

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport constitué d'un RDC commercial et 2 duplex (n°65), régulariser l'aménagement d'un 4ème logement dans les combles d'un immeuble mixte (n°63), aménager un habitat partagé de 12 chambres dans le bâtiment arrière (PV I-2021/3982-PU-LI/JDT)
Adresse	Rue de Fiennes, n°63-65
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

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 et/ou 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 02 juillet 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 2 et 3 ;

Vu que le bien se situe Rue de Fiennes au n° 63-65, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 249A13, 249L14 & 249M14 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable, maison à vocation avec entrée particulière et bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à **régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport constitué d'un RDC commercial et 2 duplex (n°65), régulariser l'aménagement d'un 4ème logement dans les combles d'un immeuble mixte (n°63), aménager un habitat partagé de 12 chambres dans le bâtiment arrière (PV I-2021/3982-PU-LI/JDT) ;**

Vu que la demande a été introduite le 17/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 11/05/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 25/06/2026, et que deux réclamations ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- La densification de la parcelle
- Les nuisances sonores et l'augmentation des déchets lié à la densité
- L'accès des secours en intérieur d'îlot lors de possible incendie
- La détérioration de la façade par les travaux envisagés ;
- Les nuisances liées à un possible HoReCa au rez-de-chaussée

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- 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
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
 - dérogation au Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable
 - dérogation au Titre III, article 17 – espace extérieur des logements en intérieur d'îlot

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2009.0366/8 daté du 15/06/2026 ; que le rapport est **défavorable** ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (sans remarques) : « *En remarque préalable, la CRMS souligne que la situation de droit est très peu documentée dans le dossier. En ce qui concerne la façade avant, il conviendrait de préciser si la situation de droit correspond à l'élévation d'origine de 1892, jointe au dossier, et si les transformations apportées à la façade ont fait l'objet d'une autorisation, notamment le remplacement des*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

menuiseries, la modification des baies au rez-de-chaussée, l'ajout d'enseignes et de tentes solaires, etc.

Indépendamment de la nécessité de documenter précisément la situation de droit, la CRMS estime que la façade avant devrait faire l'objet d'une requalification globale, en visant à mettre en valeur le 3/3 contexte immédiat du monument classé. À cet égard, elle formule les remarques et recommandations suivantes :

- La CRMS s'interroge sur la pertinence de repeindre le parement de brique dans une teinte beige. Elle encourage le demandeur à effectuer une recherche sur la polychromie d'origine et à la restituer dans la mesure du possible. Les bandeaux et autres éléments en pierre bleue en façades doivent, dans tous les cas, rester apparentes ;

- Les menuiseries existantes (châssis des devantures et des fenêtres des étages, la double porte du passage cocher) sont de qualité médiocre. La CRMS préconise leur remplacement par des modèles de qualité, mieux intégrés à l'architecture de la façade : châssis en bois épousant la forme cintrée des baies, double porte en bois assortie d'une imposte pour le passage cocher, etc... ;

- Pour les devantures du rez-de-chaussée, la CRMS plaide pour une requalification globale, afin qu'elles s'intègrent davantage à l'architecture et à la composition du bâtiment (traitement des baies, châssis, enseignes, tentes solaires, etc...) ;

- La terrasse implantée sur la voirie (occupant un emplacement de parking), entourée de panneaux de bois, est peu valorisante pour la vue vers le monument classé ; elle devrait être enlevée ;

- Les éléments originels encore présents en façade (corniche en bois d'origine, trous de boulin, balcons en fer forgé, porte d'entrée du n°65...) doivent être préservés et remis en état. » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 05308 (PU F5798) – construire 2 maisons (soit 13,75m) – permis octroyé le 31/12/1892
- n° 10012 (PU F10523) – construire une écurie – permis octroyé le 21/10/1904
- n° 23429 (PU 15103) – modifier la façade – permis octroyé le 23/03/1931
- n°45724bis (PU F37076) – rénovation et extension d'ateliers existants – classé sans suite
- n° 49881 (PU 46640) – changement d'affectation (bureau en salon de coiffure) – permis octroyé le 16/03/2010
- n° 49700 J (RPU 46642) – changement d'affectation (bureau en commerce) – permis refusé le 24/08/2010
- n° 50041 B (PUG 48192) – régulariser le changement d'affectation d'un bureau en petite restauration – permis refusé le 12/02/2014
- n°50131E (RPU 48799) – aménager une pizzeria-poulets – permis refusé le 22/03/2016

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- n°50170P (PU 51431) – Changer l'affectation du rez-de-chaussée en un commerce de petite restauration – classé sans suite
- PU 51956 – réaménager une maison avec commerce en appartements – permis refusé le 23/08/2022
- PU 51957 – régulariser le réaménagement d'une situation existante et créer 2 duplex avec mezzanine en façade avant du bâtiment avant + aménager un atelier en logements dont 2 duplex en façade avant bâtiment arrière (PV 2020/3390) – classé sans suite
- PU 52981 – régulariser les bâtiments avant et aménager des logements étudiants dans le bâtiment arrière (PV 2020/3390) – classé sans suite

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation de logement (13 au lieu de 4), pour le placement d'enseigne non conforme, pour la modification des menuiseries, le changement de la corniche et l'enduisage de la façade avant (entre 2009 et 2013), pour l'ajout d'annexe imperméabilisant toute la parcelle entre 1977 et 1987 ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent que vaguement sur la situation légale du bien ;

Vu que la demande en situation de droit se compose de :

- N°63
 - Bâtiment avant : Rez-de-chaussée – commerce
Etages – 3 Logements
 - Bâtiment arrière : Atelier
- N°65
 - Bâtiment avant : Rez-de-chaussée – commerce
Etages – 1 Logement

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 2020/11202 + RU 2020/11203 + RU 2023/16576 + Cadastre) ;

Vu les procès-verbaux d'infraction (I 2021/3982 + I 2020/3396 + I 2020/3390), il a été constaté une augmentation du nombre de logement, le placement de publicité non conforme, et la modification de la couleur de façade sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les actes et travaux suivants :

- Création de 7 entités de logements
- Diminution du bâti existant créant une cour intérieure
- Réaménagement intérieur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- Régularisation de la façade avant (menuiseries + mise en peinture de la façade + corniche + vitrine commerciale)

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

- N°63
 - Bâtiment avant :
 - 01 2 Locaux compteurs + Local poubelle + 2 Caves + 2 Locaux vélos / poussettes
 - 00 Entrée cochère + Commerce (Salon de coiffure)
 - +01 Logement 01 – 2 Chambres + 2 Balcons
 - +02 Logement 02 – 2 Chambres + 2 Balcons
 - +03 Logement 03 – 2 Chambres
 - Combles Logement 04 – Duplex 3 Chambres
 - Combles Logement 04 – Duplex 3 Chambres
 - Bâtiment arrière :
 - 01 12 Caves + Buanderie + Local poubelle + Local technique
 - 00 Logement 05 – Quadruplex 12 Chambres + Cours et Jardin commun
 - +01 Logement 05 – Quadruplex 12 Chambres
 - +02 Logement 05 – Quadruplex 12 Chambres
 - Combles Logement 05 – Quadruplex 12 Chambres
- N°65
 - Bâtiment avant :
 - 01 2 Locaux techniques + 3 Caves
 - 00 Local vélos (cour intérieur) + Commerce + Cours privative
 - +01 Logement 06 – Duplex 2 Chambres + Balcon + Bureau
 - +02 Logement 06 – Duplex 2 Chambres + Balcon
 - +03 Logement 07 – Triplex 3 Chambres
 - Combles Logement 07 – Triplex 3 Chambres
 - Combles Logement 07 – Triplex 3 Chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

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 ;

Considérant qu'une partie du bâti est démolie mais qu'une annexe est maintenue afin de créer un local vélo couvert ; que d'autre stationnement vélo sont prévu en plein air (que les locaux vélos doivent être envisagé dans la bâti avant ou fond de parcelle pour libérer entièrement la zone de cours et jardin); qu'a contrario une augmentation du bâti est prévu par la création de coursive à chaque étage (combles comprises) du bâti situé en fond de parcelle ; que ceci est inenvisageable ; qu'a contrario l'augmentation causée par l'isolation extérieur du bâti est minime et acceptable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et moyenne ; qu'elle est imperméabilisée à environ 91% ; 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 d'y remédier afin de limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'a défaut de végétaliser les toitures plates celle-ci doivent être munies d'un revêtement composé d'un albédo élevé ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le bâtiment en fond de parcelle change d'affectation pour du logement ; qu'il a lieu de proposer un vraie zone de cour et jardin ; qu'il faudrait évaluer le fait de placer des locaux vélos dans le bâti avant et arrière et d'ouvrir entièrement la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que des 223m² de surfaces extérieures, seul 54m² est planté en pleine terre ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la dérogation est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ; dépasse la profondeur de plus de 3m les profils arrières-voisins de 19.75m et d'environ 6.50m de hauteur ; que l'extension volumétrique en intérieur d'îlot est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que si le dépassement de de l'isolation par l'extérieur est minime et acceptable, à contrario, celui de l'extension arrière est inenvisageable ; que cette construction

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

est prévue pour répondre à une solution d'évacuation de secours dont le SIAMU n'est pas favorable ; qu'elle ne se motive pas, qu'il y a lieu de supprimer l'échelle et les coursives ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la cuisine, le séjour et la chambre du logement 04 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ; que la dérogation ne peut être accordée ;

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 ; que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement 04 et 07 ne peut être considérée comme une surface habitable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; cela concerne la chambre 2 du logement 01, la chambre 2 du logement 2, le séjour et la chambre 2 du logement 03, la chambre 2 du logement 06, le séjour / cuisine du logement 07, la chambre 1 et le bureau partagé du logement 05 ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ; que deux locaux de 4m² et 6 m² ne peut répondre au 9 entités prévue sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce qu'il est prévu au projet ; que les deux locaux situés aux sous-sol n'ont pas un accès aisé depuis la rue ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien**, en ce qu'il est situé dans un des local poubelle ; que vu le nombre d'entités présent, il est nécessaire d'en prévoir au minimum 3 (situé dans chaque volume bâti sur la parcelle) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 17 – espace extérieur des logements en intérieur d'îlot** ; en ce que tout logement créé partiellement ou totalement au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot dans un immeuble dispose d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, cour, patio ou terrasse) qui soit indépendant des servitudes de passage ; que l'espace de cours et jardin est partagé avec l'ensemble des différentes entités de la parcelle commerce compris ;

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

- Bâtiment en fond de parcelle complètement mono-orienté
- Création d'un bureau autonome situé au +1 du bâtiment n°65
- 3 logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;
- Dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert, possibilité d'être fortement améliorée
- Garde un accès carrossable jusqu'en fond de parcelle

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- Les superficies des pièces de vie ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants (concerne le logement en fond de parcelle)
- Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existant

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de 7 à 9 (dont une entité de logement collectif présentant 12 chambres) ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 9 entités ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins drastiquement moins dense ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison peut être divisée car la superficie habitable est supérieure à 275m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité) ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Le projet répond aux exigences du SIAMU.

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'ilot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- Respecter les normes d'habitabilité pour tous les logements ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- Limiter de préférence le nombre de logement à 1 seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- Répondre aux exigences du SIAMU.
- Respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Supprimer les parkings à ciel ouvert ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la création d'une unité d'habitat partagé doit également répondre aux **Recommandations relatives aux projets d'immeuble incluant du logement** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 01/03/2022 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Le nombre de chambres privatives au sein d'une unité d'habitat partagé est limité à 7 chambres maximum
- Pour les unités d'habitat partagé, les surfaces habitables des pièces mutualisées doivent être rendues proportionnelles au nombre d'espaces privatifs et au nombre d'occupants, les espaces communs destinés à la préparation des repas et au séjour doivent respecter au moins les minimums suivants : de 2 à 4 espaces privatifs : 28 m² minimum ; de 5 à 7 espaces privatifs : 4 m² supplémentaires par espace privatif - soit 32m², 36m² et 40m² ;

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 le changement de toutes les menuiseries, la mise en peinture de la façade, la modification de la corniche, l'ajout de caissons à volet, enseignes et boîte aux lettres non conforme à la réglementation ; 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 ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; qu'il y a lieu de retrouver des châssis moulurés en bois blancs respectant le cintrage et la symétrie de la baie ; que les portes fenêtres des balcons doivent présenter un panneau opaque inférieur proportionné aligné aux bandeaux horizontaux de la façade ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant que la porte cochère n'est pas dessinée, qu'en situation de fait, il s'agit de panneaux de contreplaqué ; qu'il convient d'en proposer une reprenant les typologies traditionnelles des portes bruxelloises en bois mouluré blanc ;

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 ne visent pas 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'il convient de reprendre les éléments mis en exergue par la CRMS indiqué dans le présent avis ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches* ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que sur les photos anciennes datant de 2009, la corniche est composée de modillons et de mutule ; qu'il convient de les retrouver ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; 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 que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ; que la façade de brique rouge a été repeinte en teinte clair ; qu'il convient de sabler l'ensemble de la peinture afin de retrouver la brique rouge et ainsi que les éléments en pierre bleues ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, 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 ; que ceux-ci tels qu'ils sont placés doivent être retirés ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux 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 ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement ils sont placés de manière à entraver la porte cochère qu'il convient de les inclure dans la porte ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

Considérant que 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la représentation du rez-de-chaussée est particulièrement lacunaire ; qu'il y a lieu d'y remédier la représentation des portes étant manquante, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que des informations sur la pollution du sol est à compléter ; qu'il est possible que la pollution implique de maintenir une dalle de béton au sol ; que les indications précédentes sur l'augmentation de pleine terre ne serait donc plus maintenu ; qu'à contrario une gestion intégrée des eaux pluviales et leur récupération à des fins domestiques est à envisager afin de répondre à la zone d'aléa d'inondation dans lequel le bâti se trouve ;

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 02 juillet 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	