

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	agrandir un immeuble et aménager des espaces professionnels au rez-de-chaussée et 1er étage et 2 unités de logement aux étages supérieurs
Adresse	Boulevard de la Révision, 9
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 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 ni 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 03 juillet 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 (ZICHEE) 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 se situe Rue Jules Algoet au n° 9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 3396P19 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à agrandir un immeuble et aménager de espaces professionnels au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 unités de logement aux étages supérieurs ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/06/2025 au 26/06/2025, 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 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.1988.0509/2 daté du 06/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°7408 (PU F7898) – construire une maison – permis octroyé le 25/05/1898

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ; qu'au vu de la configuration du bâtiment, une affectation commerciale au rez-de-chaussée et une affectation de logement aux étages semblent pertinentes ;

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble comporte 3 entités ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, 5 personnes dont 2 chefs de ménage résidaient sur place en 1993 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Vu l'historique des compteurs Sibelga, l'immeuble comporte aujourd'hui 4 compteurs de gaz et 4 compteurs d'électricité ; que seuls 2 compteurs d'électricité et 1 compteur de gaz étaient présents avant 2003 ;

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 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'annexes, l'aménagement de logements supplémentaires au rez-de-chaussée et sous combles et la modification de la façade à rue ;

Considérant qu'en situation de fait l'immeuble comporte 4 unités de logement (1 logement par niveau) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les extensions volumétriques au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- Transformer le rez-de-chaussée et 1^{er} étage en espaces de bureaux pour profession libérale
- Construire une extension arrière au 2^{ème} étage et réaménager un appartement 1 chambre
- Mettre en conformité l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous combles
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue

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

- +00 hall commun, 2 WC
Espaces professionnels : salle d'attente, 2 bureaux avec table d'examen
- +01 Espaces professionnels : hall, WC, 2 bureaux avec table d'examen, kitchenette
- +02 logement 01 : salon, chambre, dressing, placard, cuisine, WC, buanderie, SDD
- +03 logement 02 : salon, SDD, placard, cuisine
- Combles logement 02 : 1 chambre

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée et qu'il y a dès lors 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 **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que des superficies affectés au logement sont supprimées ; qu'en zone d'habitation, ce type de modification n'est pas autorisé pour la création de surfaces de bureaux ; qu'en séance, il a été précisé qu'un cabinet médical est prévu ; qu'il convient dès lors de corriger l'annexe I et revoir la note explicative pour préciser les affectations projetées et s'assurer de leur conformité aux prescriptions du PRAS ; que sur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

base des documents introduits (annexe I, plans), l'affectation projetée de bureaux n'est pas autorisable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que l'annexe au 2^{ème} étage dépasse la construction voisine de droite de 4.70 m en profondeur et 4.30 en hauteur ; que cette extension volumétrique nécessite une rehausse du mitoyen de droite et impacte l'ensoleillement du voisin de droite ; qu'une telle extension ne se motive pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

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 ; que la cour voit ses dimensions réduites par rapport à la situation de droit et est entièrement imperméabilisée ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que la demande ne fait pas état de dispositif de gestion des eaux pluviales ; qu'il convient d'améliorer l'intérieur d'ilot en restaurant des zones de pleine terre ; que les possibilités de proposer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (infiltration in situ, récolte et réemploi en citerne etc.) doit être étudiée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate** en ce que les nouvelles toitures plates créées de plus de 20 m² doivent être végétalisées ; qu'un substrat végétal est mentionné sur les coupes au niveau de l'annexe du 2^{ème} étage mais n'est pas représenté en plan ; qu'il convient de représenter la toiture végétalisée en plan et en coupe et de préciser le type et l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la superficie du salon du 3^{ème} étage est de 10 m² au lieu de 20 m² ; que la date d'aménagement de ce duplex sous combles n'est pas déterminée ; qu'il y a donc lieu de considérer le logement comme nouvellement créé et qu'il est impératif de respecter les normes d'habitabilité définies au RRU ;

Que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; que dès lors la superficie de la « chambre » sous combles est insuffisante ; que l'aménagement de pièces habitables doit être conforme au RRU ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement sous combles ne peut être considérée comme une surface habitable et ne peut servir que d'espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 – salle de bain** et au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que la salle de douche et la cuisine du logement du 3^{ème} étage ne sont pas équipées d'arrivée d'eau, ni d'espaces de cuisson et frigo ; qu'il y a lieu de dessiner les aménagements des pièces concernées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la salon du logement du deuxième étage ne dispose pas d'éclairage direct ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 5 - circulation** en ce que l'accès au logement dans les combles se fait directement depuis la cage d'escalier commune ; que le logement ne dispose pas d'une circulation privative ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que les deux logements aménagés dans l'immeuble présentent de nombreuses dérogations ; que de surcroît, les sous-sols ne sont pas représentés ; qu'il n'est pas possible d'évaluer ni la présence ni la qualité des espaces communs ; qu'aucune cave, aucun local poubelles, ni local vélos ne sont représentés ;

Considérant que la demande maintient le nombre de logements existants de droit ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'au vu des surfaces disponibles seul une unité logement conforme peut être autorisée ; que des espaces communs qualitatifs doivent être proposés ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ;

Considérant de manière plus générale qu'il y a lieu de prévoir des flux et circulations de personnes séparés et indépendants pour chacune des affectations projetée ;

Considérant également qu'il y a lieu d'être attentif à l'accès PMR aux équipements de santé ; qu'il convient de tendre au respect des normes PMR définies au RRU ;

Considérant enfin qu'il convient d'apporter des précisions quant aux nombres et flux de praticiens et patients ; qu'une note de mobilité sur les alternatives

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que par rapport à la situation de droit, l'accès indépendant au rez-de-chaussée a été déplacé ; que toutefois cette configuration existe depuis 2009 ; que par ailleurs les menuiseries des étages ont été remplacées entre 2023 et 2024 ; que le panneautage existant a été supprimé ; que les baies et divisions sont par contre maintenues ; que le principe d'imposte et les cintrages sont conservés ; que les matériaux restent inchangés et sont durables (bois) ; que la composition de façade n'est pas affectée ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser 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 ; que les éléments en pierre bleue et les menuiseries en bois sont conservés ; que les matériaux de parement et des corniche ne sont pas modifiés mais que leur aspect d'origine pourrait être retrouvé et mis en valeur par une restauration légère (nettoyage, entretien) ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel qu'introduit contrevient aux prescriptions du PRAS et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	