

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV07</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité la division d'une maison en 2 logements, la création d'une terrasse au 2ème étage et le rehaussement du mitoyen
Adresse	Boulevard Felix Paulsen 46
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 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 09 avril 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 Felix Paulsen au n° 46, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°45Y3 et est répertorié en tant que maison sans pièce habitable au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison en 2 logements, la création d'une terrasse au 2ème étage et le rehaussement du mitoyen ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/03/2026 au 02/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2026.0067/1 daté du 03/02/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°32778 (PU F25968 ) – construire une maison – permis octroyé le 27/01/1948 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- le volume construit au R+2 est légèrement agrandi dans sa partie gauche (dès 1953)
- le volume de la terrasse arrière droite du R+1 a été fermé entre 1953 et 1977
- les menuiseries à rue en bois ont été remplacées par du PVC blanc sans respect des divisions d'origine (avant 2009)
- la maison a été divisée en 2 unités de logements indépendantes et une terrasse a été aménagée au R+2 entre 2017 et 2018

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

- -01 Compteurs, caves, chaufferie
- +00 Hall, garage
- +01 Living, cuisine, WC, chambre, terrasse
- +02 3 chambres, SDB

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17080), l'immeuble abrite une maison unifamiliale ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture de la terrasse arrière droite du R+1
- Mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en deux unités de logements et l'aménagement d'une terrasse arrière au R+2
- Rehausser le mitoyen de droite en vue de se conformer au code civil
- Réaménager les deux unités de logements au étages et l'espace bureau au rez-de-chaussée
- Mettre en conformité les modifications des menuiseries en façade à rue

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

- -01 Compteurs, caves communes et caves privatives, accès vers jardin
- +00 Hall, garage, local poubelles, bureau, WC, terrasse, jardin
- +01 **Logement 01** : 2 chambres, salon/sàm, SDD, WC, cuisine, terrasse en bois
- +02 **Logement 02** : séjour/cuisine, 1 chambre, SDB avec WC, terrasse en bois

Considérant que l' *article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée* est applicable à la demande pour les extensions volumétriques aux étages ; que celles-ci ont été réalisées sans permis d'urbanisme avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 (selon les photographies aériennes disponibles) et qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur exécution ; qu'elles remplissent donc les conditions de l'article 330§3 du CoBAT pour une régularisation automatique ; que de surcroit, elles ne préjudicient pas le bâti mitoyen immédiat et n'augmentent pas l'emprise du bâti sur la parcelle ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que la densité du bâti est augmentée ; que l'emprise de construction et les surfaces imperméables sont légèrement augmentées ; que l'augmentation du nombre de logements et la création de plusieurs terrasses arrière peut causer des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* en ce que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables doivent être récoltées et de préférence gérées sur la parcelle ; que les plans d'archives mentionnent une citerne enterrée à l'arrière gauche du bâtiment ; que celle-ci semble avoir été supprimée ; que le projet ne prévoit aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il convient d'investiguer les possibilités de réactivation de cette citerne et/ou de prévoir l'installation d'une citerne de récolte des eaux pluviales en cave avec réemploi des eaux récoltées à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite au niveau du 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur de la construction voisine de près de 5m ; que cette rehausse est prévue en vue de rendre la terrasse existante au 1<sup>er</sup> étage conforme au code civil en matière de vue ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, si elle est dans la profondeur autorisée, est plus haute que le profil de la construction mitoyenne de droite de près de 9m ; que cette rehausse est prévue en vue de rendre la terrasse à mettre en conformité au 2<sup>ème</sup> étage conforme au code civil en matière de vue ;

Que les dérogations au Titre I du RRU visent uniquement à la conformité des terrasses au regard du code civil ; qu'elle ne permettent pas une augmentation des surfaces habitables ; qu'une révision des aménagements intérieurs et extérieurs permettrait de supprimer lesdites dérogations tout en offrant les espaces extérieurs nécessaires conformes au code civil ; que les dérogations ne se justifient pas et ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la chambre aménagée au deuxième étage présente une superficie plancher de 13,1m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> ; qu'en situation de droit, ce local est une des chambres de la maison unifamiliale ; que la division en plusieurs entités a pour conséquence de faire du local la chambre principale et que les logements nouvellement créés doivent être conformes au Titre II du RRU pour pouvoir être autorisés ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables à rue sont inférieures au 1/5<sup>ème</sup> des superficies plancher des mêmes locaux ; que les surfaces éclairantes renseignées sur plans sont de plus erronées et surestimées ; que s'agissant toutefois de baies en façade à rue datant de la construction de l'immeuble, l'uniformité est à maintenir ; que les aménagements intérieurs doivent être revus afin de supprimer ces dérogations ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** en ce que les chambres du logement du 1<sup>er</sup> étage sont aménagées coté rue alors que la voirie est répertoriée comme très bruyante selon la carte des niveaux de bruit de Bruxelles environnement ; que cette configuration est contraire au confort du logement ; que de plus elles sont accessibles par un couloir ; que le cloisonnement et la distribution des pièces doivent être revus ;

Considérant également que la salle de douche du logement 2 chambres (1<sup>er</sup> étage) est exigüe et plus petite que la salle de bain du logement 1 chambre de l'étage supérieur ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 5 - circulation** en ce que les espaces de bureaux aménagés au rez-de-chaussée arrière sont annoncées comme liées au logement du 1<sup>er</sup> étage mais ne sont pas accessibles via une circulation privative ; que ces espaces constitue dès lors une 3<sup>ème</sup> entité indépendante au sein de l'immeuble ; qu'en conséquence l'accès au jardin est privatisé et limité à cette entité ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut en principe être divisée car les superficies habitables en situation existante sont inférieures à 200m<sup>2</sup> ; que de surcroît les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 avril 2026**

- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée;
- Respecter les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement;
- Les circulations des différents logements sont privatives; la circulation des duplex doit être interne au logement ou doit être privatisée au niveau des derniers étages (via une séparation physique de la cage d'escaliers);

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'une place de stationnement pour voiture est disponible ; que le projet prévoit par ailleurs 3 emplacements pour vélos dans le même garage ; que l'accès à ces emplacements est relativement aisé et à proximité de l'entrée du bâtiment ;

Considérant de manière générale 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 le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; qu'une 3<sup>ème</sup> entité de bureau est aménagée ; que les dérogations au Titre I du RRU ne sont pas pleinement justifiées ; que les autres dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU et du RCU ; qu'une division ne peut être accordée en l'état ; que le programme et les aménagements proposés ne respectent pas les recommandations communales relatives à la division d'une maison unifamiliale ;

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 menuiseries en bois ont été remplacées par des châssis en PVC blanc avec légère modification des divisions ; que toutefois le principe d'imposte supérieur est maintenu ; que les portes d'entrée et de garage en bois naturel ont été remplacées par du bois peint en blanc ; que leur aspect a été modifié ; que les matériaux sont hétéroclites mais les coloris uniformes ; que les autres éléments de façade semblent inchangés ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 03/02/2026 dans le rapport de prévention incendie – T.2026.0067/1 – du SIAMU ;

Considérant, de ce qui précède, que le principe de division n'est pas acceptable au vu des aménagements proposés ; que le projet en l'état 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 09 avril 2026**

**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> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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