

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>SOLIDARITE LOGEMENT asbl</b> , agissant en sa qualité de titulaire d'un droit réel de superficie
Objet de la demande	<b>Modifier le permis d'urbanisme 52375 (construire un immeuble de logements à vocation sociale) : modifier l'enduit et les menuiseries en façade avant et arrière</b>
Adresse	Rue Raphaël n°14
PRAS	Zone mixte, ZICHEE
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau de Cureghem XII-XXème siècle » ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39658) ;

Vu que le bien se situe Rue Raphaël au n° 14, bâtiment mitoyen en construction de gabarit R+04+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 252K6 et répertorié en tant que bâtiment à caractère spécial ;

Vu le permis d'urbanisme 52375 visant à construire un immeuble de logements à vocation sociale octroyé le 24/01/2023 et la notification de début des travaux du 18/09/2024 ;

Vu que la demande vise à modifier l'enduit et les menuiseries en façade avant et arrière de l'immeuble en construction ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/03/2025 au 20/03/2025, 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 l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Considérant que dans le cadre de la présente demande, la volumétrie, la réparation des fonctions, le nombre de logements et les aménagements intérieurs restent identiques aux derniers plans octroyés ; que la demande porte uniquement sur les modifications d'aspect des façade de l'immeuble en construction ;

Considérant que les modifications projetées visent à répondre à l'augmentation du coût des matériaux initialement envisagés qui ne sont plus compatibles avec les budgets disponibles ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient dès lors d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que toutefois il est prévu que le bien à rue du n°14 inscrit à l'inventaire légal du patrimoine bâti soit démoli ; que ce principe, tout comme le programme initial autorisé de création de logements pour jeunes, ne sont en aucun cas remis en question ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que les matériaux et coloris des revêtements de façade sont modifiés ; que le parement en carrelage de teinte bleue claire et/ou brun-rouge est remplacé par un enduit brossé de teinte claire ; que les menuiseries initiales en aluminium bleu clair sont remplacées par des châssis en PVC bicolores de teintes rouge et bleue ; que ces modifications accentuent encore la rupture avec l'homogénéité du cadre architectural environnant et ne se justifient pas ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que les parements et menuiseries projetés ne s'harmonisent pas avec ceux du voisinage majoritairement en briquettes rouges ou jaunes avec menuiseries en bois ; que la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ne sont pas garantis ; que les coloris choisis (rouge/bleu/jaune) tranchent avec le voisinage et ne se motivent pas ; qu'il y a lieu de proposer des châssis de couleur unie sur l'ensemble de la façade à rue ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – Matériaux et parements de façade*, en ce que les matériaux choisis ne sont pas d'une bonne qualité esthétique et ne préservent pas les qualités résidentielles du voisinage ; que les élévations ne dessinent aucun seuil en pierre naturelle ; que la teinte précise de l'enduit de couleur claire n'est pas précisée ; qu'un traitement différencié entre le rez-de-chaussée, les étages intermédiaires et supérieurs du bâtiment tels que précédemment autorisé est souhaitable ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE*, en ce que les modifications apportées ne participent pas à promouvoir l'embellissement des façades ni à assurer leur pérennité à long terme ; que les modifications apportées n'améliorent pas l'aspect esthétique de la façade à rue et ne se justifient pas ; que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir des matériaux plus qualitatifs et durables et une composition mieux intégrée au 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 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 27 mars 2025**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	