

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par DIEGEM IV - SPRL
Objet de la demande	Mettre en conformité une façade commerciale
Adresse	Rue Wayez 202-204
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 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 observation ni demande à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial 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 le bien est situé en zone de protection du monument commémoratif « A nos Héros 1914-1918 », sis de la Place de la Vaillance, classé par arrêté du Gouvernement du 28/11/2013 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Noyau villageois – Xième XXème siècle » ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien se situe Rue Wayez au n° 202-204, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 619 B 3 et est répertorié tel un immeuble à appartements sans ascenseur, comportant 1 commerce et 2 logements ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une façade commerciale** ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/10/2025 au 30/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au RCU, Titre I, article 19 – numéros de police
 - dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 04/06/2025, qu'il est libellé comme suit : « *En ce qui concerne les enseignes, la CRMS demande une application stricte du RCU et d'éviter les couleurs criardes, compte tenu du contexte patrimonial. Les*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

autres interventions n'ont pas d'impact défavorable sur les vues vers ou depuis le monument classé et relèvent d'un examen urbanistique. »

Vu les archives communales à cette adresse :

- N° 33517 (PU F26746) – construire des annexes – permis octroyé le 24/05/1949
- N° 43304 (PU 35824) – transformer 2 maisons – permis octroyé le 25/10/1968
- N° 50034H (PU 47189) – transformer un rez commercial et l'habitation du commerçant à l'étage en une agence bancaire au rez et 2 appartements aux étages – permis octroyé le 23/09/2011
- N° (PU 48365) – placer une enseigne lumineuse – classé sans suite le 01/08/2014,

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des multiples modifications ont été effectuées en façade à rue (division et matérialité des châssis, impostes, retrait du distributeur automatique de billets, boîtes aux lettres, numéros de police, parement de façade, tuyaux de descente des eaux pluviales) ; que le permis 47189 n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19911), l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements au R+1 et dans les combles ; le bien a fait l'objet de la suspicion d'infraction suivante : « *modification de la vitrine commerciale entre 2017 et 2019* » ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'entité d'exploitation pour le commerce du rez-de-chaussée et en tant qu'entité d'habitation pour les 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité les modifications de l'aspect des châssis de la vitrine commerciale
- Mettre en conformité le retrait d'un distributeur automatique de billets
- Mettre en conformité le remplacement de 2 enseignes (horizontale et perpendiculaire)

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue, des modifications sont apportées au niveau du rez commercial ; que les matériaux et coloris des menuiseries ont été modifiés (de châssis métalliques et porte d'entrée des logements en PVC blanc vers menuiseries de teinte grise) ;

Que la porte d'entrée des logements comporte une imposte supérieure ; que le précédent permis imposait de « *ne pas prévoir d'imposte pour la porte d'entrée vers les logements mais une porte pleine en bois sur toute la hauteur de la baie* » ; qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée respectant les conditions précitées ainsi que l'aspect esthétique d'une porte destinée à l'habitation avec un vitrage central intégré ; que de surcroît ceci permettrait d'uniformiser les matériaux et coloris de l'ensemble des menuiseries à rue (bois peint en gris) ;

Considérant que la baie commerciale de gauche a été élargie par rapport aux derniers plans autorisés ; qu'en conséquence les divisions ont été légèrement modifiées (3 vantaux au lieu de 2) ; que la hauteur des seuils existants diffère du dessin de la situation de droit ; que la porte d'entrée du commerce comporte une imposte supérieure ; qu'il semble que cette porte ait été modifiée entre 2014 et 2017 ; qu'en séance, l'architecte n'a pas su préciser la matérialité de cet élément ; qu'il y a lieu d'uniformiser les matériaux des menuiseries en proposant une porte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

d'entrée commerciale en bois peint en gris et un panneau plein (sans vitrage) au niveau de la travée comportant actuellement la boîte aux lettres du commerce ;

Que la baie commerciale de droite maintient ses dimensions de droit ; que toutefois les divisions ont été modifiées (de 2 à 3 vantaux) ; que la largeur des 3 vantaux n'est pas uniforme dû à l'installation du distributeur automatique de billets (aujourd'hui supprimé) ;

Qu'un panneau en aluminium de teinte grise a été placée au-dessus de baies du rez-de-chaussée de bout en bout de la façade afin d'agir en support des enseignes ; que toutefois celui-ci recouvre le parement d'origine de la façade ; qu'il y a lieu, si cela le permet, de le retirer et de restaurer les éléments de la façade d'origine (briques et moulures), dans le cas contraire de le maintenir en l'état ;

Que toutes ces modifications semblent dater de la mise en œuvre dudit permis (PU 47189) ;

Considérant que de nouvelles enseignes ont été placées entre 2019 et 2022 ; que la CRMS préconise la mise en place de couleurs moins voyantes ; que toutefois les enseignes présentent des dimensions modestes ; que le coloris choisis est emblématique de la marque et que celles-ci s'intègre aux tons de la façade rouge ; qu'en son état, l'enseigne est acceptable ;

Considérant que l'*article 19, Titre I du RCU – numéro de police* est d'application ; que l'aspect des numéros de police n'est pas harmonieux ; qu'il y a lieu de les intégrer à l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres ne s'intègrent pas, ni par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'actuellement les plans représentent les boîtes aux lettres en suspension à la façade ; qu'il convient de les intégrer à la porte d'entrée vers les logements et au panneau plein de la travée de la baie centrale du commerce ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que les plans de la situation projetée sont lacunaires et que le dimensionnement de certains éléments diffère de la situation de fait ; que tous les matériaux du rez-de-chaussée commercial ne sont pas renseignés ; que les dimensions de la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée commerciale et la largeur du châssis initialement composé du distributeur automatique de billets sont erronées par rapport à la réalité ; qu'il y donc lieu de corriger et de modifier les plans ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 237§1^{er} du CoBAT – Bien situé en zone de protection d'un bien* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que des modifications ont été apportées aux étages de la façade à rue ; que la brique a été peinte dans des teintes rouges et beiges ; que la pierre bleue présente sous les balcons a été recouverte d'un enduit de teinte rouge ; que l'embouchure des descentes d'eau pluviales a été revu ; que ces éléments ne font pas partie de l'objet de la demande ; qu'il convient de faire une autre demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité des éléments

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

mentionnés précédemment (à savoir qu'un permis d'urbanisme au n°200 a été accordé pour les mêmes modifications) ;

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 ;

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

- Rectifier le dessin de la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée du commerce et la largeur du châssis qui contenait initialement le distributeur automatique de billets
- Proposer une porte d'entrée des logements en bois plein peinte en gris, sans imposte, reprenant l'aspect esthétique d'une porte destinée à du logement, avec un vitrage central et des boîtes aux lettres intégrées
- Uniformiser les matériaux et coloris de la vitrine commerciale (bois peint en gris)
- Placer un panneau plein sur toute la hauteur du châssis extrême gauche où se situe la boîte au lettre commerciale, supprimer les boîtes aux lettres suspendues du commerce et les intégrer dans le panneau
- Si possible, retrouver la brique de parement sous le panneau en aluminium situé au-dessus des baies du rez-de-chaussée commercial, le cas échéant maintenir le panneau en aluminium de teinte grise

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 novembre 2025

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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