

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV16</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Isoler les façades et la toiture de la maison, transformations intérieures et mise en conformité du garage
Adresse	<b>Rue de l'Energie, n° 16</b>
PRAS	<b>Zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

**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 15 mai 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (38244) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin La Roue ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de l'Energie au n°16, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6<sup>ème</sup> Division, Section B – n° 196D6 ;

Vu que la demande vise à **isoler les façades et la toiture de la maison, à faire des transformations intérieures et à mettre en conformité le garage** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 10/12/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025, 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
- dérogation à l'article 37, chapitre VI du Titre I – les capteurs solaires
- dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zones de recul et de retrait latéral
- 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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Vu les demandes de permis d'urbanisme introduites précédemment par le Foyer Anderlechtois pour des interventions similaires dans la cité de La Roue :

- PU 49361 ayant comme objet : « Rénover 22 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue » octroyé le 02/09/2016 ;
- PU 49396 ayant comme objet : « Rénover 30 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue à Anderlecht, avec construction de nouvelles annexes » octroyé le 02/09/2016 ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (PU 52853) en cours ayant pour objet la rénovation énergétique de 5 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue ;

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

- la construction d'un garage en zone de retrait latérale,
- l'annexe arrière (déjà existante sur les photographies aériennes de 1996)
- le changement d'aspect de la façade à rue (matériau, auvent au-dessus de la porte d'entrée, descente d'eau pluvial est apparente) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2020/10980), la maison abrite des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – construction d'un boxe de garage ;

les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (annexe en façade arrière, boxe de garage en zone de retrait latéral) et l'aspect architectural de la façade à rue ;

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 (RU2020/10980) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison de cité qui comporte 1 logement ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande a pour objet la régularisation de travaux exécutés sans permis, tant avant qu'après le 1er janvier 2000 ; que le box de garage aurait été édifié entre 1977 et 1987, comme l'attestent les orthophotoplans de BruGis ; que les photographies aériennes de BruCIEL révèlent la présence, dès 1987, d'une véranda située à l'arrière, sur le flanc gauche du bâtiment, et qu'entre 1987 et 1996, une annexe supplémentaire a été ajoutée au rez-de-chaussée arrière droit ;

Considérant que la demande, dans sa configuration projetée, vise à régulariser la présence d'un volume implanté en zone de retrait latéral, à procéder à l'isolation des façades et de la toiture, ainsi qu'à réaliser diverses transformations intérieures ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Considérant qu'à cet effet, le projet d'aménagement prévoit, par niveaux, la répartition suivante :

- Au niveau +00 : une zone de recul, un garage implanté en zone de retrait latéral, un hall d'entrée, un salon, une cuisine, une véranda, une salle de douche ainsi qu'un WC ;
- Au niveau +01 : deux chambres ;
- Au niveau +02 : une chambre et une salle polyvalente ;
- Au niveau des combles : une salle polyvalente.

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application dans la mesure où la densité bâtie se trouve augmentée et où la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est altérée — notamment en raison d'une réduction significative des surfaces de pleine terre ;

Considérant que l'extension réalisée en zone de cour et jardin a nécessité une légère surélévation du mur mitoyen, laquelle ne saurait porter préjudice aux constructions voisines ; que l'aménagement de la cour en véranda, salle de douche et WC a permis d'augmenter la surface habitable du rez-de-chaussée, contribuant ainsi à l'amélioration des conditions d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant, enfin, qu'une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle — notamment en végétalisant le toit plat de l'annexe arrière—, l'objectif étant de limiter au maximum le rejet vers le réseau d'égouttage public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, relatif à l'implantation des constructions mitoyennes, dans la mesure où l'isolation par l'extérieur — d'une épaisseur de 14 cm, complétée par un parement en briquettes de 2,2 cm — engendre un débord de 16 cm par rapport à l'alignement ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un contexte de groupement de trois maisons présentant une configuration architecturale similaire ; que les deux maisons contigües sises au n°12 et n°14 appartiennent au Foyer Anderlechtois ; que le Foyer Anderlechtois nous a informé que la maison sise au n°12 est en cours de rénovation ; que les deux maisons devront faire l'objet d'interventions visant à améliorer le confort énergétique dans le futur ; que les travaux de rénovation des deux maisons concernent la pose d'une isolation par l'intérieur (blocs de chanvre) pour la façade à rue et la pose d'une isolation par l'extérieur (enduit sur isolant) pour les façades arrière et latérales ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur les trois façades de la maison ; que cette intervention consiste en la pose d'un isolant d'une épaisseur de 14 cm, recouvert de briquettes de parement d'une épaisseur de 2,2 cm, appliquées sur l'ensemble des façades concernées ;

Considérant que la façade à rue est orienté Sud ; qu'elle s'étend sur 5,00 m alors que les façades Nord et Est se développent sur 16,80 m ; que contrairement aux façades latérale et arrière, en façade Sud, il y a lieu de privilégier une uniformité esthétique des plans de façade et de toiture des 3 maisons contigües ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne***, en ce que le gabarit des constructions voisines immédiates est dépassé ;

Considérant, par ailleurs, que les photographies aériennes disponibles sur la plateforme BruGis attestent de l'existence, dès 1987, d'une véranda implantée à l'arrière, sur le flanc latéral gauche du bâtiment ; qu'entre 1987 et 1996, une annexe supplémentaire a été ajoutée au rez-de-chaussée arrière, côté droit ; que l'ensemble de ces annexes présente une profondeur de 3,70 m, soit un dépassement de 0,90 mètre par rapport au profil de la construction voisine située au n°14 ;

Considérant que l'extension arrière de la situation existante de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, ***l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée***, est d'application ; que cette extension peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que toutefois, il convient de faire figurer cette extension sur les plans ;

Considérant que l'annexe de fait ne correspond pas à la configuration projetée telle que représentée sur les plans déposés ; qu'il y a lieu, en conséquence, d'intégrer explicitement l'annexe arrière de fait dans la présente demande ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral***, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec la suppression partielle du jardin arrière (construction de l'annexe) et notamment le placement d'une construction légère en tôle métallique située en zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement zone de recul et de retrait latéral*** ; que la zone de retrait latéral ne peut être aménagée en zone de stationnement ;

Considérant que la construction légère en tôle métallique de la situation existante de fait – en ce qu'elle ne préjudicie pas le bâti mitoyen immédiat – est acceptable ; que, par ailleurs, ***l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée***, est d'application ; que cette construction peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 en ce que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; qu'il convient toutefois de noter que, située au sein d'une cité-jardin et de nature non pérenne, cette construction ne peut faire l'objet ni d'un remplacement ni d'une modification ; qu'en cas de dégradation ou d'usure, l'espace devra être restitué à l'état de jardin ; qu'il conviendrait de faire figurer cette mention explicitement sur plan ;

Considérant qu'il y a application de la ***prescription particulière 21 du PRAS*** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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, s'harmonisent 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 *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé sans respect des matériaux ni des divisions d'origine ; qu'en situation existante et projetée, les châssis sont en aluminium de ton blanc, tandis que, selon le plan de détail du soubassement, il est prévu qu'ils soient réalisés en PVC de ton blanc ; qu'étant situé dans la cité jardin la Roue, il convient dès lors de proposer des châssis en bois, de ton blanc et d'harmoniser les caractéristiques de porte et châssis avec les menuiseries extérieures projetées par le Foyer Anderlechtois ;

Considérant que, selon le reportage photographique, un auvent a été installé au-dessus de la porte d'entrée ; que cet élément ne s'intègre pas de manière harmonieuse dans le cadre bâti existant et doit, par conséquent, être supprimé ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale est apparente sur toute la profondeur du mur pignon, qu'elle porte atteinte à l'harmonie esthétique de la façade ; qu'il y a lieu de privilégier une descente d'eau pluviale verticale jusqu'au sol de manière similaire à celle de la maison voisine sise au n°12 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que le placement de capteurs solaires ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques ont été placés sur le versant avant orienté Sud ; que leur placement en toiture arrière orienté Nord n'est pas pertinent ; que vu l'avis du collègue du 13/05/2025, cette dérogation est acceptable pour autant que les capteurs solaires ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ; ils doivent être répartis harmonieusement, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (inférieur ou égal à 75% de la surface, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ; qu'il y a lieu de limiter le nombre de panneaux photovoltaïques en supprimant les 4 panneaux supérieurs afin de permettre le placement éventuel d'une fenêtre de toit et de garantir l'uniformité esthétique des toitures des 3 maisons regroupées (confer fenêtre de toit du n°12) ;

Considérant qu'une incohérence est constatée entre les documents graphiques et la note explicative relative au patrimoine en ce qui concerne le matériau prévu pour le soubassement ; que le plan de la façade avant mentionne un soubassement en pierre bleue de ton blanc, tandis que la coupe de détail indique l'usage de béton de ton blanc ; que, par ailleurs, la note

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

explicative du patrimoine prévoit la réfection du soubassement à l'aide d'un enduit minéral appliqué sur l'isolant, avec une finition lisse de couleur grise ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé que le soubassement d'origine était constitué de béton ; qu'il y a lieu de le conserver et d'adapter les documents graphiques en conséquence ;

Considérant que l'isolation de la toiture sera réalisée par l'intérieur, ce qui permettra de garantir une continuité avec les maisons contiguës sans créer de rupture volumétrique ou esthétique ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et 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 15 mai 2025**

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

- Supprimer l'isolation extérieure en façade avant ;
- Joindre l'annexe arrière existante à la présente demande en rectifiant la représentation du plan ;
- Proposer des châssis en bois de ton blanc et harmoniser les caractéristiques de porte et châssis avec les menuiseries extérieures projetées par le Foyer Anderlechtois ;
- Limiter le nombre de panneaux photovoltaïques à 16, en supprimant les 4 panneaux supérieurs ;
- prévoir une descente d'eau pluviale verticale jusqu'au sol de manière similaire à celle du n°12 ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 12 (telle que limitée dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées. que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – articles 37 du chapitre VI et 51 du chapitre VII sont acceptées.

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. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 15 mai 2025**

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	
-------------------------	---------------	--