

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 Juin 2026**

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> HANSON

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

M. JACOBS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	<b>Isoler les façades (latérale et arrière) et la toiture (par l'intérieur) de la maison , transformer l'intérieure + mettre en conformité le garage, l'annexe arrière et l'auvent</b>
Adresse	Rue de l'Energie, n°16
PRAS	<b>Zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 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 opposition.

**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 18 Juin 2026**

**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 par l'intérieur, à faire des transformations intérieures, à mettre en conformité le garage et l'annexe arrière** ;

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 01/06/2026 au 15/06/2026, 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 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

Vu l'objet de la demande du projet initiale ;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 15/05/2025 ;

Vu qu'un avis favorable unanime a été émis lors de la dite Commission de concertation sous de répondre aux conditions suivantes : «

- *Supprimer l'isolation extérieure en façade avant ;*
- *Joindre l'annexe arrière existante à la présente demande en rectifiant la représentation du plan ;*

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 Juin 2026**

- *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 que les conditions suivantes ont été respectées par rapport au projet initial, en ce que :

- l'isolation par l'extérieur est supprimée en façade avant, seules les façades latérales et arrière étant isolées par l'extérieur ;
- des châssis en bois de ton blanc sont prévus en façade avant, les caractéristiques de la porte et des châssis étant harmonisées avec les menuiseries extérieures projetées par le Foyer Anderlechtois ;
- le nombre de panneaux photovoltaïques est limité à 16, les 4 panneaux supérieurs ayant été supprimés ;
- la descente d'eau pluviale en façade latérale est supprimée ; une descente d'eau pluviale verticale, similaire à celle de la maison voisine sise au n°12 et courant jusqu'au sol, est prévue.

Considérant que le projet est soumis à nouveau à la commission de concertation dès lors que la condition relative à l'annexe arrière existante n'a pas été respectée ;

Considérant que, bien que ladite annexe soit désormais intégrée à la présente demande, celle-ci a été construite au-delà de la profondeur autorisable ;

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 ;
- PUS 52853 ayant pour objet : « la rénovation énergétique de 5 maisons unifamiliales de la cité jardin La Roue », octroyé le 03/07/2025 ;

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 (reconstruite en 2024 avec un auvent)
- le changement d'aspect de la façade à rue (matériau, auvent au-dessus de la porte d'entrée, descente d'eau pluvial est apparente) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 Juin 2026**

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 ;

Considérant que le box de garage aurait été édifié entre 1977 et 1987, comme l'attestent les orthophotoplans BruGIS ;

Considérant qu'entre 2023 et 2024, l'annexe arrière a été reconstruite et qu'un auvent a été réalisé ;

Considérant que la demande, en situation projetée, vise à mettre en conformité le volume implanté en zone de retrait latéral, l'annexe arrière et l'auvent ;

Considérant qu'elle prévoit également l'isolation des façades et de la toiture, ainsi que la réalisation de diverses transformations intérieures ;

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

- Au niveau +00 : zone de recul, garage implanté en zone de retrait latéral, hall d'entrée, débarras, salon, une cuisine et salle à manger, salle de douche et WC ;
- Au niveau +01 : deux chambres ;
- Au niveau +02 : chambre, bureau et salle de bain ;
- Au niveau des combles : continuité de la chambre du +02.

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 Juin 2026**

Considérant, enfin, que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie existante ; qu'il y a lieu, dans le cas où celle-ci ne serait pas fonctionnelle, de la remettre en service afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire les rejets vers les égouts et de limiter au maximum l'impact sur le réseau d'égouttage public ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation du toit plat de l'annexe arrière ;

Considérant par ailleurs qu'il ressort des photographies aériennes issues de BruGis qu'un arbre a été abattu entre 2023 et 2024 en zone de retrait latérale, qu'il y a lieu d'intégrer cet abattage à la présente demande, en adaptant l'annexe I, et de prévoir une replantation à titre de compensation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe arrière dépasse le profil voisin de gauche (n°14) le plus profond ;

Considérant que, dans le projet initial, une incohérence avait été relevée entre la représentation de l'annexe arrière sur plan et les orthophotoplans de la plateforme BruGIS ; que ces derniers montraient que l'annexe avait été reconstruite avec une toiture plate, contrairement à ce qui était figuré sur les plans ;

Considérant que l'une des conditions émises par la commission de concertation du 15/05/2025 était d'intégrer l'annexe arrière existante à la présente demande et de la représenter correctement sur les plans ;

Considérant que, dans la version initiale du projet, l'annexe arrière présentait une profondeur de 3,70 m, soit un dépassement de 0,90 m par rapport au profil de la construction voisine située au n° 14 ;

Considérant que, dans la nouvelle version du projet, un auvent d'environ 1,35 m de profondeur est prévu dans le prolongement de l'annexe arrière, portant ainsi la profondeur totale de l'extension à 5,05 m, soit un dépassement de 2,25 m par rapport à la construction voisine la plus profonde située au n° 14 ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de supprimer l'auvent et de limiter la profondeur de l'annexe à 3,70 m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30 m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre 03 ;

Considérant, dès lors, que la chambre 03 ne peut être aménagée en pièce habitable et qu'il y a lieu, par conséquent, de la supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 & 9, salle de douche ou salle de bain & cuisine**, en ce que les salles de bain ou de douche ne sont pas équipées de points d'eau et que les équipements de cuisine (évier, appareils de cuisson, etc.) ne sont pas représentés sur les plans ; qu'il y a lieu de prévoir la représentation de l'ensemble des équipements sanitaires et de cuisine sur les plans ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 Juin 2026**

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le WC situé au rez-de-chaussée n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la cuisine et la salle à manger ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC et la cuisine/salle à manger ;

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

- une SDD ne se motive pas à l'étage des pièces de vie

Considérant que le projet maintient la maison en logement unifamiliale ; que par rapport au projet initial, le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison existante ; qu'il convient dès lors, de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif – en supprimant l'auvent arrière ainsi que les dérogations au Titre II du RRU ;

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 18 Juin 2026**

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

- Supprimer l'auvent arrière ;
- Prévoir un sas entre le WC et la cuisine/salle à manger ;
- Prévoir la représentation de l'ensemble des équipements sanitaires et de cuisine sur les plans ;
- Intégrer l'abattage d'arbre à la présente demande, en adaptant l'annexe I, et prévoir une replantation à titre de compensation ;

**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. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	