur le nombre d'unités sans pour autant valider un aménagement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière, et maison d'habitation de 2 unités de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité la connexion entre le local situé à l'entresol +00/+01 et l'appartement existant au +01, de transformer le rez-de-chaussée commercial en un logement de 1 chambre avec jardin ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (4), local compteurs
- +00 création d'un logement de 1 chambre (superficie habitable de +/- 50,70m<sup>2</sup>) chambre à rue avec sdd, wc, cuisine avec coin sàm, séjour, terrasse et jardin
- +01 logement existant de 1 chambre (superficie habitable de +/- 46,80m<sup>2</sup> + 7,80m<sup>2</sup>) pièce arrière initialement accessible depuis le palier d'étage intermédiaire intégrée au logement, placement d'un escalier interne de 5 marches, pièce aménagée en bureau (superficie habitable de 7,80m<sup>2</sup>)
- +02 logement existant de 1 chambre (superficie habitable de +/- 37,90m<sup>2</sup>)
- +03 logement existant de 1 chambre (superficie habitable de +/- 37,90m<sup>2</sup>)

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'intérieur d'îlot est impacté ; que la densité du bâti est maintenue ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée – un jardin planté en pleine terre, de +/- 20m<sup>2</sup>, est aménagé en place d'une zone de cour imperméable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle a été entièrement imperméabilisée ; que le projet ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il convient d'analyser la possibilité d'une temporisation et d'une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce 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 expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

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 :

- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;

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

- Toutes les pièces habitables des 3 logements existants en dérogation à l'article 3 du Titre II – possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement des logements existants (s'apparentant davantage à des studios compte tenu des surfaces utiles disponibles) ;
- Tous les logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ; uniquement des logements de 1 chambre ;
- Absence de locaux communs – locaux poubelles, vélos/poussettes, entretien ;
- Manquement de l'implantation des techniques (chaudière, évacuation hottes, ...) pour la nouvelle unité projetée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que les manquements attestent d'une occupation trop importante de l'immeuble et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la parcelle ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements existants de superficie très restreinte ; qu'il convient de revoir le projet en améliorant l'habitabilité, en limitant le nombre de logements à un maximum de 3, en envisageant un duplex +00/+01 ;

Considérant qu'affecter le rez-de-chaussée à des superficies destinées à du logement est pertinent par rapport au quartier ; que les logements proposés aux étages ne sont pas conformes au Titre II ; qu'ils présentent tout de même certaines qualités mais que cette configuration d'appartement 1 chambre (en place de studio) n'est envisageable que si le nombre d'unités de logement est maintenu ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a déclaré que les logements étaient loués ; qu'il est possible d'envisager un phasage afin de ne pas mettre à mal les locataires ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

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 qu'en situation existante de fait, les menuiseries extérieures du commerce – porte et vitrine – sont en aluminium simple vitrage, la porte d'entrée des logements et les châssis aux étages sont en PVC imitation bois ; que la boiserie de la corniche a été recouverte d'un habillage PVC ;

Considérant que le projet envisage de supprimer la porte d'entrée du commerce et de la remplacer par un châssis avec allège, en profilé bois mouluré peint (teinte gris clair) ; que la vitrine commerciale sera remplacée par un châssis en bois présentant mêmes caractéristiques ; que le volet en bois et la frise décorative (moulure plate sous la pierre bleue du balcon) seront rénovés et repeints dans le même ton ; que la pierre bleue sera nettoyée sur toute la hauteur du rez-de-chaussée ;

Considérant que vu la composition axée et centrée de la façade, il serait plus avisé de proposer pour l'ancienne porte du commerce un châssis sur toute la hauteur de baie, qui fasse le pendant de la porte d'entrée, plutôt qu'une allège surmontée d'un châssis ; que l'aspect de la porte d'entrée doit aussi s'inspirer de l'esthétique d'origine ;

Considérant que le traitement des éléments en pierre bleue aux étages (bandeaux horizontaux continus) n'est pas spécifié ; que l'aspect naturel doit être préservé ;

Considérant que, vu la qualité de cette façade patrimoniale, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient notamment de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à préserver/retrouver l'aspect naturel ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés, avec respect des divisions (2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée) ; de maintenir la grille du soupirail ; de réinstaller la lisse supérieure en bois du balcon ; de supprimer l'habillage de la corniche bois et de la rénover ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan l'aspect de tous les différents éléments de façade (y compris ferronnerie, poutrelle, ...) ; que l'encadrement du soupirail doit être rectifié ; que les boîtes aux lettres doivent être intégrées au panneau de la porte d'entrée ;

Considérant que le demandeur s'engage, lors du prochain remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et des châssis aux étages, à placer des châssis en bois de même esprit que ceux du rez-de-chaussée ;

Considérant que toutefois, la porte d'entrée des logements devra être remplacée en même temps que les autres menuiseries du rez-de-chaussée ; que seul le renouvellement des châssis aux étages pourra être différé au prochain remplacement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**

Considérant qu'en situation projetée, l'élévation de la façade doit être complétée et modifiée en conséquence ;

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.2021.0587/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/10/2023 ;

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 9 novembre 2023**

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

- **Maintenir 3 unités de logement ;**
- **Intégrer les modifications prévues en façade à rue de manière à valoriser les caractéristiques d'origine, tel que décrit ci-dessus dans le présent avis (aspect naturel de la pierre bleue, châssis bois mouluré, porte d'entrée et panneau de droite (sans allège maçonnée) inspirés de l'aspect d'origine, lisse supérieure en bois, détail du soupirail, corniche rénovée) ; détailler l'élévation de la façade avec tous les éléments d'origine ;**

**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> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 9 novembre 2023**