

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> MESSU

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV04</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par une copropriétaire
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la mise en peinture des façades à rue</b>
Adresse	Rue Wayez, n°75
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 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 :**

La demanderesse a été entendue.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 septembre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte et 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° 75, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n° 570K ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la mise en peinture des façades à rue ;**

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025, 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 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 ;
  - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°11810 (PU F12348) – Transformer la façade et placer une marquise – permis octroyé le 03/07/1908
- n°28751 (PU F21928) – Construire un WC – permis octroyé le 05/01/1937
- n°43340 (PU 35658) – Transformer la façade – permis octroyé le 19/03/1968
- n°45587 (PU 38612) – Construire un auvent et placer des enseignes – permis octroyé le 11/02/1997
- n°49268 (PU 41774) – Placer des enseignes lumineuses – permis octroyé le 11/02/1997

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

- La mise en peinture de la façade avant, éléments en pierre bleu ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant aux étages (bois en pvc blanc) ;

Vu que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne les façades à rue, le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 septembre 2025**

Vu la mise en demeure (I-2023/4376), dressé en date du 06/02/2023, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement de couleur des façades à rue ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que la mise en conformité de la couleur des façades à rue ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures – à l'exception de la porte d'entrée du logement donnant sur la rue de Douvres, maintenue en bois de ton naturel – ont été remplacées sans respecter le matériau et la teinte d'origine ; que les châssis des fenêtres sont réalisés en PVC de ton blanc ; que le matériau de la porte d'entrée du commerce ainsi que celui des portes situées aux étages n'est pas précisé ; qu'il en résulte un manque d'uniformité tant dans le choix des matériaux que dans celui des couleurs (bois d'aspect naturel et PVC de ton blanc) ;

Considérant qu'en 2021, la façade a fait l'objet d'une rénovation complète ; que la couleur du revêtement a été modifiée et la corniche refaite ; qu'au cours de ces travaux, la façade a été enduite et peinte en gris foncé ; que certains éléments esthétiques (encadrements de baies, bandeaux, etc.) ont été supprimés ; que l'ensemble des seuils de portes et fenêtres ainsi que le soubassement ont été peints ; qu'aucun élément en pierre bleue n'est identifié sur l'élévation de façade projetée ; que la composition d'ensemble s'en trouve affectée ;

Considérant néanmoins que les baies ne sont pas modifiées ; que les divisions d'origine sont respectées et que le projet conserve le principe de l'imposte supérieure ;

Considérant que la couleur proposée pour la façade à rue ne fait pas partie des couleurs dominantes du cadre bâti environnant ; qu'elle ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti ; qu'il convient lors de prochains travaux de mise en peinture, de proposer une teinte de façade mieux intégrée dans le voisinage ; qu'il y a également lieu d'unifier les menuiseries au niveau de la couleur, d'identifier l'ensemble des éléments en pierre bleue afin de restaurer leur aspect naturel, et de rétablir les encadrements de baies ainsi que les bandeaux, tels qu'ils apparaissaient sur la façade avant 2021.

Considérant par ailleurs, que les plans qui nous ont été transmis ne sont pas à la bonne échelle – échelle :1/50 ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 04 septembre 2025**

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, 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 04 septembre 2025**

**ABSTENTION de la DU, DPC, BE**

**AVIS FAVORABLE de la Commune d'Anderlecht en présence du représentant de la D.U. à condition de :**

- Fournir les plans de réalisation établis à l'échelle réglementaire de 1/50 ;
- Proposer en façade avant une couleur de façade mieux intégrée dans le voisinage (couleur annexe au présent courrier) et unifier les menuiseries au niveau de la couleur ;
- Identifier et restaurer l'aspect naturel (en les décapant) de tous les éléments en pierre bleue (seuils, etc.), rétablir les encadrements de baies et les bandeaux, tels qu'ils apparaissaient sur la façade avant 2021,

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; -que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 8 du chapitre IV n'est pas acceptée ;

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 <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN / DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> MESSU	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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