

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 Novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO CIBIK
Objet de la demande	Mettre en conformité l'extension arrière du rez commercial existant, aménager les caves et traiter la devanture commerciale
Adresse	Rue Wayez, 61
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 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 opposition.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 Novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Wayez au n°61, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n° 570B8 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'extension arrière du rez commercial existant, aménager les caves et traiter la devanture commerciale** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 10376 (PU F10889) – construire une maison – permis octroyé le 23/06/1905 ;
- n° 23192 (PU F17676) – construire une annexe au rez-de-chaussée et une lucarne en toiture arrière – permis octroyé le 02/11/1930 ;

Vu qu'en situation de droit le rez-de-chaussée comprend commerce dans le corps principal du bâtiment à front de rue, deux annexes en enfilade, une cour latérale gauche et un jardin en fond de parcelle ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la couverture de la cour et du jardin (parcelle entièrement construite) ;
- le changement de destination du cave (logement) en commerce ;
- pour le changement d'aspect de la façade à rue (matériau et couleur des menuiseries ;

Considérant que les plans ne sont pas à jour en ce qui les volumes construits, les menuiseries en façade à rue, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 Novembre 2025

Vu le procès-verbal d'infraction n° I-2016/1619, dressé en date du 21/10/2016, constatant que des travaux ont été exécutés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que l'infraction porte sur la couverture de la cour et du jardin – la parcelle étant ainsi construite dans son intégralité – ainsi que sur le changement de destination du sous-sol (cave-logement) en commerce ;

Considérant que la présente demande a pour objet la mise en conformité de travaux exécutés sans permis après le 1er janvier 2000 ; qu'il ressort des photographies aériennes de BruGis que le jardin en fond de parcelle a été entièrement bâti entre 2004 et 2009 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 compteurs, cave commerce et cave logement ;
- +00 entrée commerce, entrée logement, commerce, wc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ;

Considérant que toutefois le projet prévoit une végétalisation de la toiture plate du rez-de-chaussée afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens, que par contre la couverture du jardin a nécessité une légère rehausse de mitoyens ;

Considérant que ces espaces extérieurs ne sont pas directement liés au logement en raison de la configuration des lieux ; que leur aménagement en surface commerciale a permis d'augmenter les superficies du rez-de-chaussée affecté au commerce ;

Considérant que la parcelle est aujourd'hui entièrement imperméabilisée ; que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate ; qu'il y a toutefois lieu d'accorder une attention particulière à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, l'objectif étant de limiter autant que possible le rejet vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la couverture de la cour et du jardin en fond de parcelle est intervenue entre 2004 et 2009 ; qu'en situation existante de fait, la parcelle voisine de gauche, sise au n°59, est entièrement construite, et que celle de droite est bâtie jusqu'à la limite de profondeur correspondant au présent projet ;

Considérant que cette construction a nécessité une légère rehausse des murs mitoyens sans toutefois porter préjudice au voisinage en termes de luminosité et d'ensoleillement ; qu'une affectation à usage commercial peut, en l'espèce, justifier une telle profondeur de construction ; qu'en compensation, le projet prévoit de végétaliser toute la toiture plate ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 Novembre 2025

Considérant que, dès lors, la dérogation peut être considérée comme acceptable ; qu'il convient toutefois de préciser le type de toiture végétalisée prévu ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment la suppression du jardin arrière ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée ont été modifiées sans respect du matériau et de la teinte d'origine, les châssis étant désormais en PVC de ton blanc ;

Considérant que, bien que cela ne fasse pas partie de l'objet de la présente demande, il ressort du reportage photographique que les menuiseries situées aux étages ont également été remplacées sans respect du matériau, du cintrage et de la couleur d'origine ; qu'il y a dès lors lieu d'envisager leur mise en conformité en joignant l'entièreté de la façade avant à la présente demande ;

Considérant qu'il convient de respecter le cintrage lors du prochain remplacement des châssis ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2010.1105/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/08/2025 ;

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 20 Novembre 2025

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

- Joindre à la présente demande l'entièreté de l'élévation de la façade avant et respecter le ceintrage des châssis situés aux étages ;
- Supprimer la boîte aux lettres prévue en façade et l'intégrer dans la porte d'entrée ;
- Préciser le type de toiture végétalisée projeté ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 12 sont acceptées.

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

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	