

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité les extensions volumétriques et les modifications de façade d'un immeuble de logements, transformer le rez-de-chaussée commercial en logement supplémentaire en partie avant et en atelier en partie arrière, réaménager les 4 autres unités de logement existantes
Adresse	Rue de Liverpool, 114
PRAS	Zone d'habitation, ZICHEE
PPAS	/

**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 a fait l'objet d'une lettre de réclamation.

**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, 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 de Liverpool au n° 114, implanté sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 141 E17 et est répertorié en tant que, d'une part un bâtiment à front de rue de gabarit R+3+TV et d'autre part un bâtiment arrière de gabarit R+1+TV, comprenant 1 commerce au niveau du rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les extensions volumétriques et les modifications de façade d'un immeuble de logements, transformer le rez-de-chaussée commercial en logement supplémentaire en partie avant et un atelier en partie arrière ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/08/2025 au 04/09/2025, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux : l'exécution de travaux dans le non-respect des autorisations et plans délivrés ainsi que des problèmes de vues ;

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 T.2010.0662/5 daté du 23/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 02962 (PU F34463 ) – Construire 5 maisons – permis octroyé le 07/06/1884,
- n° 50129R (PU 47108 ) – Transformer un immeuble de rapport – permis octroyé le 08/10/2013,
- n° / (PU 50433) – Régulariser et transformer un immeuble de rapport (PV 2010-524) – permis refusé le 17/09/2021 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la réalisation de terrasses et volumes en toiture sans permis d'urbanisme ;

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

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 bât. avant : local poubelles, compteurs, 4 caves logement, 1 cave commerce
- +00 hall, commerce, stockage commerce, espace vélos
- +01 bât. avant : logement 01 ; app. 1 chambre  
bât. arrière : logement 04 : duplex 3 chambres
- +02 bât. avant : logement 02 ; app. 1 chambre  
bât. arrière : logement 04 : duplex 3 chambres
- +03 bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres
- Combles bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2336), l'immeuble comprend 1 rez-de-chaussée commercial et 4 unités de logements aux étages ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant une entité d'exploitation au rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la demande modifie le nombre de logements ainsi que l'affectation du rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3952-PU-TR/JDT), dressé en date du 27/10/2021, il a été constaté que :

- 2 baies de fenêtre ont été créées dans la façade latérale du bâtiment arrière au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage , offrant des vues vers la rue Abbé Cuylits,
- Une terrasse de 13,71 m<sup>2</sup> a été créée sur la plateforme de toiture du bâtiment arrière,
- Un escalier en acier a été construit donnant accès à la terrasse de toit,
- Un volume supplémentaire sur 2 niveaux a été construit à l'arrière gauche,
- La toiture du bâtiment avant a été modifiée par la création d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser les extensions volumétriques et l'aménagement des diverses terrasses,
- Refermer les baies infractionnelles créées dans la façade latérale,
- Transformer le sous-sol et les surfaces commerciales du rez-de-chaussée en 5<sup>ème</sup> logement (souplex) et espaces communs (local vélos, caves etc.)
- Réaménager les 4 logements existants
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue

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

- -01 bât. avant : local compteurs, 2 caves logement,  
Logement 05 : bureau, salle de douche
- +00 hall, 3 caves logement, local poubelles, espace vélos

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

Logement 05 : studio

atelier

Entresol : buanderie

- +01 bât. avant : logement 01 ; app. 2 chambres  
bât. arrière : logement 04 : duplex 1 chambre : séjour, cuisine, WC séparé
- +02 bât. avant : logement 02 ; app. 2 chambres  
bât. arrière : logement 04 : duplex 1 chambre : chambre, bureau, SDB avec WC
- +03 bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres  
bât. arrière : logement 04 : terrasse
- Combles bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres

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 ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que l'aménagement de plusieurs terrasses impacte le niveau sonore en intérieur d'îlot et peut préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que l'annexe I mentionne le maintien d'une citerne de récolte des eaux pluviales de 2 m<sup>3</sup> ; que celle-ci n'est cependant pas représentée sur plan ; qu'aucun détail sur les modalités de gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est joint au dossier (récupération et réutilisation) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que l'escalier du bâtiment arrière est plus profond que le profil mitoyen de construction le plus profond ; que cet escalier est créé uniquement en vue d'accéder à la terrasse aménagée de manière infractionnelle sur la toiture ; que de surcroît cet escalier offre des vues sur la parcelle voisine de droite ; que cette construction ne se motive pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que le versant de toit arrière du bâtiment à rue a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin le plus haut est dépassé ; que de surcroît une terrasse a été aménagée sur toute la largeur de la parcelle ; que cette nouvelle configuration maintient la typologie existante (app. 2chambres avec terrasse) sans augmenter l'habitabilité du logement ; que cette augmentation volumétrique en intérieur d'îlot ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Que par ailleurs une terrasse aménagée sur la toiture avant du bâtiment arrière ; que celle-ci dépasse le profil des constructions voisines et donc déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** ; que celle-ci est créée pour remplacer la terrasse arrière en fond de parcelle précédemment autorisée qui est refermée ; qu'un bureau de 30 m<sup>2</sup> est aménagé dans ce volume construit en lieu et place d'un espace extérieur ; que les augmentations volumétriques en intérieur d'îlot ne sont pas tolérées et que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce qu'aucune des pièces de vie ni chambre des logements aménagés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant ne présente les surfaces plancher minimales requises (séjour/cuisine < 28 m<sup>2</sup>, chambre 1 < 14m<sup>2</sup>, chambre 2 < 9m<sup>2</sup>) ; que l'augmentation du nombre de chambres (de 1 à 2) en situation projetée des logements concernés implique des dérogations de surface ; que la configuration des lieux et les surfaces disponibles ne permettent pas la création de logements 2 chambres qualitatifs ; qu'il s'agit d'une densification du bâtiment au détriment de l'habitabilité des logements ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale du bureau aménagé en sous-sol est inférieure à 2.50 m ; qu'outre cette hauteur insuffisante de la pièce, la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces éclairantes du bureau en sous-sol sont insuffisantes ; que cette pièce ne peut donc être considérée comme un local habitable ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

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

- Le souplex créé aux étages inférieurs est contraire à l'aménagement de type studio,
- L'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est placé devant les fenêtres,
- La ventilation de la salle de bain en sous-sol n'est pas dessinée,
- Le duplex en fond de parcelle est mono-orienté,
- Les cages d'escalier sont démultipliées au détriment des surfaces habitables et d'une circulation claire,
- L'utilisation des espaces extérieurs entre les deux bâtiments n'est pas précisée
- Le local vélo ne propose pas un emplacement par chambre
- L'utilisation concrète de l'espace « atelier » au rez-de-chaussée du bâtiment arrière n'est pas renseignée ;

Considérant également que la subdivision de l'immeuble 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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;

Qu'il convient dès lors d'affecter prioritairement les espaces aménagés ou créés à l'amélioration des logements existants ;

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

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 les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 unités de logements présentant des typologie variées et répondant aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; 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 ; que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot doivent être améliorées ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les terrasses aménagées ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

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 les ferronneries ainsi que les baies du sous-sol ont été modifiées ; qu'une uniformité des matériaux et coloris n'est pas respectée ; que le projet modifie également de façon radicale le profil des toitures ; que la construction est en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la construction avec le langage architectural des bâtiments voisins ;

Considérant que les élévations dessinées ne correspondent pas au reportage photographique (ex : dessin des garde-corps) ; que les élévations de droit ne sont pas correctes ; qu'il convient de manière générale d'identifier et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade aussi bien en situation de droit qu'en situation projetée ;

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 ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de revenir à la dernière situation autorisée (permis de 2013) ; que les travaux doivent être entamés dès réception de la notification de refus de permis d'urbanisme et effectués dans les 12 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	