

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par les propriétaires
Objet de la demande	Mettre en conformité une maison unifamiliale
Adresse	Boulevard de la Grande Ceinture, 21
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 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 a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

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

Vu que le bien se situe Boulevard de la Grande Ceinture au n° 21, maison unifamiliale mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 133m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 39 a 3 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 16/03/2026, que le dossier a été déclaré complet le 26/05/2026 ;

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 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 37190 (PU 30730) – construire une maison – permis octroyé le 07/06/1955

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison avec bel-étage, qui comporte une unité de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 63m² ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; que l'habitabilité de celle-ci n'est pas impactée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Considérant qu'elle vise à mettre en conformité l'accès au grenier réalisé par la création d'une volée d'escalier superposée aux existantes, la division de la pièce avant au +02, le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant par des châssis PVC de teintes différentes, la suppression des grilles implantées entre les murets d'alignement ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que la parcelle est enclavée par le bâti voisin immédiat ; que la zone de cour et jardin initiale de 21,40 m² est maintenue – la profondeur du bâti, qui a été autorisée sur la parcelle, n'étant pas modifiée ;

Que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il serait pertinent de proposer autant que possible une infiltration des eaux de pluie au milieu naturel ;

Considérant que, s'agissant de la zone de cour et jardin, le demandeur, propriétaire du bien depuis 1982, a confirmé en séance qu'aucune modification susceptible d'impacter la superficie de la zone perméable plantée en pleine terre n'avait été réalisée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement n'a pas été modifié ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la surface en pleine terre de la zone de cour et jardin n'a pas été impactée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que la surface plantée de 8,80 m², et celle pavée en pierre bleue de 12,60m², sont celles du permis de construction ;

Considérant qu'en zone de recul, l'aménagement autorisé par le permis de 1955 n'est plus respecté en tout point ; qu'à l'alignement, l'ensemble composé de trois murets de 63,5 cm de largeur a été remplacé par un ensemble de 88 cm, 60 cm et 53 cm ; que la haie mitoyenne de ligustrum a été supprimée au profit d'un muret ; que la largeur cumulée des 3 zones plantées (derrière les murets) passe de 2,70 m en situation de droit à 1,73 m en situation existante de fait ; qu'au niveau de la pente de l'accès piétons, le terrain a été nivelé et 3 marches ont été implantées à l'alignement ;

Que la date de réalisation de ces travaux n'est pas renseignée (plus de 18 ans) ; qu'ils sont toutefois bien antérieurs au RCU et en adéquation avec la réglementation de l'époque au moment où ils ont été réalisés ; que cette configuration est acceptable ;

Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois de teinte bleu marine munie, de part et d'autre, d'un panneau vitré fixe ; que la nouvelle porte de garage est en PVC bleu marine ; qu'aux étages, les châssis ont été changés en PVC gris anthracite ; que les divisions d'origine ne sont pas respectées au +02 (4 vantaux en place de 2 vantaux et 1 dormant central) ; que les deux couleurs des menuiseries extérieures présentent une intensité similaire, sans contraste marqué entre elles ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Que la façade à rue ne présente pas d'éléments patrimoniaux particuliers ni de qualités esthétiques spécifiques ; que l'uniformité architecturale du cadre bâti environnant est préservée ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	