

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 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. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV14</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite le propriétaire
Objet de la demande	mettre en conformité l'extension et la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant 3 logements
Adresse	Rue Jakob Smits, 20
PRAS	Zones mixtes
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 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 :**

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zones mixtes 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 Jacob Smits au n° 20, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°77R3 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comprenant 2 entités ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité l'extension et la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant 3 logements ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/06/2026 au 25/06/2026, 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 3.5.1° 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
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation au RCU, Titre I, article 38 – collecte eaux pluviales et de ruissellement

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°23215 (PU F17695) – construire une maison – permis octroyé le 02/12/1930
- n°25086 (PU F19077) – agrandissement – permis octroyé le 29/11/1932

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18279), l'immeuble abrite une maison de commerce comprenant un logement ;

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

- -01 caves (bières, charbon, provisions), compteurs
- +00 entrée et accès aux étages  
Salle de café, cuisine, véranda, WC, cour (partiellement pavée)
- +01 4 chambres, WC suspendu
- Combles grenier, mansardes

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

- La toiture/façade arrière a été rehaussée (date inconnue)
- Des volumes supplémentaires ont été construits au RDC (entre 1996 et 2004)
- Le café du rez-de-chaussée a été transformé en logement (avant 2009)
- 3 logements ont été aménagés dans l'immeuble en lieu et place de 1 (date inconnue)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

- Les menuiseries à rue ont été remplacées sans respect des divisions d'origine (avant 2009)
- La façade à rue a été entièrement enduite entre 2009 et 2013

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les extensions volumétriques
- Revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins
- Mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée et le création de logements
- Réaménager les 3 unités de logements créées et les espaces communs en sous-sols
- Mettre en conformité les modifications intervenues en façade à rue

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

- -01 3 caves, local poubelles, local vélos (3), technique, compteurs
- +00 entrée et accès aux étages  
**Logement 01** : 2 chambres, hall, bureau, SDD, hall, séjour, terrasse, jardin
- +01 **Logement 02** : séjour, cuisine, SDD avec WC, chambre
- Combles **Logement 03** : séjour, cuisine, chambre, escalier vers espace sous toiture : hall, SDD, rangement

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 par rapport à la situation de droit sans amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot ; que l'augmentation du nombre de logements de 1 à 3 peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que toutefois le projet envisage de démolir les constructions irrégulières en zones de cours et jardins et de restaurer des surfaces de pleine terre ; que les surfaces imperméables sont donc diminuées par rapport à la situation de droit ;

Considérant que l'emprise de la construction a été augmentée entre 1996 et 2004, que le rez-de-chaussée a été étendu de manière à ce que la profondeur construite de droit au niveau du mitoyen gauche (ancien WC) soit étendue à toute la largeur de façade ; que cette profondeur ne dépasse pas la construction voisine de droite (la moins profonde) de plus de 3 mètres ; que ce volume est donc conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains ; qu'à contrario les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant dès lors qu'afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain et améliorer les qualités de l'îlot, il convient de prévoir un revêtement de couleur claire (à albedo élevé) pour la toiture plate de ce volume au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les « cheminées » présentes à l'arrière de la

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

construction sont construites au-delà de la construction mitoyenne la plus profonde et dépasse en hauteur les constructions voisines de plus de 3 mètres ; qu'au vu de la modification de l'affectation du rez-de-chaussée de salle de café vers logement, l'utilité de ce type de construction ne se justifie pas ; qu'il y a lieu des les supprimer ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le versant de toiture a été rehaussé par rapport à la situation de droit et dépasse le profil des constructions voisines ; que la date de réalisation de ces travaux n'est pas connue ; que l'impact de cette rehausse en façade sud sur l'ensoleillement des parcelles et constructions voisines est négligeable ; que la dérogation est limitée et ne constitue pas un précédent pour l'ilot ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* en ce que la citerne de récolte des eaux pluviales située sous la cour en situation de droit et supprimée sans être remplacée ; qu'afin de participer à une gestion plus intégrée des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales ; que celle-ci doit être placée en cave ou sous les surfaces imperméables existantes afin de maximiser les zones perméables sur la parcelle ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet prévoit

- un logement 2 chambres avec bureau au rez-de-chaussée avec accès à une terrasse et au jardin ;
- un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, sans espace extérieur (50m<sup>2</sup>), avec buanderie à l'entre-étage ;
- un appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage (50 m<sup>2</sup>) avec accès sous toiture à une salle de douche avec WC (5 m<sup>2</sup>) et un espace de rangement (7 m<sup>2</sup>) ainsi que buanderie à l'entre-étage ;

Considérant que le logement du haut déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la chambre du 2<sup>ème</sup> étage présente une surface de 13,6 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis ; qu'il ne s'agit pas d'une configuration héritée de la situation de droit (mansardes) ; que la création de locaux habitables doit tendre au respect des normes d'habitabilité ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant également que le logement du haut déroge au *RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous-plafond*, en ce que la salle de douche aménagée sous toiture n'atteint pas les 2.20 m requis pour les locaux non-habitables ; que la localisation de la salle de douche et des WC à un étage différent des locaux de vie ne se motive pas ; que ce local doit être déplacé au niveau inférieur (configuration à calquer sur le logement du 1<sup>er</sup> étage) ; que la dérogation est refusée ;

Qu'au vu des hauteurs sous plafond disponibles dans l'espace sous toiture, celui-ci ne peut être utilisé que comme espace de rangement ; qu'en conséquence l'escalier menant à cet espace doit être supprimé et remplacé par une trappe ; que cette modification permet d'augmenter les surfaces plancher disponibles au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant de surcroit que le logement du haut déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour et de la chambre n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il convient de prévoir des

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

fenêtres de toit ou des baies supplémentaires en façade arrière en vue d'augmenter l'éclairage du logement et supprimer la dérogation ;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage est quant à lui conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que les surfaces nettes éclairantes du séjour n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que l'éclairage zénithal du bureau est insuffisant ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; que si les surfaces plancher et hauteurs sous plafond des différents locaux sont conformes au Titre II du RRU, la configuration du logement n'est pas optimale ; que sur les 120 m<sup>2</sup> de surfaces plancher disponibles, près de 30 m<sup>2</sup> (28.7 m<sup>2</sup>) sont utilisées comme hall et espaces de circulation/passage ; que ces surfaces pourraient être affectés à des locaux habitables et améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient de revoir entièrement l'organisation du logement du rez-de-chaussée ; que les locaux habitables sont généralement concentrés en façade à rue ou en façade arrière afin de bénéficier de surfaces éclairantes conformes ; qu'à contrario les salles d'eau, sanitaires et espaces de cuisine sont généralement localisés au centre ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit idéalement 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 studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

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'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit uniquement un local en sous-sols pour 3 vélos ;

Considérant que cette configuration 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'il y a dès lors de prévoir un local vélos pour au minimum 1 vélo par chambre (et de 2m<sup>2</sup> par emplacement vélos) ; que ce local doit être aménagé au rez-de-chaussée, être à proximité de l'entrée du bâtiment et permettre un déplacement et une manœuvre aisés des 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 le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que cette

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 02 juillet 2026**

augmentation du nombre d'unités de logement ne peut être autorisée qu'à condition qu'une réorganisation profonde des espaces intérieurs soit proposée ; que les aménagements des logements du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage doivent être revus et les surfaces habitables optimisées ; que les dérogations d'habitabilité définies au Titre II du RRU doivent être supprimées ; que des locaux communs d'une surface suffisante et accessibles à tous doivent être aménagés ; qu'au besoin la typologie du logement du rez-de-chaussée doit être adaptée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées sans respect des divisions d'origine ; que les baies en sont pas impactées ; que la matérialité et le coloris ne sont pas modifiés et uniformes ; que le principe d'imposte est maintenu ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

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 et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que le parement de façade à rue en briques rouges avec bandeaux de cimentage blanc a été repeints en gris clair entre 2009 et 2013 ; que l'aspect de la façade est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; qu'une large majorité des constructions avoisinantes présentent un parement en brique rouge ; qu'il y a lieu de retrouver l'aspect architectural d'origine de la façade et de décaper la peinture grise ;

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 07/05/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence CP.1990.2228/6 ;

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 02 juillet 2026**

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

- Supprimer les cheminées à l'arrière de la construction
- Prévoir une citerne d'eaux pluviales en cave
- Ajouter des fenêtres (de toit ou en façade arrière) et revoir l'aménagement du logement du haut en vue de supprimer les dérogations d'habitabilité
- Remplacer l'escalier vers l'espace sous toiture par une trappe et limiter l'utilisation du volume sous toiture à un espace de rangement
- Revoir l'aménagement (et au besoin la typologie) de l'appartement du rez-de-chaussée
- Déplacer le local vélos au niveau du rez-de-chaussée
- Décaper la peinture grise en façade à rue en vue de retrouver les briques de parement rouges d'origine
- Proposer un revêtement à albedo élevé pour la toiture plate
- Adapter l'annexe I au regard des modifications apportées

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (limitée à la rehausse de toiture) est acceptée pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

**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. MOENECLAEY	