

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 décembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> BENMRAH  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAHEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Installer un portail et un portillon d'entrée et modifier le revêtement du sol de la zone de recul d'une maison unifamiliale
Adresse	Avenue de la Société Nationale 16
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 décembre 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 ni demande à être entendu.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT  
CONVOQUEES :**

Le demandeur a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 décembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (37104) ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de la Roue ; que le bien, implanté dans une parcelle d'angle, fait partie d'un ensemble regroupant 6 maisons alignées le long de l'avenue de la persévérance aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Rue de la Société Nationale au n°16, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n°196L11 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à installer un portail et un portillon d'entrée et modifier le revêtement du sol de la zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/11/2025 au 27/11/2025 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
  - dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul
  - dérogation au RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral
  - dérogation au RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 22065 (PU12981/PU16975 ) – construire 73 maisons – permis octroyé le 16/08/1929
- n° 29642 (PU F22803 ) – construire une véranda – archive introuvable
- n° 50145Q (PU-PE 49477 ) – isoler et transformer une habitation – permis octroyé le 30/05/2017

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 décembre 2025**

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

Considérant que la volumétrie de la construction est inchangée ; que les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale ne font pas partie de l'objet de la demande ; que le dossier porte uniquement sur l'aménagement des abords du bien ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce que la zone carrelée entre les allées piétonne et carrossable a été supprimée au profit d'une zone de pleine terre entre 2018 et 2019 ; que les portails en bois ont été supprimés entre 2014 et 2019 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- maintenir la zone de jardin en zone de recul gauche et zone de retrait latéral ainsi que les haies en ligustrum à l'alignement
- remplacer un portillon en métal blanc pour l'entrée piétonne
- remplacer le revêtement de l'allée piétonne en carrelage par un dallage 15/15 à joints perméables et revêtir la zone plantée existante contiguë du même dallage
- remplacer un portail coulissant en métal blanc pour l'accès carrossable
- remplacer le revêtement en gravier de l'emplacement pour voitures par des briques grises à joint perméables

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul* en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que les revêtements des entrées sont modifiés sans impacter l'imperméabilisation de la parcelle ; que toutefois les plans mentionnent que la partie entre l'entrée carrossable et l'entrée piétonne est couverte de pavés 15/15 à joints perméables ; que cette configuration est conforme au dernier aménagement octroyé ; que le revêtement a été temporairement supprimé pour permettre l'installation de la citerne enfouie d'eau de pluie ; que le bien ne dispose pas de zone de cour et jardins ; que le revêtement projeté permet l'aménagement d'une terrasse d'agrément en zone de recul ; que le revêtement choisi permet de maintenir une certaine perméabilité ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral* en ce que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; que la demande propose de remplacer les graviers de l'emplacement de stationnement par un revêtement en briques à joints perméables ; que le demandeur justifie ce choix afin de pouvoir gérer des problèmes de niveaux de sols (dalles, chambres de visite etc.) tout en préservant des surfaces (semi-)perméables ; que toutefois l'aspect esthétique projeté ne participe à la végétalisation des espaces visibles depuis l'espace public ; qu'il convient dès lors de proposer un revêtement en dalles béton -gazon qui offre un niveau uniforme et une perméabilité suffisante tout en permettant un aspect plus végétal souhaitable en cité-jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 décembre 2025**

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins* ; que les abords de la construction (matériaux, type de clôture, type de végétation,...) ne respectent pas les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; qu'au niveau de la zone de recul, la limite mitoyenne de droite (côté rue de la persévérance) est matérialisée par une clôture non-végétale ; qu'afin de garantir le respect des caractéristiques de la cité-jardin, il convient de prévoir une haie végétale sur cette limite mitoyenne ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire*; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les caractéristiques esthétiques et patrimoniales historiques des cités-jardins doivent être maintenues ou restaurées ; que le projet prévoit le remplacement de portails à l'alignement pour les différents accès ; que si les dimensions et dessins et coloris respectent les caractéristiques d'origine, le matériau projeté (métal) est en rupture avec les matérialités caractéristiques de la cité-jardin de la Roue ; qu'il convient dès lors de prévoir un portillon en bois peint en blanc pour l'allée piétonne ;

Que concernant le portail de l'emplacement voiture, le demandeur a déclaré en séance qu'un portail en bois était techniquement difficilement réalisable et/ou pose des problèmes à l'utilisation (gonflement, réaction à l'humidité etc.) ; que cependant l'utilisation du matériau proposé ne s'intègre pas aux caractéristiques des cités-jardins et peut créer un précédent ; qu'il convient dès lors de soit proposer une matérialité en bois, soit supprimer le portail ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de clôture à l'alignement ainsi que les revêtements et aménagements projetés en zone de recul ; que les plans projetés doivent être réalisés à une échelle d'1/50<sup>ème</sup> ;

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 décembre 2025**

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

- Prévoir une haie végétale sur la limite mitoyenne de droite en zone de recul (côté rue de la persévérance)
- Prévoir un portillon en bois peint en blanc qui respecte les dimensions et dessins d'origine pour l'allée piétonne
- Prévoir un revêtement en dalle-gazon pour l'emplacement pour voiture
- Prévoir soit un portail en bois peints en blanc à l'alignement qui respecte les dimensions et dessins d'origine, soit supprimer le portail

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> BENMRAH	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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