

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ echevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

Mr. SCHWIND

Bruxelles Environnement

Mr. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité la modification du volume principal, la construction d'une annexe avec terrasse au 1^{er} étage, le changement d'affectation du rez-de-chaussée en pièces habitables et la modification de la façade à rue et de la zone de recul
Adresse	Rue Jakob Smits 37
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 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 réaction.

**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 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Rue Jakob Smits au n° 37, maison mitoyenne / maison 3 façades R+01+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division Section A – n° 76 D 4 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la modification du volume principal, la construction d'une annexe avec terrasse au 1er étage, le changement d'affectation du rez-de-chaussée en pièces habitables, la modification de la façade à rue et de la zone de recul** ;

Vu que la demande a été introduite le 01/05/2026, que le dossier a été déclaré complet le 12/08/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, 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 4.5.1° 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 / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul
 - dérogation au RCU, Titre I, article 47 – piscines privées
 - dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°35524 (PU F28967) – Construire une maison – permis octroyé le 21/08/1952 ;

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

- Le changement d'affectation du RDC (entreprise de chauffagiste – inscrit à la BCE depuis 1979) ;
- La construction de plusieurs volumes en façade arrière (modifiés au cours des années à posteriori des années 2000) ;
- L'implantation d'une terrasse en toiture (à partir de 2015) ;
- La construction d'une piscine en fond de parcelle (en 2024) ;
- La modification de l'aspect de la zone de recul et de la façade à rue (avant 2009) ;

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

- +00 Zone de recul, hall d'entrée, garage, circulation vers l'étage, cave à vins, chaufferie, local à charbon, local à provisions, cour, circulation vers l'étage (extérieur), jardin ;
- +01 Hall, circulation vers l'étage, séjour, sas, WC indépendant, chambre, salle de bain, cuisine, balcon, circulation vers jardin (extérieur) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16694), l'immeuble est constitué d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement à l'étage ; que le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour l'usage de la zone de recul en zone de stationnement, la modification de l'aspect architectural de la façade et les constructions en façade arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité le changement d'affectation du RDC en pièces habitables ;
- Mettre en conformité les volumes construits en façade arrière ;
- Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au R+1 ;
- Modifier l'aspect de la zone de recul ;
- Modifier l'aspect de la façade à rue ;

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

- -01 Zone de recul, hall d'entrée, circulation vers l'étage, hall, WC indépendant, chambre 1, dressing, salle de bain, chambre 2, espace de rangement, abri de jardin, circulation vers l'étage, jardin avec piscine en fond de parcelle ;
- +00 Chambre 3, salle de bain, séjour avec cuisine intégrée, terrasse, circulation vers jardin ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est considérablement augmentée par la construction d'annexes successives en façade arrière ; que les surfaces imperméables sont augmentées de 30% ; que le bâti s'étend, hors zone de recul, sur une profondeur de 18,00 m ; que le cadre bâti environnant démontre majoritairement des gabarits de constructions limitées à une profondeur de 13,00 m ; qu'aucune mesure de compensation (végétalisation de toiture, implantation de citernes de récupération des eaux de pluies ou autres mesures de gestion des eaux de pluviales, etc.) n'est proposée en réponse à ces augmentations volumétriques ; que de plus, la piscine existante en fond de parcelle en participe pas à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot ;

Que le projet prévoit la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de toiture de l'extension arrière ; que celle-ci, bien que reliée au séjour situé au R+1, peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;

Que de surcroît, cette dernière n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse ne respecte pas le retrait légal d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes ; que l'aménagement de la terrasse au R+1 n'est pas envisageable ;

Qu'historiquement, un escalier permettait d'accéder au jardin depuis les espaces de vies du R+1 ; que celui-ci a été conservé ; qu'il convient de revenir à cette seule configuration et de prévoir un aménagement de terrasse au niveau du rez-de-jardin adéquat et conforme aux réglementations du RRU et du RCU ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction dépasse les profils de l'immeuble voisins le moins profond (n°35) ; que l'annexe arrière dépasse ce dernier de 14,89 m et ce, sans observer un retrait latéral de 3,00 m ; que ces volumes supplémentaires ont été créés dans les années 1980 ; que cependant, ils ont été modifiés et agrandis à plusieurs reprises après les années 2000 et ce jusqu'en 2015 ; que l'aménagement d'une maison unifamiliale comprenant 3 chambres ne nécessite pas une telle profondeur de bâtisse ;

Que le volume arrière étendant la bâtisse sur deux niveaux est plus haute que la construction mitoyenne de droite la moins haute (n°35) de 6,29 m ; que le volume arrière situé en amont dépasse cette dernière de 4,20 m et est surmonté d'une terrasse qui ne se justifie pas ;

Qu'il y a lieu de limiter l'annexe arrière à une profondeur de 13,00 m ; que seul le volume de l'escalier extérieur tel que dans les archives peut être conservé ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 47 – piscines privées* en ce que la piscine ancrée au sol dans le fond de la zone de cour et jardin n'est pas dispensée de permis d'urbanisme en ce qu'elle n'est pas située à 2,00 m des limites mitoyennes ; que celle-ci n'a pas été représentée dans les plans ; qu'il convient de représenter cette installation fixe sur les plans de réalisation ; que, dans la mesure où la présence de ce dispositif ne nécessite pas de rehausse de mitoyen et que des surface de pleine terre suffisantes sont maintenues, la dérogation peut être envisagée ; qu'un plan d'aménagement de la zone de cours et jardins doit être fourni afin de vérifier la conformité de l'aménagement au RRU et au RCU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* et au *RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral* en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet d'agrément planté de pleine terre ; que si historiquement, elle constituait une voie carrossable permettant d'accéder au garage lors de la construction de l'immeuble, la suppression du garage ne justifie plus l'imperméabilisation de cette zone ; qu'un aménagement de type dalle-béton n'est pas acceptable ; qu'en guise de rappel, il est interdit de se stationner en zone de recul ; qu'il y a lieu de prévoir un aménagement conforme aux règlementation en vigueur ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel* en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les surfaces nettes éclairantes renseignées pour le séjour et la chambre 2 située au RDC sont erronées ; qu'en ce qui concerne la chambre 2, la SNE est de 2,04 m² en lieu des 2,34 m² attendus ; qu'en ce qui concerne le séjour, la SNE est de 6,85 m² en lieu des 7,06 m² attendus ; qu'il convient de rectifier les surfaces d'éclairages dans les plans de réalisation et de supprimer les dérogations au présent article ;

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

- L'aménagement du RDC implique la perte de surface inutiles par l'aménagement d'un dressing large de 1,77 m et long de 7,00 m et d'une pièce de rangement large de 1,34 m et long de 10,65 m ;
- Le projet fait état d'espaces résiduels sans usage renseigné et sans optimisation ;
- Les chambres sont dispersées sur les deux niveaux ;
- Le séjour n'est pas traversant ;
- La terrasse ne répond pas au Code Civil ;
- Les équipements techniques et leurs gaines respectives ne sont pas représentés dans les plans ;

Que bien que le bien se situe en zone de forte mixité, celui-ci est situé en dehors d'une zone de liseré commercial ; qu'ainsi, le changement d'affectation du RDC commercial en locaux habitables liés au logement existant à l'étage est acceptable ; que cependant, les aménagements intérieurs proposés ne sont pas optimaux ; qu'il est tout à fait possible d'aménager les locaux habitables dans le volume principal (13,00 m de profondeur – ±70 m² habitables par niveau) ; que les baies arrière doivent être revues afin d'offrir un éclairage naturel conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que la façade à rue est partiellement requalifiée au RDC ; que la porte de garage historiquement transformée en vitrine commerciale est modifiée en vue d'implanter une baie caractéristique d'une affectation de logement ; que l'allège de la baie est rehaussée ; qu'un châssis en bois peint en blanc y repose ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Que la clôture historique de la zone de recul a été retirée avec le temps ; qu'il s'agit d'un geste regrettable ; qu'en retravaillant l'aménagement de la zone de recul, il y a lieu de réinsérer une clôture ;

Que la matérialité des autres menuiseries à rue n'est pas clairement renseignée sur plan ; que les photographies remises démontrent la présence de châssis de fenêtre et d'une porte d'entrée de teinte bleue ayant remplacé les menuiseries d'origine ; que l'esthétisme de la porte d'entrée a été banalisé ; qu'il y a lieu de proposer des menuiseries uniformes sur l'ensemble de la façade tant en termes de matérialité que de coloris afin de s'intégrer au cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que les photographies démontrent que la boîte aux lettres est posée sur le couvre-mur du muret de clôture mitoyen en zone de recul ; qu'il y a lieu de l'intégrer à la porte d'entrée ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans de réalisation avec les éléments manquants (piscine, aménagement de la zone de cour et jardin, éléments techniques) et d'y joindre une légende complète en précisant les matérialités et les coloris ;

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, 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 22 octobre 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Limiter la profondeur du bâtiment à 13,00 m ;
- Proposer des aménagements intérieurs limités dans la profondeur autorisée ;
- Supprimer les dérogations à l'article 10, Titre II du RRU ;
- Représenter la piscine dans les plans de réalisation et proposer un aménagement paysager de la zone de cour et jardin conforme au RRU et au RCU ;
- Implanter un muret de clôture à l'alignement et aménager la zone de recul en jardinet d'agrément de pleine terre et planté ;
- Proposer des menuiseries de matériau et coloris harmonieux sur l'ensemble de la façade à rue ;
- Compléter et modifier les plans de réalisation et les documents administratifs en conséquence des altérations à apporter au projet dans le présent avis ;

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande et les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telles que limitées dans le présent avis), sont réputées accordées 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.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

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.