

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente/ échevine de l'urbanisme** M<sup>me</sup> CARLIER

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

/

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. SCHWIND

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PV07</b>         | Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire                                 |
| Objet de la demande | <b>Mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en maison de rapport</b> |
| Adresse             | Boulevard Prince de Liège, 9                                                                 |
| PRAS                | <b>Zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>                                        |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 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.

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

Le demandeur a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Boulevard Prince de Liège au n° 9, maison 3 façade R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 40t ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en maison de rapport** ;

Vu que la demande a été introduite le 03/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 09/07/2026 ;

Vu que la demande est 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
  - dérogation à l'article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets ;
  - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;
  - dérogation à l'article 48, chapitre VII du Titre I du RCU – autres installations ;
  - dérogation à l'article 59, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 36478 (PU F29988) – construire une villa – permis octroyé le 22/04/1954
- n° 501520 (PUFD 50026) – Remplacer le double alignement arboré en berme centrale de la voirie, composé de 128 marronniers, par 107 tilleuls de Crimée. – permis octroyé le 08/01/2018 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- l'aménagement des combles ;
- la fermeture du balcon arrière situé au +01 ;
- l'ajout d'un auvent en façade arrière, réalisé entre 2004 et 2009 ;
- l'ajout d'un auvent en façade latérale, réalisé entre 2017 et 2018 ;
- l'ajout d'une clôture en façade avant, réalisée en 2018 ;
- la modification de la clôture en zone de cours et jardins, actuellement non végétalisée ;
- l'ajout d'une terrasse en façade latérale, réalisée entre 2016 et 2017 ;
- la suppression de la citerne d'eau de pluie ;
- la transformation de la maison unifamiliale en trois logements distincts ;
- l'aménagement présumé d'un logement supplémentaire au niveau des caves ;
- le remplacement de la porte en bois par une porte en PVC blanc ;
- la modification de certaines baies, notamment la baie vitrée du séjour / salle à manger ;
- l'ajout d'un caisson à volet sur la fenêtre centrale du +02 en façade latérale, visible depuis 2021 ;
- la modification du coloris de la porte de garage.

Vu les renseignements cadastraux le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 logements ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; 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 demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale construite sur une profondeur de +/-16,00m ; qu'au -01 un garage, un rangement et plusieurs caves sont aménagés ; au rez-de-chaussée, espace bureau avec pièces habitables arrière ; aux étages, chambres et sanitaires du logement ;

Considérant que la demande, en situation projetée, prévoit la création de trois unités de logement, à savoir un appartement de deux chambres et deux appartements de trois chambres, ainsi que la mise en conformité des menuiseries extérieures, de la clôture et de la terrasse ;

Que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (3), local compteurs, espace vélos, espace poubelles, local chaudière ;
- +00 hall d'entrée, wc ;  
appart. 2ch – hall, cuisine, séjour, chambre à rue, chambre, salle de douche, terrasse et jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

- +01                    appart. 3ch – hall, wc, cuisine, séjour, chambre 1, chambre 2, chambre  
salle de douche ;
- +02                    appart. 3ch – hall, wc, cuisine, séjour, chambre 1, chambre 2, chambre  
salle de douche ;

Considérant que les documents graphiques joints à la demande ne permettent pas d'apprécier pleinement l'impact du projet sur la végétation existante ;

Considérant que les informations relatives à la végétation existante sont insuffisantes ; qu'il y a lieu de compléter les plans afin de préciser la localisation, la nature et l'état de la végétation existante ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les éléments végétaux destinés à être maintenus, supprimés ou, le cas échéant, replantés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter le dossier sur ces différents points afin de permettre une appréciation complète du projet au regard des dispositions de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la profondeur maximale initiale, de +/- 16,00 m, est portée à 18,40 m au rez-de-chaussée, terrasse comprise ;

Considérant que la construction projetée (terrasse couverte en façade arrière) dépasse de plus de 3,00 mètres (soit  $\pm 3,32$  m) la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine au n° 7 ; que la réalisation d'un auvent fixe ne se justifie pas et qu'une tente rétractable constituerait une alternative plus adaptée ;

Considérant que la terrasse couverte projetée en façade latérale ne respecte pas le retrait latéral minimal de 3,00 m par rapport à la limite mitoyenne, le retrait projeté n'étant que de 1,33 m ;

Considérant que les extensions projetées en façades arrière et latérale ne se justifient pas ; qu'elles sont dérogoires et qu'il y a dès lors lieu de les supprimer.

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue**, en ce que les évacuations de gaz brûlés et/ou le système de ventilation sont interdites en façade avant visible à partir de la voie publique ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, WC**, en ce que le WC du logement aménagé au rez-de-chaussée n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine ; qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant un sas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que plusieurs pièces habitables ne disposent pas d'une superficie nette éclairante au moins égale à 1/5 de leur superficie de plancher ;

Que les pièces concernées sont :

- le séjour du logement situé au rez-de-chaussée (+00) ;
- le séjour ainsi que les chambres 2 et 3 du logement situé au premier étage (+01) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

- le séjour ainsi que les chambres 2 et 3 du logement situé au deuxième étage (+02) ;

Considérant qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées de façon que les nouvelles modifications d'aménagement intérieur tendent vers le respect de la norme actuellement en vigueur ; qu'il y a lieu d'apporter des améliorations ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- le local poubelles doit être un local distinct équipé d'une ventilation/extraction et de porte/paroi répondant aux exigences SIAMU ;
- l'espace destiné au stationnement des vélos n'est pas individualisé et ne constitue pas un local spécifiquement affecté à cet usage ;
- la superficie du séjour de l'appartement situé au deuxième étage (+02), d'environ 20 m<sup>2</sup>, n'est pas proportionnée au nombre de chambres et à la capacité d'occupation du logement ;
- l'implantation d'un WC directement dans la zone d'entrée du bâtiment ;
- la suppression d'un emplacement de stationnement au profit de l'aménagement d'un local compteurs de dimensions importantes ;
- le WC du logement aménagé au rez-de-chaussée n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; que la division de l'unifamiliale n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs est améliorée et que les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ; qu'il convient d'adapter l'agencement et les équipements des sanitaires ;

Considérant que la parcelle se situe en *zone C d'accessibilité* par les transports en commun au sens du *titre VIII du RRU* ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer un espace dédié à la mobilité douce, aménagé dans un local bénéficiant d'un accès direct et aisé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 4, article 60 clôtures des zones de recul*, en ce que la clôture projetée présente une hauteur de 1,83 m, supérieure à la hauteur maximale de 1,20 m prescrite ;

Considérant que cette clôture, de type rigide, présente une hauteur et un aspect peu compatibles avec l'aménagement de la zone de recul et ne s'intègrent pas de manière satisfaisante à son environnement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 08 octobre 2026**

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la hauteur et le type de clôture afin d'assurer une meilleure intégration dans la zone de recul et de respecter les prescriptions du RCU ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le projet n'est pas implanté dans une zone soumise à des conditions particulières visant la conservation du patrimoine immobilier et/ou la valorisation des qualités esthétiques ;

Considérant que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte en PVC blanc, dont l'aspect ne s'intègre pas à la composition de la façade existante ;

Considérant que les plans ne permettent pas d'apprécier précisément les matériaux et finitions des différents éléments de la façade, notamment ceux de la porte d'entrée, de la porte de garage et des encadrements de baies, et que les éléments en pierre bleue ne sont pas clairement identifiés ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter les plans par l'indication précise des matériaux, teintes et finitions de l'ensemble des éléments de la façade à rue et de prévoir une menuiserie d'entrée assurant une meilleure intégration à la façade existante et à son environnement ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 48, chapitre VI du Titre I – Autres installations* ; en ce que l'abri de jardin projeté est implanté à moins de 2,00 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que les plans ne renseignent pas clairement l'implantation et la hauteur de l'abri de jardin, de sorte que ces caractéristiques ne peuvent être vérifiées ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser l'implantation et la hauteur de l'abri de jardin sur les plans et de limiter sa hauteur à 3,00 m maximum, mesurée à partir du niveau du sol ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – PU/2026.0471/1/T – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/07/2026 ;

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 08 octobre 2026**

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Améliorer l'habitabilité des trois unités de logement en se référant aux remarques listées à l'article 19 et en se conformant au RRU TII ;
- Prévoir une isolation acoustique entre logements ;
- Respecter une hauteur maximale de 1,20 m pour la clôture en façade à rue et prévoir la plantation d'une haie végétale en doublage de celle-ci.
- Supprimer le conduit d'évacuation en façade a rue ;
- Compléter les plans en représentant fidèlement l'aménagement des zones latérale, de cour et de jardin, en distinguant les surfaces perméables et imperméables, en précisant les types de plantations prévus ainsi que l'ensemble des aménagements extérieurs, notamment l'abri de jardin.
- Adapter l'abri de jardin afin de respecter une emprise au sol maximale de 9 m<sup>2</sup> et un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites mitoyennes.
- Proposer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, prévoir un système de stockage (citerne) et la réutilisation des eaux de pluie à des fins sanitaires.
- Supprimer les annexes en façade latérale et façade arrière ;
- Supprimer le WC situé dans le hall commun au rez-de-chaussée.

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le Fonctionnaire délégué n'étant pas représenté à la séance, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue), est réputée accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.