

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et le remplacement des menuiseries en façade avant, aménager un quatrième logement, démolir les annexes arrière existantes et construire de nouvelles annexes arrière sur trois niveaux
Adresse	Boulevard de la Révision, n°57
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 11 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (37162) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Boulevard de la Révision au n° 57, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 264 T 4 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et le remplacement des menuiseries en façade avant, aménager un 4ème logement, démolir les annexes arrière et construire des annexes arrière sur 3 niveaux ;**

Vu que la demande a été introduite le 11/09/2024, que le dossier a été déclaré complet le 25/04/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 – 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 :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

- dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre VII, Section 3, article 55 – Aménagement cours et jardins
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°7563 (PU 8053) – Construire une maison – permis octroyé le 04/11/1898

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre de logement, le changement de châssis de bois en pvc et l'ajout de caissons à volet au rez-de-chaussée, pour la création d'un auvent en façade arrière entre 2009 et 2012 et pour la modification de la couleur de la porte d'entrée entre 2019 et 2023 ;

Vu que les archives communales renseignent la volumétrie du bien mais ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2019/9845) ; qu'une suspicion d'infraction révèle une division d'immeuble en 5 logements ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Augmenter le nombre de logement à 4
- Augmenter la superficie des annexes arrière sur trois étages
- Créer des terrasses sur les toitures plates
- Modifier les menuiseries en façade avant

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 Caves + Local poubelle + Local entretien +
 Logement 01 – 2 Chambres + Jardin
- 00 Local vélo (3m²) + Logement 02 – 2 Chambres
- +01 Logement 03 – 2 Chambres + Terrasse (3,3m²)
- +02 Logement 04 – Duplex 2 Chambres + Terrasse (14,5m²)
- Combles Logement 04 – Duplex 2 Chambres + Accès grenier par un escalier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que la création de terrasse de toit au +01 et +02 peuvent 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 ; que leur position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyenne ; que la perméabilité est réduite ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que le projet prévoit des parties de toiture végétale mais ne précise pas le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ; 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, qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite qu'il y a lieu d'améliorer la végétalisation de la parcelle ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier extérieur ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-jardin et bel étage dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°59) de 1.48m et le moins profond (n°55) de 6.62m sur une hauteur de 6.16m ; que la terrasse arrière au 1er étage dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°59) de 1.48m et le moins profond (n°55) de 6.62m sur une hauteur de 1.10m ; que l'extension arrière au 1er étage dépasse le profil mitoyen le moins profond (n°55) de 4.50m sur une hauteur de 2.95m ; que la terrasse arrière au 2ème étage dépasse le profil mitoyen le moins profond (n°55) de 4.50m sur une hauteur de 1.10m ; que ces extension, impacte les parcelles voisines, préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur volumétrique à la profondeur du voisin de gauche n°59 en situation de droit pour le rez de jardin et le premier étage, ainsi qu'une profondeur de 3m pour le +2 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

Considérant que le **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, est d'application en ce qu'en situation de droit le sous-sol à une hauteur sous plafond de 2m ; qu'au cadastre le bien est inscrit en tant que maison sans cave habitable ; qu'en situation projetée il est indiqué 2,50m de hauteur sous-plafond ; qu'il convient de préciser les moyens mis en œuvre pour y arriver ; qu'en séance l'architecte précise que la situation de fait du sous-sol a déjà une hauteur sous plafond de 2.50m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que cela concerne le séjour du logement 01, le séjour et la chambre du logement 02 et la chambre du 3^{ème} logement ; qu'il y a lieu d'y remédier

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 13, raccordements**, en ce que les compteurs ne sont pas dessinés, que leurs accès doit être aisé et permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères**, en ce que le local poubelle commun est de dimension réduite ; qu'y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vadémécum Vélos de la RDC ; 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 ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; 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 ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves
- Dimensions de la terrasse du +02 et respect du code civil pour l'escalier du +3
- Un logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
- Pas d'offre diversifiée de type de logement – 4 entités de 2 chambres
- Les terrasses de toits sont placées au-dessus des chambres des logements inférieurs

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieure à 200m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;
- La structure d'origine du bien, dans le cas de maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), est respectée – celle-ci permettant un aménagement contemporain avec de larges apports de lumière naturelle ;
- Le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs ;
- L'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est aisé et desservi depuis les parties communes ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées au niveau du changement des châssis en bois pour du PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de revenir au matériau initial en bois brun mouluré reprenant la forme de l'encadrement ;

Considérant qu'en situation de fait, les photographies de la façade avant montre la présence de sortie de gaine de ventilation ; qu'il y a lieu de les supprimer et de remettre en état la façade ; que les balustrades en fer forgé sont vétustes, qu'il y a lieu de les restaurer ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207§3 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; de transmettre un reportage photographique complet de l'intérieur du bien ; de préserver la typologie de la maison bruxelloise traditionnelle organisée en 3 pièces en enfilades ; que les éléments architecturaux tel que les cheminées, moulures... doivent être préservées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 11 septembre 2025

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ;

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 – CP.2025.0340/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/05/2025 ;

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 11 septembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	