

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ échevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par Matexi sa., agissant en sa qualité de mandataire
Objet de la demande	Réaménager les zones de cours et jardins avec modification des niveaux de 10 maisons unifamiliales (lots 61 à 70 du lotissement Grande Ceinture)
Adresse	Rue de la Prose 26-38 et Rue de la Poésie 41-45
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Grande Ceinture (01/PPAS/166405) – A.G. 26/09/2001

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 6 réactions demandant à assister à la séance.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les autres personnes présentes ont exprimé leurs demandes et remarques.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que les biens sont situés en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 les biens sont inscrits dans le périmètre du PPAS « Grande Ceinture » arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;

Vu que les biens se situent dans le permis de lotir référencé 3/GL/10_B (ref. NOVA : 01/LPFD/174407) délivré en date du 23/12/2009 et sa modification référencée 3/GL/10_C délivrée le 30/10/2023 (ref. NOVA : 01/LPFD/1791889) ;

Vu que les biens se situent Rue de la Prose aux numéros 26 à 38 et rue de la Poésie aux numéros 41 à 45, ensemble de maisons 2 ou 3 façades de gabarit R+01+TV, implantées sur les parcelles cadastrées Division 2 Section A – n° 32A2, 32W0, 32C2, 32Y0, 32T0, 32P0, 32V0, 32R0, 32E2 et 32D2 et qui sont répertoriées en tant que maisons unifamiliales ;

Vu que la demande vise à réaménager les zones de cours et jardins avec modification des niveaux de 10 maisons unifamiliales (lots 61 à 70 du lotissement "Grande Ceinture") ;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/10/2026 au 15/10/2026, et que 6 réactions ont été introduites ;

Vu les archives communales pour les adresses concernées :

- n°/ (01/LPFD/174407 - PL84/10402) – lotir une propriété d'une superficie de +/- 25373 m² (terrains cadastrés section A, 2ème divisions, parcelles 29C, 32A, 163U3 et 164G3) en 70 lots pour maisons unifamiliales – permis de lotir octroyé le 23/12/2009
- n°50371 (PU 48419) – construire des maisons unifamiliales (lots 53 à 70) – permis octroyé le 24/12/2013 (et prorogé le 10/11/2015)
- 50152N (PU 50722) – modifier le permis d'urbanisme 48419 pour la construction de logements dans le lotissement « Grande Ceinture » (lots 53 à 70) – demande classée sans suite le 09/09/2019
- n° 50325 (PU 52411) – modifier le permis de lotir n°01/LPFD/174407 du 23/12/2009 (3/GL/10_B) – permis octroyé le 30/10/2023 ;

Considérant que la demande en situation projetée porte sur les abords des 10 maisons unifamiliales ; que les lots 61 à 67 sont situés sur la rue de la Prose (n°26 à 38) ; que les lots 68 à 70 sont situés à l'angle de la rue de la Prose, sur la rue de la Poésie (n°41 à 45) ; qu'il s'agit de réaménager les zones de cours et jardins en tenant compte des différences de niveaux entre les fond des parcelles de la rue de la Prose et les parcelles à l'arrière de celles-ci qui sont situées

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

hors lotissement ; que la même problématique s'applique à la limite parcellaire de droit du lot n°68 sur la rue de la Poésie ;

Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a *dérogation au permis de lotir* couvrant les biens faisant l'objet de la demande ;

Considérant tout d'abord que l'*article 12§3 alinéas 2* des prescriptions limitent la profondeur des pare-vues entre lots à 2m de profondeur à partir de la façade arrière de la maison la plus profonde ; que les plans dessinent des pare-vues en bois s'étendant sur 3 mètres ; que si le choix du matériau est acceptable, la dérogation ne se justifie pas ; qu'il convient de limiter la profondeur des pare-vues à 2 mètres ; que par contre la hauteur des pare-vues repris sur plans est de 1.80m, ce qui ne constitue pas un aménagement conforme au code civil ; que le permis de lotir modifié autorise des hauteurs de pare-vues allant de 1.90 m pour la parcelle la plus haute à 2.40 pour la parcelle la plus basse ; qu'il y a lieu d'augmenter la hauteur des pare-vues afin de se conformer au code civil ;

Considérant que l'*article 12§2 alinéa 3* des prescriptions du permis de lotir tel que modifié stipule que les murs de soutènement séparant les lots des propriétés privées hors lotissement présentent une hauteur de maximum 70 cm ; que les coupes longitudinales de différents lots présentent les hauteurs de mur de soutènement suivantes :

- Lot 61 : 119 cm en fond de parcelle
- Lot 62 : 117 cm en fond de parcelle
- Lot 63 : 101 cm en fond de parcelle
- Lot 64 : 120 cm en fond de parcelle
- Lot 65 : 94 cm en fond de parcelle
- Lot 66 : 120 cm en fond de parcelle
- Lot 67 : 160 cm en fond de parcelle
- Lot 68 : 95 cm en limite parcelle de droite (nord)

Considérant que le même alinéa permet toutefois qu'une dérogation puisse être accordée par permis d'urbanisme ; que la hauteur maximale autorisable est de 120 cm à condition que les différences de niveaux le justifient ;

Considérant par ailleurs que les prescriptions du permis de lotir autorisent des aménagements tels qu'escaliers et/ou bordures voire murs de soutènement à l'intérieur des zones de cours et jardins des lots ; que les hauteurs autorisables d'éventuels murs de soutènement entre lots sont de 1.20m ; que la possibilité de réaliser des jardins sur plusieurs niveaux doit être examinée ; que cette possibilité permettrait de réduire le dénivelé entre le fond des lots concernés et les parcelles voisines hors lot et, par conséquent, l'importance d'éventuelles dérogations ;

Considérant également que l'*article 12§3 alinéas 3* des dites prescriptions stipulent que « La hauteur de la clôture, cumulée le cas échéant à celle du mur de soutènement sur ou contre lequel elle s'implante, n'excède pas 190 cm par rapport au niveau du terrain le plus bas. » ; que toutes les clôtures en fond de parcelle ont une hauteur de 1.20m qui, cumulées aux murs de soutènement dépassent 1.90 m pour l'ensemble des lots précités ;

Considérant qu'en fond des parcelles, la hauteur cumulée des murs de soutènement projetés avec les haies vont de 2.15 m à de 2.80 m ; que les parcelles voisines en contrebas sont donc

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 octobre 2026

impactées ; que le demandeur justifie ces hauteurs pour des questions de vues depuis les lots ; que les dérogations sont trop importantes et généralisées à la majorité des lots faisant l'objet de la demande ; qu'elles ne sont donc pas acceptables en l'état ;

Considérant que les propriétaires de lots présents en séance ont exposé leur volonté de ne pas ajouter de marches supplémentaires depuis leur terrasse ; qu'il ne semble donc pas envisageable de réduire la hauteur des murs de soutènement ; que toutefois celle-ci ne peut en aucun cas excéder 1.20 m de hauteur ; que par ailleurs ces mêmes propriétaires ont marqué leur accord sur une configuration de type mur de soutènement d'1.20 maximum avec haie de hauteur min 0.70m pour un total de 1.90 maximum ; que cette configuration peut être acceptable au regard des prescriptions du permis de lotir ;

Considérant dès lors que la hauteur du mur de soutènement en fond de parcelle du lot n°67, représentée en coupe à 1.60m, doit être réduite ; qu'au vu des documents graphiques introduits, une configuration similaire à celle du lot voisin n°66 semble possible ; qu'il y a donc lieu d'adapter les plans en ce sens afin de respecter la configuration validée ci-avant ;

Considérant pour rappel que le permis de lotir modifié vise à encadrer le développement du périmètre couvert par le permis de lotir dans une cohérence d'ensemble ; que la situation particulière des parcelles hors lot a été prise en compte en ce que les modifications apportées visent à limiter les impacts sur les bâtiments et parcelles voisines préexistantes ;

Considérant enfin qu'il y a lieu de valoriser les qualités végétales du lotissement ; que les haies existantes doivent être préservées dans la mesure du possible ; qu'en séance il a été exposé la présence de plantes invasives en fond de parcelles (renouée du Japon) ; qu'il convient dès lors de supprimer ces plantes envahissantes lors des travaux de terrassement ; qu'un aménagement paysager personnalisé pour chaque lot peut être proposé qui s'appuie sur les possibilités plus larges d'aménagements et de niveaux entre lots permises par les prescriptions modifiées du permis de lotir ;

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 22 octobre 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Respecter la hauteur maximale de 1.90m en proposant un mur de soutènement d'1.20m et d'une haie doublée d'un grillage de 0.70m de hauteur
- Respecter la profondeur de 2m pour les pare-vues entre lots et la hauteur minimale d'1.90m afin de respecter le code civil
- Éradiquer les plantes invasives (renouée du Japon) lors des travaux de nivellement

En application de l'article 126§9 alinéa 4 du CoBAT, un avis favorable unanime étant rendu en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme, le fonctionnaire délégué est réputé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas informé le Collège des bourgmestre et échevins de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.

En application de l'article 191 du CoBAT, un projet modifié répondant aux conditions émises devra être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois après réception de l'article 191. A défaut, l'autorité statue en l'état.