

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} MESSU
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par la Société Commerciale de Brasserie
Objet de la demande	Rénover et peindre la façade
Adresse	Rue Wayez 200
PRAS	Zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liserés de noyau commercial, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 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 réaction.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover et peindre la façade ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à aucune réclamation ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zicheel);
- Application de l'article 237 du COBAT : zone de protection d'un bien classé;

Vu l'avis de la CRMS du 22/05/2024 rendu dans le cadre de la demande de permis 53219 libellé comme suit :

« La demande concerne un bâtiment de style éclectique de la fin du XIXe - début du XXe siècle, transformé dans les années 50. Particulièrement visible à l'angle de la rue Wayez (face à la place de la Vaillance) et de la rue des Déportés Anderlechtois, il est partiellement compris dans la zone de protection du monument « À nos Héros 1914-1918 », sis place de la Vaillance.

La demande vise à régulariser certaines interventions :

- *suppression des marquises en toile ;*
- *sablage des encadrements et soubassements en pierre bleue ;*
- *mise en peinture des façades en ton rouge brique ;*
- *mise en peinture des encadrements de baies des étages et de la corniche en blanc cassé ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

➤ *installation de deux tentes solaires sur chacune des deux façades (type avec bras en ciseaux à l'ancienne et toile noire).*

Concernant les menuiseries projetées, le dossier propose :

- *le remplacement des châssis des devantures du rez-de-chaussée ;*
- *le remplacement ET/OU la mise en peinture des menuiseries existantes des étages, par des châssis en bois de teinte chêne foncé ou blanc.*

La CRMS émet un avis favorable sur la demande qui améliore la situation existante moyennant les remarques suivantes.

Les interventions ont été menées avec soin et n'ont aucun impact défavorable sur le monument classé. D'un point de vue historique, la remise en peinture des façades avant va dans le sens des couleurs d'origine et contribue à la mise en valeur de la place de la Vaillance et du paysage urbain dans lequel le monument classé s'inscrit. Pour les autres travaux, la CRMS souscrit au remplacement des devantures actuelles par les modèles projetés, mais demande de prévoir des panneaux d'allèges pleins à toutes les portes-fenêtres.

Concernant les menuiseries des étages, il n'est pas clair si les châssis seront remplacés ou conservés et seulement repeints, ni en quelle couleur (en bois de teinte chêne foncé selon la note explicative ou peints en blanc selon les plans). De manière générale, la Commission demande de veiller à la cohérence globale des deux façades, y compris la travée de retour sur la rue des Déportés Anderlechtois, en optant, en cas de remplacement (immédiat ou lors d'une prochaine campagne de travaux), pour un modèle de châssis en T comme ceux de la rue des Déportés Anderlechtois. Côté Wayez, la partie inférieure des portes-fenêtres (en T) devrait être pleine, conformément à la situation d'origine (cf. carte postale ci-dessus). Enfin, l'ensemble des châssis devrait être harmonisé grâce à une teinte unique, de préférence le ton « chêne foncé » qui correspondrait à la situation historique fin XIXe-début du XXe siècle. »

Que cette demande était semblable à la présente demande, qu'elle a été déclarée caduque par manque de réponse à l'accusé de réception de dossier incomplet en date du 06/12/2024 ; que le demandeur a donc réintroduit sa demande ; que cependant la commune avait déjà sollicité l'avis de la CRMS sur base du dossier incomplet ;

Considérant que la commission de concertation fait sien cet avis sauf en ce qui concerne les châssis du 1^{er} étage ; que les photos historiques présentent déjà ces divisions que ces châssis n'ont pas le même langage que les autres ;

Que l'imposte opaque est due à un faux plafond existant et qu'il est donc possible de revenir à une imposte vitrée ;

Considérant que la présente demande prévoit de remplacer les menuiseries extérieures vétustes par des menuiseries en bois de teinte blanche pour les étages

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

comme le déclare l'architecte en séance, qu'il y a lieu de suivre l'avis CRMS et de prévoir une teinte chêne foncé ;

Considérant que les photos fournies dans la demande ne sont pas de qualité suffisante que pour pouvoir les agrandir, qu'il y a lieu de fournir des photos de bonne qualité ;

Considérant les incohérences entre les plans et la notice explicative en ce qui concerne la teinte des châssis des étages et le remplacement ou la rénovation des châssis des étages, qu'il y a lieu de clarifier les intentions du demandeur dans la note explicative ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le châssis de la vitrine côté Wayez est de type guillotine, que l'imposte ne peut donc être réduite ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation en façade d'une publicité lumineuse, qu'il déclare que celle-ci est allumée de 17h à minuit ;

Que la demande se situe en zone en zone restreinte au RRU, que les enseignes sont conformes au RRU, qu'il y a lieu cependant de veiller à ce que la lumière de l'enseigne ne soit pas source de nuisance pour les logements voisins ;

Considérant que la tente solaire placée côté rue des déportés anderlechtois prend toute la largeur de la façade, que celle-ci brise la lecture de la façade, qu'elle pourrait être limitée aux 3 fenêtres concernées par l'activité du commerce ;

Que la boîte aux lettres est prévue dans le bas d'un châssis de fenêtre, que cette solution n'est pas esthétique traditionnel ;

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 4 septembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Fournir au minimum 4 photos en couleur du bien de bonne qualité ;
- Prévoir des panneaux d'allège plein pour l'ensemble des portes-fenêtres et les aligner à la hauteur du soubassement ;
- Prévoir des châssis de teinte chêne foncé pour les châssis des étages ;
- Limiter la largeur de la tente solaire du côté de la rue des Déportés anderlechtois aux 3 premières portes-fenêtres ;
- Supprimer les impostes opaques au niveau des châssis du 1^{er} étage ;
- Prévoir la boîte aux lettres dans le panneau plein de la porte ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} MESSU	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	