

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme Mme HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. OUDINI , représentée par le gérant
Objet de la demande	Diviser un rez-de-chaussée commercial en deux unités : commerce + activité de production de services matériels
Adresse	Rue Wayez 27
PRAS	Zone mixte, liseré de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 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 et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en liserés de noyaux commerciaux du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à diviser un rez-de-chaussée commercial en deux unités : commerce + activité de production de services matériels ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2025 au 25/09/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation
- Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations à un Règlement communal d'urbanisme :
 - Article 8 : façade;

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

Vu l'avis SIAMU du 17/09/2025 ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment mitoyen de gabarit R+3 ;

Considérant que, dans la situation de droit, un commerce est établi au rez-de-chaussée tandis que des logements occupent les étages ; que le commerce et les logements disposaient d'accès distincts ;

Considérant que le commerce s'étendait sur toute la profondeur de la parcelle et comprenait, à l'arrière, des bureaux ainsi qu'un arrière-magasin ; qu'une cour, située derrière l'entrée des logements, est partagée entre ceux-ci et le commerce ;

Considérant que la demande actuelle prévoit de maintenir un commerce (Bancontact) uniquement dans la partie avant, côté rue, et d'affecter la partie arrière du bâtiment à une activité productive ;

Considérant que les deux accès existants sont maintenus, mais qu'en raison de l'ajout d'une nouvelle affectation, l'accès aux logements se trouve désormais partagé avec l'activité productive ;

Considérant que l'accès étroit n'est pas adapté au type d'activité envisagé ; que la partie arrière n'est accessible que par la cour, ce qui est susceptible de générer des nuisances pour les logements ; que le projet n'est pas conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 octobre 2025

Considérant que le projet prévoit le remplacement du châssis et de la porte d'entrée du commerce, laquelle serait déplacée vers l'alignement ;

Considérant qu'à l'occasion du remplacement des châssis, il est opportun de traiter la façade dans son ensemble et de déplacer également la porte d'accès aux logements vers l'alignement, afin d'améliorer la sécurité et de faciliter l'entretien ; que l'aménagement proposé ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition actuelle déroge au Chapitre IV article 8 du RCU ; que les proportions de la façade ont été modifiées ; que la hauteur de la vitrine et des accès a été réduite ; qu'il est nécessaire de déplacer les deux portes vers l'alignement et d'assurer que l'aspect du rez-de-chaussée forme un ensemble harmonieux, intégré dans le cadre urbain environnant ;

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

Avis unanime défavorable

La dérogation à l'article 8 du RCU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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