

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par la propriétaire du bien
Objet de la demande	Régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (PV 2017-2221)
Adresse	Rue de Fiennes 47
PRAS	zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), liserés de noyau commercial

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 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 :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liséré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (PV 2017-2221) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2025 au 06/07/2025 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 : hauteur toiture ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : RCU, Titre I, article 8 (façade) ;

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

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu que la demande nécessite l'avis du SIAMU;

Vu les archives communales à cette adresse :

- N°04479 : Construire une maison (octroyé en 1890) ;
- N°10833 : Transformer 2 fenêtres en vitrine + construire un balcon le long de la façade (octroyé en 1906) ;
- N°12947 : Construire 2 WC (octroyé en 1911) ;
- N°12953 : Construire 2 WC ;
- N°49167 : Modifier la destination d'un bien bâti (octroyé en 2004) ;
- N°49095-PU : Changer l'affectation d'un commerce en café + placer une enseigne ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ; qu'elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Que même si la situation de droit du bien en ce qui concerne le nombre de logements et la répartition de ceux-ci n'est pas connue en plan, la liste des habitants ainsi que l'historique des compteurs confirment la présence de 2 logements avant 1992 ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2221), dressé en date du 27/10/2017, 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 un chien assis à l'arrière (sur toute la largeur de l'immeuble) + construction de 2 étages sur l'annexe existante + aménagement d'une terrasse sur le toit de cette annexe ;

Vu que la demande se situe partiellement en zone de protection de la maison communale, qu'une demande d'avis CRMS a été faite le 08/11/2024 ;

Que la CRMS en sa séance du 27/11/2024 a émis l'avis suivant :

« La CRMS remarque l'inexactitude des élévations de façades jointes au dossier : les baies semblent sous-dimensionnées. Elle encourage le remplacement des châssis en PVC des étages, placés en infraction, par des modèles en bois à divisions traditionnelles (deux ouvrants sous imposte) et peints en blanc, qui correspondent à la typologie néoclassique du bien. Selon le dossier, un tel remplacement sera réalisé lorsque les châssis en PVC seront arrivés en fin de vie. La CRMS préconise leur remplacement immédiat et demande dans tous les cas de veiller à ce que les châssis en PVC ne soient pas régularisés.

Elle s'interroge en outre sur la régularité de la devanture (porte en PVC, briquettes de parement, enseigne). En tout état de cause, le traitement actuel du rez-de-chaussée est peu qualitatif et devrait faire l'objet d'une requalification (menuiseries en bois, composition et teinte selon la typologie néoclassique).

Concernant l'intérieur d'îlot, si la situation de fait n'a pas d'impact sur les vues vers et depuis la maison communale classée, celle-ci est toutefois peu qualitative. Soucieuse de la qualité des intérieurs d'îlot, la CRMS préconise d'améliorer cette situation (rationaliser les volumes, retrouver de la pleine terre). Cet aspect relève cependant d'un examen d'ordre urbanistique plutôt que patrimonial. »

Que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS en ce qui concerne l'inexactitude des élévations, l'impact en intérieur d'îlot et la nécessité de remplacer les châssis PVC par des châssis en bois dans les délais prescrits par le COBAT; que les élévations ne représentent pas non plus tous les reliefs présents en façade ;

Que pour le reste, la commission de concertation tient déjà à faire part de ses remarques dans la suite de cet avis ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme (01/AFD/693711) refusé par le Collège des Bourgmestres et échevins en date du 01/09/2021 concernait le même objet de la demande et a été refusé parce que le demandeur n'a pas donné introduit de plans modifiés suite à l'avis de la commission de concertation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Que ce permis donnait un délai de 6 mois pour remettre en état le bien ;

Que la présente demande vise à répondre aux conditions émises par la commission de concertation le 12/11/2020 dans le cadre de la demande 01/AFD/693711, qui pour rappel étaient les suivantes :

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

- *Limiter le nombre de logements à 2 ;*
- *Dans le duplex, supprimer la cloison entre la chambre 2 et le dressing ;*
- *Végétaliser la toiture plate ;*
- *Prévoir un local vélos aisément accessible depuis la voie publique et conforme au Vadémécum vélos ;*
- *Résoudre les problèmes de bon aménagement ;*
- *Avis SIAMU si nécessaire ; »*

Considérant que le projet prévoit :

- la régularisation de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- la démolition de la rehausse de l'annexe arrière (rehausse construite sans permis d'urbanisme) ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 4 caves, 1 local poubelles, 1 local vélos, local d'entretien, 1 local poussettes ;
- 00 Commerce type HoReCa (café) ;
- 01 1 studio ;
- 02 1 studio ;
- 03+TV 1 duplex 2 chambres ;

Considérant que la demande de permis introduite est incomplète en ce qu'il manque le Titre de propriété ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit la régularisation de la rehausse du versant arrière de la toiture sur toute sa largeur ; que ce faisant la hauteur projetée dépasse les deux constructions voisines ; que cette rehausse s'assimile à une mansarde brisis (aménagement quasi vertical de la toiture sur une hauteur d'1,00m) ; que la dérogation est acceptable ; que la rehausse s'intègre dans le bâti existant et dans le cadre urbain environnant et n'est pas impactant pour les maisons voisines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la demande a un impact en intérieur d'îlot, que la couverture de l'entièreté de la parcelle même autorisée par permis est regrettable, que de plus il apparaît que l'espace dans le fond du café n'est pas exploité de manière pertinente ;

Que l'article 23 du Titre I du RCU impose de végétaliser toute toiture plate de plus de 20m², que tel n'est pas le cas ici et que cela permettrait une amélioration de l'intérieur d'îlot ; que cela était déjà demandé par la commission de concertation précédente ; que la demande ne justifie pas pour quelle raison elle ne suit pas cette condition ; que si la mise en place d'une toiture végétalisée n'est pas possible, il convient de proposer une alternative pour la gestion des eaux pluviales (citerne(s) aérienne(s) avec réutilisation des eaux à des fins domestiques) ;

Considérant que des sanitaires ont été prévus pour le commerce ; qu'il convient d'ajouter un sas pour que l'accès au local de stockage soit également privatisé ;

Considérant que la demande ne prévoit donc plus que 2 unités de logement dans le bien ; que cela paraît acceptable ; qu'il s'agit d'un duplex 2 chambres au 1^{er} et étage et d'un duplex 2 chambres au 3^e étage et dans les combles ;

Que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 au 2^e étage, du séjour au 3^e étage et de la chambre 1 dans les combles ; que la dérogation est acceptable pour la chambre 1 au 2^e étage en ce que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables ; que par contre les deux autres pièces pourraient jouir d'un meilleur éclairage naturel en agrandissant les baies en façade arrière ;

Que de plus étant donné l'inexactitude des élévations, il n'est pas possible de rendre un avis éclairé sur la demande de dérogation ;

Que le projet intègre les modifications intérieures suivantes :

- Un local vélo est prévu au rez-de-chaussée ;
- Le sous-sol est réaménagé pour prévoir une cave privative par logement, une cave pour le commerce et les locaux compteurs, entretien et poubelles ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit un local vélos au rez-de-chaussée et facilement accessible d'une contenance de 3 vélos ; que s'agissant d'un immeuble existant sans augmentation du nombre d'unité de logement, ce nombre est satisfaisant ;

Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; que le projet prévoit, en façade avant, des châssis en bois pour les étages; que les modifications apportées visent à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; que, suite aux observations de la CRMS, il

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

convient de vérifier les dimensions et proportions des baies côté rue et, le cas échéant, d'adapter les plans ;

Considérant que la façade actuelle et la corniche ne sont pas entretenues ; qu'il convient d'assurer la pérennité des éléments architecturaux de la façade par un entretien adapté ;

Que l'enseigne du commerce a été redimensionnée pour s'aligner sur la largeur de la vitrine du café ; que celle-ci doit être conforme en tout point au RRU ;

Que la demande prévoit également le placement d'un nouveau garde-corps sur l'ensemble des baies des étages ; qu'il s'agit d'une intervention nécessaire afin de respecter les normes de sécurité ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 2015 pour la transformation de la vitrine comprenant des menuiseries en PVC blanc et un volet avec caisson apparent ; que la situation de fait correspond donc à la situation de droit ;

Considérant que la présente demande répond à la plupart des conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation de 2020 ; que l'habitabilité des logements a été grandement améliorée ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, 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 10 juillet 2025

Avis favorable unanime

- **Végétaliser la toiture plate ou proposer une alternative pour la gestion des eaux pluviales (citerne(s) aérienne(s) avec réutilisation des eaux à des fins domestiques) ;**
- **Confirmer les dimensions des baies en façade à rue en tenant compte des remarques émises par la CRMS ;**
- **Prévoir un sas pour les sanitaires du commerce qui privatise aussi l'espace arrière de stockage ; équiper les sanitaires de manière adéquate (lave-main) ;**
- **Fournir le titre de propriété ;**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 qu'au Règlement communal d'urbanisme Titre I – article 23 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	