

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par le copropriétaire
Objet de la demande	Installer un portail afin de fermer l'accès au jardin sur le côté droit de la maison
Adresse	Avenue René Berrewaerts, 20
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	« Quartier Scheutveld » - A.R. du 10/01/1950

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 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 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 23 avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheutveld » arrêté de l'exécutif du 10/01/1950 ;

Vu que le bien, sis Avenue René Berrewaerts au n° 20, se compose d'une villa jumelée 3 façades R+01+TV et d'un jardin, implantés respectivement sur deux parcelles – l'une de 173m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 42 r 0, et l'autre de 983m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 42 s 0 ;

Vu que la demande vise à **installer un portail afin de fermer l'accès au jardin sur le côté droit de la maison** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/03/2025, que le dossier a été déclaré complet le 20/02/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral
 - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zones de recul et de retrait latéral ;
 - dérogation à l'article 59, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures en zones de recul et de retrait latéral

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/03/2026 au 13/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 38840 (PU 32493) – construire une villa – permis octroyé le 05/08/1958

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des passages minéralisés en zones de recul et de retrait latéral (travaux entre 2004 et 2009), pour des modifications d'aspect de la façade à rue (châssis et garde-corps) ;

Considérant que l'objet de la demande concerne la mise en conformité de l'imperméabilisation de l'accès latéral à la maison, la mise en place d'un portail afin de sécuriser la propriété ; qu'au cadre VIII de l'Annexe I, 2 emplacements non couverts sont demandés ;

Considérant que selon les plans octroyés par permis, l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral était composé comme suit :

- passages en zone de recul depuis l'alignement : allées dallées (largeur de +/- 2,00m et 5,00m) vers portes d'entrée et de garage ;
- passage vers la zone de retrait latéral depuis la zone dallée de l'accès garage : allée piétonne (largeur de 1,25m) permettant d'accéder à l'entrée située en façade latérale ;

Qu'en situation existante de fait, l'aménagement autorisé en 1958 n'a pas été réalisé tel quel lors de la construction de la maison ; que selon les vues aériennes à disposition, depuis les années 1961 et jusqu'au moins en 2004, l'aménagement était le suivant :

- la clôture végétalisée à l'alignement a été interrompue pour créer un passage carrossable supplémentaire d'une largeur de +/- 2,80m ;
- un passage a été aménagé à l'aide de deux bandes de roulement afin de permettre un accès voitures ;
- celui-ci a été prolongé en zone de retrait latéral sur une profondeur totale de +/- 24m ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les interventions suivantes :

- le placement d'une clôture entre la façade latérale et la limite mitoyenne droite (sur une largeur de +/- 6,40m), implantée à 40cm en retrait du front de bâtisse ; de part et d'autre du portail central, les deux parties fixes de la grille sont doublées d'une haie plantée devant celles-ci ;
- la clôture fixe est composée de deux parties en ferronnerie de 1,60m et 2,00m de largeur ; le portique central, quant à lui, présente un double ouvrant d'une largeur de 2,70m, ceci afin de permettre un passage aisé pour l'entretien du jardin et pour le déplacement d'objets volumineux ;
- la mise en conformité des travaux réalisés entre 2004 et 2009, soit l'élargissement des deux bandes de roulement à un passage carrossable d'une largeur de 2,70m sur une profondeur de +/- 24,00m, revêtu de dalles en pierre bleue ;

Considérant que la demande déroge au *PPAS « Quartier Scheutveld »*, *article 8.a. – zones de recul des villas jumelées, isolées et avec façade latérale* ; que la zone de recul devait être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté ; que cette zone doit conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

usage ; qu'il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique ;

Que le projet au niveau de la superficie plantée à garantir est conforme en ce que plus d'1/3 (+/- 34,25m²) de la superficie totale de la zone de recul (+/- 99,50m²) est planté en pleine terre ;

Qu'à contrario, le stationnement en zone de recul n'est pas autorisé ; qu'il convient de rectifier les données renseignées au cadre VIII de l'Annexe I en supprimant les 2 emplacements non couverts ;

Considérant qu'en ce qui concerne tant la zone de recul que celle de retrait latéral, les orthophotoplans disponibles sur BruGIS permettent d'attester qu'elles ont été davantage minéralisées entre 2004 et 2009 ; qu'à cette époque, ce type de travaux était soumis à permis d'urbanisme de sorte que cet aménagement n'est pas régulièrement acquis ; que les réglementations actuellement en vigueur, le RRU et le RCU, sont d'application ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul***, en ce que le projet ne respecte pas l'aménagement initialement octroyé ; qu'une zone de stationnement / accès carrossable recouverte de matériaux imperméables ne représente pas un aménagement conforme de la zone de recul ;

Que la politique régionale est très stricte et sans équivoque sur le sujet ; aucune dérogation n'est accordée en zone de recul, comme en zones de cour et jardin et de retrait latéral, pour du stationnement ; que ces zones doivent participer prioritairement à la qualité et à l'esthétique de l'espace ouvert public ;

Que la note explicative évoque des mesures compensatoires (plantations supplémentaires, surfaces drainantes) qui seraient mises en œuvre pour renforcer la perméabilité globale et contribuer aux objectifs de verdurisation ; que celles-ci ne figurent pas dans le dossier ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul et de retrait latéral*** ; que ces zones doivent participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elles ne peuvent comporter que les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ; que plus spécifiquement, les zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Que l'allée pavée de 2,80m créée depuis l'alignement n'est pas conforme ; qu'un accès en façade latérale peut être maintenu s'il s'accorde aux réglementations en vigueur ; qu'il convient d'y remédier ;

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 surface perméable plantée est réduite ; que le stationnement non couvert ne fait pas partie des utilisations autorisées pour ces zones ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 52, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable des zones de recul et de retrait latéral*** ; que ces zones ne peuvent pas être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; que ces accès sont réalisés préférentiellement en matériaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

perméables et semi-perméables ; que s'ils sont réalisés en matériaux imperméables, leur emprise, et notamment leur largeur, sont limitées au strict nécessaire ; que si la largeur d'un chemin d'accès imperméable excède 2,50 m, il est constitué de bandes de roulement ;

Considérant que le placement de la clôture est motivé par des raisons de sécurité ; que l'aménagement actuel sur le côté droit de la maison – large passage carrossable depuis l'alignement – est contraire à une sécurisation du jardin en ce que, visuellement, il ne le privatise pas ; qu'outre une clôture, un réagencement du côté droit de la zone de recul (comme sur les plans de 1958) permettrait de mieux répondre au souci sécuritaire du demandeur ;

Qu'il convient de supprimer la large allée carrossable dallée en pierre bleue, de rétablir le principe des deux bandes de roulement dans une zone végétalisée ou de réduire la largeur de manière à limiter le passage à un accès piétons ;

Qu'il serait plus adéquat de reculer la clôture par rapport au front de bâtisse avant, de manière à ne pas aligner la haie sur le plan de la façade, à maintenir l'angle de la maison dégagé également au rez-de-chaussée ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 59, chapitre VII du Titre I – clôtures en zones de recul et de retrait latéral* ; que les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portes, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords ; qu'elles sont constituées de matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que le caractère durable soit garantie tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Que le projet propose d'aligner la hauteur des grilles et portail sur celle des haies végétales existantes ;

Que la haie végétale placée devant les grilles fixes n'est pas suggérée sur l'élévation ; que l'aspect des grilles et du portail, tout comme l'essence des haies existantes et nouvelles, ne figurent pas sur les plans ; qu'il convient d'y remédier ;

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 23 avril 2026

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

- En zone de recul et de retrait latéral, rétablir le principe de deux bandes de roulement ou réduire la largeur de manière à limiter le passage à un accès piétons ;
- Corriger le cadre VIII de l'Annexe I ;
- Compléter les représentations avec l'aspect des grilles et du portail, l'essence des haies existantes et nouvelles.

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	