

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	transformer un immeuble à appartements avec rez commercial en immeuble mixte comprenant un cabinet médical et une unité de logement
Adresse	Boulevard de la Révision, 9
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

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 12 février 2026

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 Boulevard de la Révision 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 initiale visait à agrandir un immeuble et aménager des espaces professionnels au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 unités de logements aux étages supérieurs ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation sur la demande initiale du 03/07/2025 ; que la demande initiale telle qu'introduite n'était pas conforme au PRAS et présentait des dérogations volumétriques et une densification trop importantes ;

Vu que la demande modifiée vise à transformer un immeuble à appartements avec rez commercial en immeuble mixte comprenant un cabinet médical et une unité de logement ;

Vu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 22/01/2026 au 05/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement

Vu que la demande modifiée 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 l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1988.0509/3 daté du 27/11/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, la situation de droit est établie comme comprenant une affectation commerciale au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ; qu'en situation de fait, 4 logements sont aménagés dans l'immeuble ; que des extensions volumétriques ont été réalisées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et que la façade à rue a également été modifiée ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité les extensions volumétriques à l'arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et restaurer une zone de jardin
- aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- réaménager un duplex aux étages supérieurs
- requalifier la façade à rue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

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

- -01 caves
- +00 hall commun, cage d'escalier d'accès vers logement
centre médical : local poussettes, salle d'attente, 2 cabinets, WC PMR
- +01 **centre médical** : hall, kitchenette, WC, 2 cabinets, espace de rangement
- +02 **logement** : salon, sàm, cuisine, WC
- +03 **logement** : 2 chambres, SDD, rangement
- Combles **logement** : rangement

Considérant que la *prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement* est d'application en ce que la superficie du logement du 1^{er} étage n'est pas maintenue ; que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ; que l'annexe I ainsi que les plans ont été précisé ; que les espaces initialement qualifiés de bureaux sont en réalité des cabinets de consultation médicale ; que le projet tel que modifié est donc conforme à la dite prescription du PRAS ; que plus particulièrement l'installation d'équipements de santé en lieu et place de commerce et/ou logement est conforme aux prescriptions du PRAS pour la zone d'habitation ;

Que toutefois, il y a lieu de corriger l'annexe I quant au nombre de logement et aux affectations (en situation de droit et en situation projetée) ;

Considérant par ailleurs que la demande modifiée ne projette plus d'extension aux étages supérieurs ; que seuls les volumes historiquement fermés sont mis en conformité ; que ceux-ci sont conformes au Titre I du RRU en ce qu'ils s'alignent sur les fronts de bâtisses arrières des constructions mitoyennes ; qu'ils permettent l'aménagement de cabinets médicaux de superficies confortables et, pour le rez-de-chaussée, accessibles au PMR ;

Considérant qu'à contrario la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce qu'un balcon existant à l'arrière du premier étage dépasse les constructions voisines ; que le maintien d'un balcon arrière au niveau d'un cabinet médical ne se motive pas ; que celui-ci peut également créer des nuisances sonores en intérieur d'ilot ; que de surcroît celui-ci n'est pas conforme au code civil et crée des vues sur la parcelle voisine de droite ; qu'il convient dès lors de supprimer ce balcon ;

Que par ailleurs un jardin est réaménagé à l'arrière de la construction ; que des surfaces perméables sont restaurées dans la zone de cour (imperméable en situation de fait) ; que les qualités végétales et paysagères de l'ilot sont légèrement améliorées ; que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que la configuration de la parcelle ne permet pas le placement d'une citerne ;

Considérant qu'au niveau des aménagement intérieurs, le projet modifié prévoit un cabinet médical sur les deux niveaux inférieurs ; que les aménagements semblent fonctionnels ; que le rez-de-chaussée est accessible aux PMR et comporte des sanitaires accessibles aux PMR également ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

commun ; que la patientèle visée est une patientèle de quartier ; qu'un local poussettes est également prévu au rez-de-chaussée pour les patients du cabinet ;

Que l'étage du cabinet est accessible via une cage d'escalier privative et séparée du hall commun menant au logement ; que les flux de circulation pour chaque affectation sont donc bien séparés ;

Considérant qu'au niveau du logement, le projet passe de 2 unités en situation de droit à 1 unité en situation projetée ; qu'il convient de corriger l'annexe I pour les affectations et superficies existantes en situation de droit et non en situation de fait (qui est infractionnelle) ; que le logement projeté est un duplex 2 chambres ;

Que les superficies plancher, hauteurs sous plafond et les surfaces nettes éclairantes des locaux habitables semblent conformes au Titre II du RRU ; que cependant il convient de vérifier les chiffres renseignés sur plans ; que les hauteurs sous plafond d'1,50 et 2,30 m doivent être clairement délimitées dans les pièces au 3^{ème} étage ;

Que les surfaces éclairantes renseignées sont surestimées ; qu'il convient de les vérifier et, le cas échéant, les corriger ; qu'en cas de surfaces de vitrage insuffisantes en toiture ou en façade arrière, il y a lieu d'agrandir les baies existantes et/ou prévoir des fenêtres de toit supplémentaire afin de garantir une conformité au Titre II du RRU (article 10) ;

Considérant également que l'utilisation de l'espace sous combles est à clarifier ; que les vues en plans et en coupes ne renseignent pas la même utilisation ; qu'au vu des superficies et hauteurs sous plafond disponibles, un local habitable ne peut être autorisé dans cet espace ; que seul un espace de rangement peut être autorisé ; qu'à ce titre, un accès avec escalier et garde-corps ne se justifie plus ; qu'une simple trappe est à prévoir ;

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 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 sont remplacées ; que le panneautage historiquement existant a été supprimé ; que les baies et divisions sont par contre maintenues ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois mouluré avec cintrage ; que le panneautage en bois plein en partie inférieure des baies donnant sur balcons doit être restauré ; qu'il convient de prévoir des mains courantes en bois lissé pour les balcons ;

Que des briques en verre sont présentes pour les baies en entresol ; que celles-ci doivent être remplacées par des châssis ouvrants en bois avec des grilles de protection ; que les éléments en pierre bleue doivent être décapés et identifiés sur les élévations projetées ; que le reste de la façade doit être peint en blanc ;

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 12 février 2026

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

- Supprimer le balcon arrière du 1^{er} étage
- Vérifier et, le cas échéant, corriger les surfaces plancher et éclairantes renseignées en situation projetée
- Supprimer l'escalier menant aux combles et renseigner un espace de rangement accessible par une trappe
- Proposer des menuiseries à rue en bois mouluré avec cintrage et un panneauautage en bois plein dans la partie inférieure des baies donnant sur les balcons
- Remettre une main courante en bois pour les balcons à rue
- Remplacer les briques de ver à l'entresol par des châssis en bois ouvrant avec grille
- Décaper les éléments en pierre bleue en façade à rue et repeindre la façade en blanc
- Corriger l'annexe I en renseignant la situation existante de droit (affectations, superficies planchers par niveau, nombre de logements etc.)

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} 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 du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	