

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme Mme DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Déplacer le local vélos vers l'entresol et modifier l'entrée du duplex au rez-de-chaussée
Adresse	Boulevard de la Révision 20
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 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 réaction.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles le 19/08/2024 ;

Attendu que la demande vise à déplacer le local vélos vers l'entresol et modifier l'entrée du duplex au rez-de-chaussée ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 : Profondeur ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU du 05/08/2025 ;

Projet :

Considérant qu'un permis (01/AFD/590099) a déjà été délivré pour ce bien en 2018 ; que l'objet de la demande portait sur la régularisation de la transformation d'un immeuble en appartements (PV2015/1068) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble (R+3+T) comprenant trois logements, et que la répartition dans la situation de droit est la suivante :

- Sous-sol : salle de bains et chambre 2 (ouvrant sur une cour anglaise) du duplex 1, local compteurs et local commun ;
- Rez-de-chaussée : espaces de vie avec accès à la cour et chambre 1 du duplex 1 ;
- R+1 : studio et une cave pour chaque logement (niveau entresol) ;
- R+2 et R+3 : duplex 1 chambre ;

Considérant que la demande actuelle vise à :

- Réorganiser l'espace commun au sous-sol et les caves à l'entresol ;
- Déplacer l'entrée du duplex au rez-de-chaussée ;
- Déplace l'escalier dans la cour ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que la salle de bains du duplex 1 sera déplacée et agrandie ; qu'il convient de prévoir une ventilation mécanique pour cette salle de bain ; qu'elle occupera une partie du local commun ; que ce dernier sera divisé en un local vélos, une cave privative pour le studio et un local poubelles ;

Considérant qu'un espace de jeux sera aménagé à l'emplacement de l'ancienne salle de bains du duplex 1 ;

Considérant que l'entresol, qui abritait auparavant les caves privatives des trois logements, ne servira désormais que d'espace de rangement pour le duplex 1 ; que la cave privative du studio se situe au sous-sol et celle du duplex 2 à l'intérieur du logement ;

Considérant que, dans un immeuble comprenant plusieurs logements, les locaux communs contribuent à l'habitabilité et au bon fonctionnement de l'ensemble ; que l'agrandissement d'un logement n'est acceptable que s'il ne porte pas atteinte à la qualité des espaces communs ; qu'il est donc nécessaire de conserver les caves privatives situées à l'entresol ; qu'il est en outre nécessaire d'agrandir le local vélos afin d'en garantir l'utilisation, ce qui implique la suppression de la cave 01 et du local poubelles ;

Considérant que l'accès au duplex est déplacé ; qu'un sas d'entrée est créé et que la porte ne donne plus directement sur la pièce de séjour, ce qui améliore l'intimité et le fonctionnement du logement ;

Considérant que l'escalier menant à la cour a été déplacé de la cuisine vers le séjour ; que cette modification permet d'agrandir l'espace de travail dans la cuisine et relie désormais directement la cour aux pièces de vie ; que cet emplacement déroge à l'article 4, Titre I, du RRU ; que cette dérogation est acceptable étant donné qu'aucun autre emplacement n'est possible sans déroger au même article ;

Considérant que le permis de 2018 indique qu'il est essentiel de remplacer, à terme, les menuiseries à rue suivant la division et la mouluration se rapprochant de celles d'origine vu que le bien se trouve en ZICHEE ; étant donné que, entretemps, le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural le 19/08/2025 ; qu'il y a lieu de corriger les plans de la façade avant et de supprimer la mention 'remplacement à terme' et, par conséquent, remplacer les châssis de la façade avant en bois, couleur bois, selon le modèle historique (tel que dessiné sur le plan) ;

Considérant que la corniche en bois et les mains courantes des balcons doivent être entretenues.

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, 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 18 septembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime sous conditions de :

- Préserver les caves privatives à l'entresol comme prévu dans le permis (01/AFD/590099) ;
- Agrandir le local vélos en supprimant la cave 01 et le local poubelles ;
- Corriger les plans de la façade avant et supprimer la mention 'remplacement à terme' et, par conséquent, remplacer les châssis de la façade avant en bois, couleur bois, selon le modèle historique (tel que dessiné sur le plan) ;
- Remettre en état les trous de boulins ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	