

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN - M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité l'aménagement de deux logements aux étages et modifier la façade avant
Adresse	Rue de Fiennes, 7
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

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'une 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 06 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite ;

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

Vu que le bien se situe Rue de Fiennes au n° 7, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204 Y 7 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et comportant 1 logement ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité l'aménagement de deux logements aux étages et modifier la façade avant** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 01/07/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2025 au 30/10/2025, qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux que l'affectation commerciale du rez-de-chaussée est mal renseignée et que s'il s'agit d'un fast-food cela apporterait des nuisances importantes ;

Vu que la demande ne porte pas sur un changement d'affectation du rez-de-chaussée, qu'en situation de droit il s'agit déjà d'un commerce et que la demande au rez-de-chaussée ne vise que l'ajout d'une entrée particulière pour les logements situées aux étages ; que le demandeur s'il souhaite établir un fast-food au rez-de-chaussée devra introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme ; qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme d'évaluer la pertinence de l'installation d'un nouvel HORECA présumé et de sa réponse aux besoins du quartier ;

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

- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- 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 :

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites :

« Les transformations envisagées pour la façade à rue constitueront une amélioration significative du bien et auront un impact positif sur le contexte urbanistique de la maison ainsi que sur les perspectives vers et depuis la maison communale classée. Concernant la devanture, la Commission recommande d'améliorer sa composition et d'y prévoir une vitrine sur allèges. Les nouveaux châssis en bois des étages devront être peints dans une teinte claire (et non de ton brun comme proposé), en cohérence avec la typologie néoclassique du bien et du front bâti. » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10877 (PU 11399) – Construire une véranda et modifier la façade – permis octroyé le 26/06/1906
- n°28803 (PU 20626) – Transformer la façade – permis octroyé le 02/02/1937
- n°45891 (PU 39024) – Modifier la façade + enseigne – permis octroyé le 15/01/1985
- RPU 51340 – Réaménager un rez-de-chaussée commercial en café – permis refusé le 23/03/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit, pour la modification de l'ensemble des menuiseries en façade avant (étages et rez-de-chaussée), pour le nombre d'entités sur la parcelle, pour la fermeture de la terrasse au +1, pour l'aménagement intérieur, pour la construction au rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle (hors objet de la demande) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement accessoire aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves + Commerce
- 00 Commerce
- +01 Logement
- +02 Logement
- Combles Grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2023/16788 + cadastre + plan);

Vu la mise en demeure (I-2022/4148-PU-TR-LI/MO), dressé en date du 21/09/2022, il a été constaté une augmentation du nombre de logement et du volume de construction par la création d'une annexe au rez-de-chaussée et +1 ;

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

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser la création de deux logements aux étages
- Régulariser la construction de l'annexe arrière au +1
- Les modifications des menuiseries en façade avant
- Le nouvel aménagement intérieur

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 Caves + Local poubelle + Local compteur + Local nettoyage + Commerce
- 00 Commerce + Entrée particulière pour les logements + Local vélo
- +01 Logement 01 – 2 Chambres
- +02 Logement 02 – Duplex 2 Chambres
- Combles Logement 02 – Duplex 2 Chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que 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 – supprimant les surfaces de pleine terre

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'il y a lieu de veiller à végétaliser la toiture la manière la plus intensive possible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu de placer une citerne d'eau de pluie et un système de récupération à des fins domestiques ;

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 ; que cette extension présente depuis au moins 1971 et vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines, elles aussi construites sur la totalité des parcelles ; que ce volume ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que la dérogation est acceptable

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;

Considérant qu'il y a un problème de cohérence entre la coupe et les hauteurs sous plafond indiquée en plans ; qu'il y a lieu d'ajuster les différentes côtes afin d'améliorer la compréhension du projet ;

Considérant que l'espace buanderie à l'entrée du 2^{ème} logement entre le 1^{er} et 2^{ème} étages à une hauteur sous plafond de 2m que cette hauteur est le résultat du placement d'un exutoire de fumée ; que celui-ci n'est pas demandé par le SIAMU et qu'il n'est pas nécessaire au projet, il

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

y a donc lieu de le supprimer et de placer une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' (conforme à la NBN S21-100-1 & -2) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Porte d'entrée du logement 02 ne pouvant s'ouvrir car un escalier se trouve devant
- Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts (le vestiaire et les sanitaires du logement 02 sont à déplacer) ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité, qu'il y a lieu d'améliorer les derniers points abordés ci-dessus ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la modification de la vitrine commerciale, le changement de proportion d'imposte au rez-de-chaussée, par la modification de la porte d'entrée logement, par la modification du garde-corps du balcon situé au +1 ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'en situation de fait toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; qu'en situation projetée la demande se rapproche de la situation de droit en proposant des fenêtres composées de doubles ouvrants et d'une imposte fixe ; qu'il y a lieu pour le garde-corps du balcon au +1 de reprendre les caractéristiques traditionnelles tel qu'au n°16 de la rue de Fiennes ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ;

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 les modifications apportées visent à 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 ; qu'au vu de l'avis de la CRMS, il y a lieu de prévoir une vitrine sur allège, ainsi que de prévoir une teinte claire pour les châssis aux étages ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; celui-ci devra (n'étant pas précisé sur les plans) être intégrée à l'intérieur de la façade ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux

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

lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; que sur les photos transmises des boîtes aux lettres sont suspendues de manière aléatoire sur la façade ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

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.2020.0435/3 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/07/2025 ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de régulariser le rez-de-chaussée ; celui-ci ayant été construit sur la totalité de la parcelle sans permis d'urbanisme ; qu'il convient de distinguer la partie concernée directement par l'objet de la demande des autres qui ne le sont pas ;

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 06 novembre 2025

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

- Compléter et préciser la représentation de la façade à rue avec les détails ornements de la corniche (modillon, mutules, denticules), les trous de boulin, bourlets... ;
- Proposer un garde-corps pour le balcon du +1 reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles bruxelloises
- Prévoir une vitrine sur allège et pour les fenêtres aux étages proposer une teinte blanche
- Supprimer l'exutoire de fumée située entre le +1 et +2 et placer une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' (conforme à la NBN S21-100-1 & -2)
- Déplacer les sanitaires du logement 02 à proximité des escaliers en réaménageant l'entrée de celui-ci
- Agrandir le local vélo
- Végétaliser la toiture plate du rez-de-chaussée de manière la plus intensive possible
- Placer une citerne d'eau de pluie avec un système de récupération à des fins domestiques

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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

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

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 des Monuments et Sites	M ^{me} SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	