

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

Présidente M<sup>me</sup> CARLIER  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

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

M<sup>me</sup> LEUSSIÉ

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale pour l'annexe arrière, l'ensemble de l'aménagement intérieur ainsi que le remplacement des menuiseries en façade avant
Adresse	Rue du Prétoire, n°18
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 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 04 juin 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue du Prétoire au n° 18, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 537M20 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale pour l'annexe arrière, l'ensemble de l'aménagement intérieur ainsi que le remplacement des menuiseries en façade avant** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2026 au 28/05/2026, 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 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
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°9838 (PU 10346) – Construire un mur de clôture intérieur– permis octroyé le 08/04/1904

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'une véranda présente sur photos satellite dans les années 1971 et modifiée en annexe (volume fermé) en 2007 ;

Vu que les archives communales ne renseignent qu'un plan d'implantation ; qu'aucun document ne renseigne sur la répartition des fonctions légale du bien ;

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 (Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité l'annexe arrière
- Mettre en conformité les menuiseries en façade avant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

- Modifier l'aménagement intérieur

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

- Sous-sol Cave + Buanderie + Bureau + Wc
- +00 Hall + Living / Cuisine + Terrasse + Jardin
- +01 Chambre + Sdb avec Wc
- Combles Chambre avec Sdd et wc + Chambre
- Combles Rangement

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 des immeubles voisins ; qu'en situation de droit l'annexe dépasse de 4,90m le moins profond et de 4,30m le plus profond ainsi que de 3,25m de hauteur les deux voisins ; qu'en situation de fait les deux voisins ont eux aussi une annexe qui s'aligne à la même profondeur ; que ces volumes sont présents en l'état depuis 2007 ; que cette annexe ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que les dérogations sont acceptables vu le contexte dans lequel s'implante l'annexe ;

Considérant qu'il y a dérogation au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate**, en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci sont végétalisées ; que la nouvelle annexe fait environs 21,5m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu de la végétaliser ;

Considérant que l'annexe est composée de derbigum noir ; 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 une toiture végétalisée permet de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ainsi que de limiter le rejet des eaux pluviales directement vers les égouts ;

Considérant qu'il y a dérogation au **RCU, Titre I, section 4 article 38§4 – Citerne**, en ce qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'en séance le demandeur a indiqué la présence d'une citerne d'eau qui a été modifiée en cave à vin ; qu'il y a lieu de retrouver un dispositif similaire étant donné que la parcelle est en zone d'inondation souterraine ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie du bureau et des wc situés au sous-sol ; que la hauteur dans le bureau situé au sous-sol est de 2,14m ; qu'il s'agit comme le précise le cadastre de cave non habitable ; qu'il y a lieu de transformer l'espace bureau en espace de rangement ; que la dérogation est importante et inenvisageable ;

Considérant que la hauteur dans les WC est de 2,06m ; qu'il s'agit d'un wc d'appoint que cette dérogation est sur une petite superficie ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le bureau au sous-sol et le living du rez-de-chaussée n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que pour le bureau la dérogation est inenvisageable ; qu'à contrario

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 juin 2026**

au rez-de-chaussée la suppression des surfaces nettes éclairantes par la nouvelle annexe est limitée par la création d'un lanterneau dans la toiture plate ; que la dérogation pour le séjour du rez-de-chaussée est minime et acceptable ;

Considérant qu'une différence a été constaté entre la situation de fait et le dessin de l'élévation projetée de la façade avant ; qu'en séance le demandeur et l'architecte confirme que les châssis sont en bois et qu'un panneautage est bien présent au niveau de la porte balcon ainsi qu'une division en trois du châssis situé au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de corriger les documents de manière à ce qu'il n'y ai pas de confusion ;

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 04 juin 2026**

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

- Replacer un dispositif de récupération d'eau de pluie (citerne) avec une réutilisation des eaux à des fins domestiques
- Végétaliser la toiture plate de l'annexe
- Supprimer l'indication bureau dans les caves
- Corriger en l'élévation le dessin des châssis (panneautage / division châssis) ainsi que la légende des matériaux

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 et Titre II – article 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et sous réserve du respect des conditions susmentionnées.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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