

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

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

PV02	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Abroger le permis de Lotir 42692
Adresse	Avenue Commandant Vander Meeren 19
PRAS	espaces structurants, zone d'habitation à prédominance résidentielle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'aucune réaction.

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

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à abroger le permis de lotir 42692 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/12/2025 au 08/01/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 177/3 du COBAT : l'instruction des demandes de permis de lotir est soumise aux MPP visées à l'article 188/7 ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucunes réclamations ;

Attendu que le permis de lotir 42692 a été délivré le 30/06/1998 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour lotir un terrain en 5 lots dont 4 unifamiliaux et un multifonctions ;

Qu'une modification de ce permis de lotir a été délivrée le 18/07/2018 par le Collège des Bourgmestre et échevins mais concernait le lot 2 ;

Que ce permis de lotir couvre actuellement les numéros 10,10A, 12 et 12 A du Boulevard de la Grande Ceinture et les numéros 13, 15, 17 et 19 de l'Avenue Commandant Vander Meeren ; qu'il s'agit des parcelles cadastrales 37L0, 37M0, 37S0, 37N0, 37T0 et 37R0 ;

Qu'aucun bien dans le périmètre de ce permis de lotir n'est repris à l'Inventaire ou soumis à des mesures particulières relatives à la protection du patrimoine ;

Que la demande vise à abroger ce permis de lotir, que la demande est introduite par le propriétaire du lot B ; que les propriétaires des lots 1, 2, 3, 4, A et B ont donné leur accord pour l'abrogation ;

Que la demande intervient car le demandeur souhaite changer la destination de la maison unifamiliale du n°19 de l'avenue du Commandant Vander Meeren en clinique esthétique (commerce) et que les prescriptions du permis de lotir ne le permettent pas ; que la demande concernant ce changement d'affectation a été introduite auprès de la commune le 02/04/2025 et déclarée complète le 10/11/2025 ;

Qu'en ce qui concerne les implantations et gabarits :

Considérant que le plan du permis de lotir reprend la division en lot, les zones constructibles, de recul, de jardin et de constructions légères ; que les bâtiments existants sont également repris ;

Qu'il s'agit de bâtiments isolés et que sans permis de lotir seul le RRU, le RCU et le bon aménagement des lieux règleraient de futures demandes concernant l'implantation, le volume et les gabarits ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Que les problématiques liées aux bâtiments annexes tels que les abris de jardins sont gérées en partie par l'Arrêté de dispense de permis mais aussi par le RRU, le RCU et le bon aménagement des lieux ;

que ces règlements sont adéquats pour gérer des demandes relatives aux gabarits et aux implantations et que les prescriptions du permis de lotir ne comprennent pas de spécificités qui justifieraient sont maintien par rapport à l'application des règlements et du bon aménagement des lieux ;

Qu'en ce qui concerne l'esthétique :

Considérant qu'en l'absence de PL les règles applicables sont celles du PRAS, du RRU et du RCU ;

Que toute modification des caractéristiques urbanistiques sera soumise à mesures particulières de publicité selon les prescriptions du PRAS et devra s'accorder avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Que ces règlements sont suffisants et adéquats pour analyser toute demande relative à l'aménagement des zones de recul (clôtures, haies, végétalisation, perméabilité, etc.) mais également de l'aspect et des matériaux de façade (soubassement, seuils, revêtements, etc.);

Qu'en ce qui concerne l'affectation :

Considérant que les prescriptions du permis de lotir reprennent plusieurs conditions relatives aux affectations et destinations ;

Qu'en l'absence de PL les règles applicables sont celles du PRAS ;

Que le RRU, le RCU et le bon aménagement des lieux sont adéquats pour gérer les problématiques relatives au nombre d'unités de logement par lot ;

Que les problématiques liées aux affectations secondaires sont gérées en partie par l'Arrêté de dispense de permis, par le RRU, le RCU et le bon aménagement des lieux ;

Que le permis de lotir initial comprend des conditions émises par le Fonctionnaire délégué et notamment celle-ci : « le lot B ne peut être entièrement voué à une destination commerciale » ; que les prescriptions précisent que c'est le seul lot qui puisse avoir une destination commerciale tant que celle-ci est compatible avec le caractère résidentiel de l'endroit ;

Que le PPRAS reprend également le principe de compatibilité des affectations et que le permis de lotir n'offre pas de valeur ajoutée à ce sujet ;

Que par contre le PRAS permet d'autres affectations en zone d'habitation à prédominance résidentielle telles que les équipements d'intérêt collectifs, les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

bureaux, les commerces et les établissements hôteliers mais seulement sous certaines conditions et dans le respect des prescriptions générales valables pour l'ensembles des zones ;

Qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant qu'en l'absence de PL les règles applicables sont celles du RRU et du RCU et qu'elles sont adéquates ;

Qu'en ce qui concerne l'obligation de prévoir un emplacement de parage par logement, celle-ci est également reprise dans le RRU et que le nombre d'emplacements pour d'autres affectation est également couvert par le RRU;

Que les prescriptions du permis de lotir concernant les hauteurs sous plafond intérieures sont plus strictes que celle du RRU actuel, que cependant tous les lots du permis de lotir sont construits, que dès lors le RRU est adéquat pour de futures demandes ;

Considérant, de ce qui précède, que le maintien en vigueur des prescriptions du permis de lotir n'apporte pas de réelle plus-value par rapport à l'application des règlements en vigueur actuellement sur le territoire concerné ;

Que le projet 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 15 janvier 2026

AVIS FAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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