

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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 NJR Immobilière SPRL
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en maison de rapport en y aménageant 4 logements, rehausser la toiture pour aménager les combles et démolir l'annexe centrale
Adresse	Boulevard de la Révision 73-73A
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE

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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39870) en date du 19/08/2024 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone 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° 73-73A, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division Section C – n° 328 A 7 et est répertorié en tant que bâtiment prévu pour de l'artisanat – petites entreprises – industries ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en maison de rapport en y aménageant 4 logements, rehausser la toiture pour aménager les combles et démolir l'annexe centrale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/11/2025 au 11/12/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1996.1788/5 daté du 29/08/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 09693 (PU F10200) – Construire une maison – permis octroyé le 15/12/1903
- n° 47627 (PU 42358) – Changement de destination au 1^{er} et 2^{ème} étage – permis octroyé le 18/11/1997

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

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur toute la situation légale du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19958), l'immeuble à front de rue comprend des bureaux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'atelier qui ne comporte pas de logement ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- R-1 : Circulation et dégagement, 9 caves
- RDC : Entrée cochère, entrée particulière, hall de circulation et dégagement, local de stockage, ascenseur, salle de repos
- Entresol : Palier intermédiaire, WC, local de stockage, petit local de rangement
- R+1 : Hall de circulation, 3 locaux de bureaux, ascenseur, cuisine, salle à manger, balcon
- R+2 : Hall de circulation, 5 locaux de stockage, ascenseur
- Combles : Hall de circulation, 3 locaux de stockage, ascenseur

Considérant qu'en situation de fait, la parcelle est entièrement construite, que l'objet de la demande se limite au bâtiment à front de rue et la zone intermédiaire (future zone de cour et jardin) ; que le bâtiment arrière affecté à un atelier de confection est maintenu en l'état et ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer la destination du bâtiment avant de bureaux vers logement
- Rehausser le bâtiment d'un étage par la création d'une toiture de type « mansard »
- Aménager 4 logements de diverses typologies
- Abaisser le niveau du plancher de la pièce située au-dessus de l'entrée cochère (entresol du RDC et R+1)
- Décaisser le niveau du sol du jardin
- Aménager une terrasse et des balcons en façade arrière
- Démolir l'annexe centrale
- Créer un jardin en intérieur d'îlot

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

- R-1 :
Communs : Hall de circulation et dégagement, 4 caves personnelles, local poubelles, local ménage, local compteurs, local vélos
Logement 1 (3CH) : 2 chambres, WC, salle de douche, local de rangement
- RDC : *Logement 1 (3CH)* : Cuisine, séjour, WC, chambre avec douche attenante
- Entresol (RDC et R+1) : *Logement 2* : Bureau, salle de douche, chambre

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

- R+1 : *Logement 2 (3CH)* : Séjour et cuisine, 1 chambre avec douche attenante, WC, local de rangement, salle de douche, 1 grande chambre
- R+2 : *Logement 3 (2CH)* : Séjour et cuisine, 1 chambre avec douche attenante, WC, local de rangement, salle de douche, 1 grande chambre
- R+3 : *Logement 4 (4CH)* : Séjour et cuisine, salon TV, WC, 1 chambre, salle de douche
- Combles : *Logement 4 (4CH)* : 3 chambres avec douches attenantes, WC, local de rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la création d'une terrasse et de deux balcons peuvent occasionner des nuisances pour le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leurs positions dominantes et en surplomb impactent le voisinage et n'en préservent pas l'intimité ;

Considérant que la plateforme de toit du volume annexe du RDC est aménagée en terrasse ; qu'une partie de cette toiture est végétalisée sur 1,90 m de largeur ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que le projet supprime une partie des annexes ; que le projet prévoit d'aménager l'intérieur d'îlot de pleine-terre ; que celui-ci est toutefois scindé par un passage permettant d'accéder au bâtiment arrière du n°71 ; que l'intérieur d'îlot est donc aménagé de deux jardins, l'un est prévu pour le bâtiment avant, l'autre pour le bâtiment arrière ; qu'afin d'accéder au jardin depuis le bâtiment avant, il est prévu de placer un accès extérieur vers le jardin (plateforme et escalier) ; que celui-ci n'est pas dérogatoire et ne pose pas de problèmes de vis-à-vis en ce qui concerne le bâtiment mitoyen (n°71) compte tenu de la hauteur du mur mitoyen existant ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et moyen ; que l'intérieur d'îlot vise à être dédensifié ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucun détail de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est joint au dossier (récupération et réutilisation des eaux pluviales) ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la terrasse arrière du R+1, installée sur la toiture de l'extension du RDC, dépasse le mitoyen gauche (n°75) de 3,40 m de hauteur ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse en vue de répondre à la réglementation ; que par ailleurs il y a lieu de prévoir que le retour des garde-corps aboutissant au retour de baies ; que les balcons arrière du R+2 et R+3 dépassent le mitoyen droit (n°71) ; que le balcon du R+2 dépasse de 3,77 m la toiture de l'annexe arrière du n°71 ; que le balcon du R+3 dépasse de 7,47 m de cette même annexe ; que la visite sur place a permis de se rendre compte que les différences de hauteur avaient peu d'impact direct sur les voisins ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que la toiture à versants est rehaussée et que son profil est modifié ; que si la rehausse est conforme au Titre I du RRU, la différence de niveau situé entre les deux corniches est trop importante et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que la réhausse de toiture proposée semble trop imposante vis-à-vis des gabarits observés dans la rue ; que la minorité de bâtiments avec un

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

profil mansardé dans la rue présentent un gabarit plus réduit ; que la construction voisine de gauche (n°75) est une des plus hautes de l'îlot ; qu'il convient proposer une modification de la toiture qui assure une homogénéité avec l'environnement architectural immédiat ;

Considérant que les pièces habitables en situation projetée sont conformes au titre II du RRU (en termes de superficie plancher, de hauteurs sous-plafond et de surface éclairantes) ; que toutefois ces aménagements induisent des transformations lourdes au sein du bâtiment et de la parcelle ;

Qu'en ce qui concerne le logement 1, il est proposé de décaisser le niveau du sol en zone de cour et jardin d'une hauteur de 1,25 m au minimum, de creuser plus amplement et de terrasser le sol au pied des baies des chambres situées au R-1 afin de répondre à l'éclairage naturel ; que les chambres sont donc encaissées dans le sol, avec des vues peu qualitatives ; qu'un balcon et un escalier permettant d'accéder au jardin depuis le RDC obstruent partiellement l'une des baies ; que l'éclairage naturel de cette chambre est naturellement impacté ;

Qu'en vue de créer une chambre située à l'entresol du RDC et R+1 (rattachée au logement 2), il est prévu de baisser le niveau du plancher existant pour atteindre une hauteur sous-plafond conforme à la réglementation ; qu'afin d'accéder à cette chambre, il faut emprunter un escalier intérieur au logement et descendre de plus d'un demi-étage bien que le logement est accessible au R+1 ; que cette chambre se situe au bout d'un couloir de 2,35 m de large pour 11 m de profondeur ; que le rabais du niveau du sol impacte la baie de la porte cochère qui est à maintenir ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet espace tout en veillant à maintenir les éléments patrimoniaux observés ;

Qu'afin de prévoir un quatrième logement de 4 chambres, une réhausse de la toiture est proposée, permettant certes l'aménagement d'un étage supplémentaire sous les combles ; que le logement 4 qui y est aménagé propose 4 chambres avec 4 salles de douche au total, dont 3 sont attenantes aux chambres (situées sous les combles) ; que cet aménagement ne répond pas à un appartement de type familial ; que les douches étant installées dans les chambres, les superficies allouées aux chambres sont forcément réduites ; que les 3 chambres situées sous les combles sont de petite taille ; qu'il semblerait plus judicieux de rationaliser les salles de bain sur l'ensemble des logements ;

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

- Une chambre avec douche attenante est aménagée en façade à rue (en bel étage du niveau de la rue) sur un boulevard fort fréquenté et bruyant ; que cela peut causer des nuisances à l'intimité et au bruit ;
- Une multiplication des trémies est proposée pour l'aménagement des duplex du logement 1 et 2 ;
- Le jardin aménagé est limité par un petit muret ainsi qu'une petite haie et jouxte un accès carrossable menant au bâtiment ; que cela peut causer des nuisances à l'intimité et au bruit
- Plusieurs chambres sont aménagées avec des douches attenantes ; que cela peut causer des problèmes d'humidité

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

- La multiplication de sanitaires par rapport au nombre de chambre ne se justifie pas et doit être rationalisée

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo sous le bel étage ; que toutefois sa surface est trop restreinte et ne respecte pas les prescriptions et recommandations du vademécum Vélos en région Bruxelles capitale ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit 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 ; qu'un local vélo est prévu mais que son accès est difficilement praticable vu la hauteur tronquée de la porte et l'escalier à emprunter pour y accéder (1,5 m de hauteur sous plafond entre le plafond et le niveau de la première marche ;

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 ; que toutefois le projet ne prévoit aucun emplacement pour voiture sur le site malgré le changement de destination et la création de 4 unités de logements ; qu'une alternative est proposée par la création de ce local vélos/poussettes mais que celui-ci ne répond pas en terme de praticabilité et de superficie ; que l'aménagement des lieux ne permet pas de prévoir un local vélo ailleurs dans le bâtiment ; qu'il y a donc lieu d'améliorer l'accessibilité de la pièce par l'ajout d'une rampe pour vélos ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, 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 ; que la demande augmente le nombre de logements de 0 à 4 unités, pour un nombre total de 12 chambres ; que bien que le projet offre une diversité dans la typologie de appartements, l'aménagement de 6 chambres sur les 12 projetées nécessitent de grandes modifications structurelles et architecturales du bâtiment et du niveau du terrain ; que ces besoins attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les possibilités d'aménagement des logements en réduisant le nombre de chambre doivent être étudiées ;

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 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 ; que les baies ne sont pas impactées ; que les menuiseries existantes sont remplacées par des menuiseries en bois respectant les divisions d'origine ; que le projet réimplémente le principe de l'imposte supérieure ; que les multiples enseignes sont retirées ; que la façade vise à être restaurée ; qu'à contrario la réhausse de toiture, telle que proposée, reste discutable ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que des moulures et des cheminées existantes ont été observées sur les lieux ; qu'il y a lieu de les préserver et de les

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

rétablir si celles-ci ont été retirées ; qu'un lanterneau bordé de moulures a également été observé sur l'annexe arrière au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de le préserver et de la restaurer ; que les éléments décoratifs de la façade ont été négligés ; qu'il y a lieu de prévoir la restauration complète de ceux-ci (tympan avec sgraffites, frise de l'entablement, corniche) ; que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois sans esthétisme particulier ; qu'il y a lieu de proposer une porte en bois mouluré qui s'inspire de la porte cochère existante tout en prévoyant l'intégration des boîtes aux lettres dans celle-ci ; que les portes-fenêtres doivent comporter un panneautage en bois sur la partie basse ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux ; que le projet prévoit de placer des menuiseries de coloris différents ; qu'il y a lieu d'uniformiser les châssis, les portes et la corniche par l'usage d'un ton blanc et d'un ton noir pour les ferronneries ; que le projet prévoit un revêtement en zinc en pour la nouvelle toiture mansardée ; que cette matérialité se dissocie de l'esthétisme général de la façade et du traitement des toitures dans le cadre environnant ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement en adéquation avec l'esthétique de l'environnement général à savoir des ardoises ou tuiles de ton anthracite ;

Considérant qu'il convient de détailler certains éléments dans les plans ; que l'esthétique de la porte d'entrée doit être représentée ; que les limites des gabarits des mitoyens doivent être clarifiés ; que le type de toiture végétalisée doit être spécifié ; que le dessin des parois des chambres sous les combles doit être cohérent tant en plan qu'en coupe ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être dessinés et identifiés ; que les plans doivent être rectifiés en ce qui concerne les hauteurs sous plafond et la légende des matériaux ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 29/08/2025 dans le rapport de prévention incendie – T.1996.1788/5 – du SIAMU ;

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 ;

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

1) Aménagements des logements

- De manière générale, il convient de revoir la densité du projet afin de garantir les qualités spatiales et de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment, comme précisé dans les points ci-dessous ;
- Au rez-de-chaussée, conserver les trois pièces en enfilade et y prévoir exclusivement des pièces habitables de jour afin de décroisonner la pièce côté rue. Une toilette peut être envisagée dans la pièce arrière, en dehors de l'axe central des pièces ;

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

- Au rez-de-chaussée, préserver l'ouverture du lanterneau dans la pièce arrière et adapter en conséquence la terrasse du logement 2 ;
- Reculer les marches vers le jardin afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle dans les chambres 1 et 2 du sous-sol ;
- Conserver les moulures et cheminées existantes au rez-de-chaussée et rétablir celles-ci au niveau de la cage d'ascenseur ;
- Décloisonner l'appartement 2 au 1er étage et centraliser la pièce d'eau dans la petite pièce (suppression de la chambre), soit au 1er étage, soit au niveau de l'entre-sol :
 - Si l'entre-sol ne comprend que des locaux non habitables (salle de bain, rangement, buanderie, ...), réévaluer la nécessité de modifier le niveau du sol ;
 - Si une chambre est maintenue à l'entre-sol, prévoir un recul lors du changement de niveau de sol afin de conserver la hauteur existante de la porte cochère, et adapter en conséquence le sens de l'escalier menant à l'entre-sol ;
- Aligner le garde-corps de la terrasse du logement 2 avec la profondeur du voisin de gauche ;
- Préserver l'ensemble des moulures, les rétablir au niveau de la cage d'ascenseur et préserver les cheminées existantes dans les grandes pièces du logement 2 ;
- Décloisonner l'appartement 3 au 2e étage et centraliser la pièce d'eau dans la petite pièce (suppression de la chambre) ;
- Préserver l'ensemble des moulures, les rétablir au niveau de la cage d'ascenseur et préserver les cheminées existantes dans les grandes pièces du logement 3 ;
- En toiture, soit prévoir une toiture à versants avec une ou plusieurs lucarnes à l'arrière, soit retravailler les proportions de la partie mansardée en limitant la hauteur de la seconde corniche et adapter l'aménagement de l'appartement 4 en conséquence ;
- Rationaliser le nombre de pièces d'eau dans l'appartement 4 ;
- Placer une rampe pour faciliter le déplacement des vélos dans le local prévu à cet effet ;

2) Aménagements extérieurs

- Aligner le passage arrière sur l'ouverture de l'atelier du n° 71 (reculer ce passage au maximum par rapport à la façade arrière des logements afin de limiter les nuisances éventuelles) ;
- Préciser la matérialité du revêtement de ce passage et de l'accès principale à l'atelier ;
- Prévoir un aménagement du jardin du logement conforme au Titre I, article 13 du RRU ;
- Prévoir une citerne de récolte d'eaux pluviales et préciser les modalités de réemploi des eaux récoltées ;

3) Façade avant :

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

- Uniformiser les teintes des menuiseries en façade à rue : châssis, portes et corniche en bois peints en blanc, ferronneries en noir ;
- Proposer une porte d'entrée vers les logements en bois mouluré, s'inspirant de la porte cochère existante, avec intégration des boîtes aux lettres ;
- Proposer des portes-fenêtres avec panneautage en bois pour les parties inférieures ;
- Restaurer les châssis d'origine ou les remplacer à l'identique ;
- Restaurer les éléments décoratifs de la façade (tympan avec sgraffites, frise de l'entablement, corniche) ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 et Titre II – article 17 ainsi que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme Titre III – article 15 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis à une nouvelle Commission de Concertation ou à l'avis du Fonctionnaire Délégué avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

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	