

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Étendre le bien par l'ajout d'un étage supplémentaire, rénover la toiture, créer 2 lucarnes en façade avant et arrière et aménager les combles
Adresse	Rue Docteur Jacobs, 17
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 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 et/ou 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 3 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la villa sis rue Docteur Jacobs, 4 – « Villa de campagne et son jardin », ensemble classé par l'AG du 23/10/2003 ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, daté du 07/10/2025 ; le projet proposé n'est pas de qualité suffisante en ce qu'il ne s'intègre pas subtilement, ni de manière équilibrée, à la maison de style Art Déco et à son contexte – il ne valorise ni la maison de style, ni l'enfilade architecturale de maisons de même facture, ni l'environnement de la propriété classée située en vis-à-vis ;

Vu que le bien est identifié, depuis 2016, à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 35051 ;

Vu que le bien se situe Rue Docteur Jacobs au n° 17, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle de 96m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 672 n 0 ;

Vu que la demande vise à **étendre le bien par l'ajout d'un étage supplémentaire, rénover la toiture, créer 2 lucarnes en façade avant et arrière et aménager les combles** ;

Vu que la demande a été introduite le 09/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2026 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;

Vu que la demande a été 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 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 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 26611 (PU 20087) – construire une maison – permis octroyé le 28/08/1934

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement des combles, pour la fermeture du balcon arrière situé au +01 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18494), l'immeuble comprend 2 unités de logement réparties une au +00 et l'autre au +01 ;

Vu les renseignements cadastraux (données de 1934), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte un logement et qui présente une surface bâtie au sol de 63m² ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la rehausse du bien par la création d'un étage supplémentaire en remplacement de l'ancienne toiture (brisis + terrasson) ; que cette intervention vise à transformer le duplex existant en un triplex de 4 chambres en aménageant les combles et en construisant un étage supplémentaire sous versants ; que par ailleurs, au -01, la citerne enterrée et la grille de soupirail de la buanderie sont supprimées ; qu'aux +00 et étages, manteaux et conduits intérieurs de cheminée sont supprimés (sur le mitoyen droit), des baies intérieures sont obturées et d'autres créées, des portes sont déplacées ;

Que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves à charbons (2), cave à provisions, buanderie ;
- +00 hall d'entrée ;
studio de 33,40m² – espace de vie, sdd avec wc, débarras extérieur, terrasse (10,10 m²), jardin (30,10 m²) ;
- +01/+02/+03 triplex de 4 chambres
 - niv. 1 : palier privatisé, salon, cuisine/sàm, buanderie avec wc, terrasse couverte (2,4m²) avec débarras extérieur ;
 - niv. 2 : 3 chambres, sdd avec wc (2,90 m²) ;
 - niv. 3 : chambre avec bureau, sdd avec wc (7,60 m²), lucarnes avant et arrière ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que la représentation de l'aménagement de la zone de cour et jardin est lacunaire ; que les surfaces de pleine terre et leurs plantations ne sont pas définies ;

Qu'il convient pour le moins de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; qu'il y a lieu de diversifier les plantations et de se soucier de leur pérennité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie d'origine, de 1,5m³ ;

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 sans prévoir son remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou par un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambres du nouvel étage et chambre sous combles avec lucarnes) ;

Que, lorsqu'il s'agit de baies en façade à rue, le maintien de leur uniformité est à privilégier afin de préserver la cohérence de la composition architecturale ; que dans les autres cas, contrairement à la façade patrimoniale d'origine, les dimensions des baies peuvent être adaptées aux besoins des espaces intérieurs ; que le vitrage (vertical) des nouvelles pièces habitables doit représenter au minimum 1/5^{ème} de la superficie de plancher ;

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

- manquement de l'implantation des compteurs et de l'attribution de caves privatives à chaque logement ; représentation projetée du sous-sol à intégrer sur les plans ;
- ventilation naturelle des caves qui n'est plus assurée – suppression de la grille du soupirail au droit de la façade arrière ;
- revêtement de la terrasse, dont la largeur a été agrandie de 0,90 m à 2,25 m, non renseigné ;
- création d'un grand logement de 4 chambres sans espace extérieur privatif adéquat ;
- dimensionnement de la trémie (20cm x 15cm), implantée le long du mitoyen gauche, insuffisant pour permettre l'installation des conduits de chaudière, des conduits de hottes, des gaines d'extraction mécanique des locaux humides ; manquement de l'implantation des techniques (dont hottes, DEP et récupération des eaux pluviales) ;
- quid des évacuations aux étages inférieurs de la sdd avec wc créée au +02 ? sanitaire trop restreint vu le nombre de chambres (3) à cet étage ;
- suppression irrémédiable des manteaux et des conduits intérieurs de cheminée (soit 6 existants – 2 par niveau sur le mitoyen droit),
- aménagement intérieur et distribution spatiale modifiés – nouveaux cloisonnements, baies intérieures obturées, d'autres créées, portes déplacées ;
- exigences du SIAMU non respectées ;

Considérant que les rehausses sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale de la maison ; que le nouvel aménagement n'améliore pas son niveau d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant que l'*article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal*, est d'application ; que les bâtiments étant identifiés (id. n° 35051), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux – jeux et appareillages de briques, bandeaux et encadrements, débords, châssis géométriques caractéristiques, corniches et proportions harmonieuses ;

Considérant que le projet, tout en n'étant pas dérogatoire au Titre I du RRU (niveau de la nouvelle corniche aligné sur celui de la construction la moins élevée), propose une rehausse volumétrique qui n'est pas insignifiante et qui est peu harmonieuse – rehausse de 4,80m d'une façade de 5,50m de largeur faisant à l'origine 7,65m de hauteur, corniche existante maintenue mais rehausse alignée sur le plan de façade sans observer de retrait, rehausse de la ligne de faite de 2,10m, ajout de deux matériaux qui ne font pas partie des caractéristiques d'origine (cimentage et fibro-ciment), non-respect du matériau de châssis (bois > PVC) ;

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 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, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les lucarnes sont particulièrement imposantes et présentent la largeur maximale qui peut être autorisée ; qu'elles n'observent aucun retrait par rapport au plan de la façade ; que cette typologie de toiture ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Que la lucarne en façade à rue, visible depuis l'espace public, n'est pas motivée et ne s'intègre pas à la typologie Art déco de la maison ; qu'elle rompt l'équilibre général de la composition de la façade et en altère la cohérence architecturale ; qu'en outre, les dimensions des fenêtres ne permettent pas un apport suffisant de lumière naturelle ;

Considérant qu'au niveau de la matérialité, le choix d'un enduit de ton beige, non texturé, présente un aspect standardisé et peu qualitatif ; qu'il ne s'harmonise pas avec le contexte bâti environnant, dont la cohérence repose sur l'usage de la brique et le travail de sa mise en œuvre, tant à l'échelle de la maison que de la rue et du mur de clôture situé en face ; que les menuiseries prévues en PVC présentent également un niveau qualitatif insuffisant ; qu'il convient de proposer des matériaux nobles pour les revêtements et de recourir à des menuiseries extérieures en bois peint de teinte verte (cf. boiserie existantes de droit) ;

Que la maison est située dans le cœur historique d'Anderlecht, qu'il y a lieu de proposer une intervention de meilleure qualité, caractérisée par une recherche plus aboutie de la composition, du choix des matériaux et du soin apporté aux détails, en harmonisant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

subtilement le traitement des rehausses volumétriques, et ce en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ;

Que la Commission n'est pas opposée à une rénovation plus respectueuse de l'existant, permettant de faire évoluer le bien et de l'adapter aux besoins futurs ; que les rehausses éventuelles devraient être concentrées sur le versant arrière ; qu'en versant à rue, un redressement limité du terrasson pourrait être admis ; que le programme projeté apparaît excessivement dense au regard de la capacité et du potentiel de cette maison ;

Considérant qu'il convient de faire figurer sur les plans, les éléments de façade patrimoniaux qui participent pleinement au caractère Art Déco de la maison ; que la corniche existante en bois doit être conservée ou, si son état ne le permet pas, restituée à l'identique ; que la teinte verte des boiseries, tant pour les châssis que pour les corniches, doit être unifiée ; qu'également, les divisions des châssis ainsi que les impostes en verre martelé blanc et jaune de la façade d'origine, sont à représenter sur l'élévation projetée ; qu'il y a lieu de représenter la ferronnerie décorative de la porte d'entrée ou d'insérer une photographie sur le plan ;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement intérieur, les manteaux d'époque en pierre naturelle, ainsi que les conduits intérieurs de 6 cheminées, sont supprimés : que le projet maintient, voire prolonge, les conduits extérieurs existants sans raison ; que le projet ne précise pas si les portes supprimées en raison de l'obturation de leur baie sont remplacées ailleurs ; que les représentations ne renseignent pas comment les moulures des plafonds sont intégrées au projet ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale a émis en date du 20/06/2026 un avis défavorable concernant la demande – CP.2026.0365/1 ; qu'il y a lieu de se référer à la rubrique « Motivation » du rapport ;

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 3 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	