

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente/ Echevine de l'urbanisme M^{me} CARLIER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

/

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ITIFAQ GROUP (locataire)
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement d'utilisation de deux commerces en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise), l'extension en zone de cour, l'installation d'une hotte en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant.
Adresse	Rue de Fiennes, n°17-19
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions.

**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 08 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de Fiennes aux n°17-19, maisons mitoyennes R+02+TV, implantée sur deux parcelles distinctes cadastrées 5^{ème} Division, Section B – n°204F8 & n°204F15 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'utilisation de deux commerces en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise), l'extension en zone de cour, l'installation d'une hotte en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant ;**

Vu que la demande a été introduite le 06/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 06/07/2026 ;

Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2026 au 01/10/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- **Absence de preuve d'une affectation commerciale régulière préalable** : les autorisations disponibles ne permettent pas d'établir clairement l'existence d'un commerce légal avant l'exploitation du restaurant ;
- **Nature de la demande à clarifier** : il convient de déterminer s'il s'agit réellement d'un changement d'utilisation d'un commerce existant vers du HoReCa ou d'une transformation d'un logement en établissement HoReCa ;
- **Saturation du quartier en établissements HoReCa** : la rue de Fiennes et ses environs comportent déjà une forte concentration de restaurants, snacks et commerces assimilés ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

- **Impact négatif sur le cadre urbain** : la multiplication de ces établissements contribue à la dégradation de l'image du quartier, à la perte de cohérence architecturale et à l'appauvrissement de la qualité visuelle de l'espace public ;
- **Difficultés récurrentes de contrôle et de gestion** : la commune rencontre déjà des problèmes liés aux affectations non conformes, aux enseignes irrégulières, aux étalages excessifs, à l'occupation du domaine public et aux nuisances commerciales ;
- **Pression supplémentaire sur l'espace public** : la pérennisation d'un nouvel établissement HoReCa risque d'aggraver une situation déjà complexe ;
- **Problématique de la régularisation a posteriori** : l'octroi du permis reviendrait à légitimer une activité potentiellement exercée sans autorisation préalable ;
- **Atteinte au principe d'égalité de traitement** : une régularisation pourrait être perçue comme injuste vis-à-vis des exploitants ayant respecté les procédures légales avant de démarrer leur activité ;
- **Risque d'encourager d'autres infractions** : l'autorisation pourrait renforcer le sentiment qu'il est possible d'exploiter un établissement sans permis puis d'obtenir une régularisation ultérieure ;
- **Opposition à la régularisation d'une situation irrégulière** : l'octroi du permis reviendrait à légitimer une activité potentiellement exercée sans autorisation préalable ;
- **Contradiction avec les préoccupations des habitants** : lors de réunions communales antérieures, les riverains ont exprimé leur souhait de limiter le nombre d'établissements HoReCa en raison des nuisances constatées (bruit, attroupements, troubles à l'ordre public) ;
- **Incohérence avec les objectifs d'amélioration du cadre de vie** : la régularisation envisagée paraît difficilement compatible avec les demandes répétées des habitants visant à réduire la présence de ce type d'activités dans le quartier ;

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 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 ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Vu les archives communales à cette adresse :

Immeuble n°17 :

- n°02095 (PU F2607) – Construire 4 maisons – permis octroyé le 06/10/1880 ;
- n°02204 (PU F2716) – Transformer les vitrines en fenêtre – permis octroyé le 09/03/1881 ;
- n°28822 (PU F21997) – Transformation – permis octroyé le 09/02/1937 ;

Immeuble n°19

- n°09680 (PU F10187) – Modifier la façade – permis octroyé le 11/12/1903 ;
- n°36843 (PU F30361) – Revêtement de la façade (plaquettes) – permis octroyé le 23/11/1954 ;
- n°xxxxx (RPU 48280) – Transformer une maison unifamiliale en un immeuble à appartements + commerce – permis refusé le 29/05/2018 ;

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

- le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée du n°17 et n°19 en HoReCa ;
- le percement du mur mitoyen afin de fusionner les 2 commerces ;
- la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- le placement d'un conduit d'évacuation des fumées en façade arrière ;
- la fermeture de la cour arrière ;
- la construction d'annexes arrière au 1^{er} étage ;

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), libellé comme suit : « Les modifications apportées aux devantures ne présentent que des écarts mineurs par rapport à la version précédente du projet de modification examinée par la CRMS le 26/06/2024 (AND20212_727_PU_Fiennes_17_19.pdf). Tout comme la version antérieure, la nouvelle proposition n'aura pas d'impact sur les perspectives vers et depuis la maison communale. La CRMS réitère cependant sa remarque concernant les portes d'accès aux logements, pour lesquelles elle recommande un remplacement par des modèles de meilleure qualité. Le changement d'utilisation relève d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. L'expression des enseignes devrait également gagner en intégration. »

Considérant que l'objet de la demande porte exclusivement sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial des deux maisons ; qu'en situation existante de fait, les cours arrière de ces deux immeubles ont été intégrées au volume bâti du rez-de-chaussée ; que ces deux anciennes cours abritent actuellement les espaces d'arrière-cuisine et communiquent entre elles par une ouverture pratiquée dans le mur mitoyen ; que l'affectation de cet espace à une activité Horeca n'a pu être précisément datée ;

Considérant qu'à ce jour, aucun procès-verbal d'infraction ni aucune mise en demeure n'ont été dressés pour les biens concernés, malgré la réalisation d'actes et travaux exécutés sans autorisation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la demande envisage de mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la fusion de deux commerces et le changement de leur utilisation en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise) ;
- la couverture de la cour ;
- l'installation d'une hotte en façade arrière ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, locaux compteurs
- +00 hall d'entrée logements, entrée commerce, salle de consommation, cuisine, arrière cuisine et wc ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application dans la mesure où le projet entraîne une augmentation de la densité bâtie, la parcelle étant construite sur l'entièreté de sa profondeur, sans amélioration de la qualité paysagère et végétale de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle, contigüe à la parcelle d'angle, est enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que les façades postérieures n'ont aucune échappée visuelle vu la hauteur du bâti mitoyen ; que les cours initiales de forme plus ou moins rectangulaire sont des espaces résiduels peu fonctionnels ; que la couverture de celles-ci n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens et ne préjudicie pas les constructions voisines ;

Considérant que la demande envisage de changer l'utilisation des deux commerces en commerce HoReCa de catégorie 1°(possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture) et 2°(restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de pâtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre) ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce en commerce HoReCa de catégorie 1° et 2° ainsi que l'installation d'une hotte d'extraction, sont susceptibles, lorsqu'ils sont implantés en intérieur d'îlot, de générer des nuisances sonores et olfactives, notamment en raison des rejets d'air, et de porter ainsi préjudice au voisinage ;

Considérant que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent déboucher en toiture ; qu'un extracteur extérieur est à exclure ; que le conduit de ventilation extérieur doit être au minimum 2,00m au-dessus de la corniche et demeurer à une distance suffisante des fenêtres avoisinantes ;

Considérant que la représentation des installations techniques est lacunaire ; que l'emplacement du moteur de la hotte avec renouvellement d'air n'est pas indiqué sur les plans ; que le diamètre de la buse d'extraction n'est pas renseigné ; que la demande ne comporte aucune coupe reprenant les installations techniques ni la hauteur exacte du conduit d'extraction ; qu'en conséquence, l'impact potentiel de ces équipements en termes de nuisances ne peut être évalué en toute connaissance de cause ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que la demande prévoit une capacité d'accueil de 35 places assises sur les plans alors que la note explicative mentionne 37 places ; que cette discordance ne permet pas de déterminer précisément la capacité d'exploitation projetée ; que, compte tenu de la configuration des lieux, la densité d'occupation du commerce apparaît excessive ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun sanitaire destiné à la clientèle ; qu'un unique WC est aménagé au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sis au n° 19 ; qu'en séance, le demandeur a indiqué que, dans la situation existante de fait, les sanitaires destinés aux clients étaient situés dans l'annexe arrière au premier étage du même immeuble et que leur accès s'effectuait via la cage d'escalier desservant le logement situé aux étages ;

Considérant qu'une telle configuration ne peut être admise dès lors qu'elle crée une interaction inappropriée entre l'exploitation commerciale et le logement, portant ainsi atteinte à l'autonomie et à la tranquillité de ce dernier ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation lié à la présence d'une nappe phréatique proche de la surface ; que celle-ci est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie ; qu'aucune mesure visant la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la gestion des eaux de pluie sur le site, l'objectif étant de favoriser leur infiltration ou leur rétention et de limiter autant que possible leur rejet vers le réseau d'égouttage ;

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 ;

Considérant que cette dérogation est inhérente à la proximité des terrains d'angle ; que les cours initiales des deux immeubles constituaient des espaces résiduels peu fonctionnels ; que leur intégration aux espaces intérieurs a permis d'augmenter la superficie commerciale et d'assurer une meilleure connexion entre les différents locaux du rez-de-chaussée ;

Considérant que des extensions ont également été réalisées en façade arrière au-delà de la profondeur autorisable ; qu'en situation existante de fait, l'annexe sise au n°19 est dépourvue d'affectation définie, tandis que celle sise au n°17 accueille les sanitaires du commerce ; qu'en situation projetée, l'utilisation de ces annexes n'est pas précisée sur plan ;

Considérant par ailleurs qu'un groupe extérieur de pompe à chaleur destiné à la climatisation a été installé au-dessus de la toiture plate arrière de l'immeuble sis au n°17 ; qu'il y a lieu d'intégrer cet équipement ainsi que les annexes précitées dans la présente demande en vue de régulariser l'ensemble des actes et travaux réalisés ;

Considérant qu'il y a *dérogation au RCU article 29, chapitre VI du Titre I - les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits d'évacuation des hottes du secteur HoReCa sont situés à une distance suffisante des fenêtres pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte débouche à proximité immédiate de la lucarne arrière ; que la faible distance séparant le rejet d'air des ouvertures du bâtiment est susceptible de favoriser la propagation d'odeurs et d'affecter la qualité de vie des occupants ;

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

- Absence de sanitaires et de vestiaires pour le personnel
- Un seul wc pour une capacité d'accueil de 35 personnes ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la devanture commerciale a été modifiée par la suppression du soubassement en pierre bleue et du porche d'entrée au n° 17 ; que le matériau, les divisions et la teinte des châssis du commerce ont également été modifiés ; que l'aspect des portes d'entrée des logements a par ailleurs été modifié ;

Considérant qu'en situation existante, les châssis du rez-de-chaussée commercial sont en PVC de teinte blanche et que le matériau des portes d'accès aux logements n'est pas renseigné ;

Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries du rez-de-chaussée commercial seront réalisées en bois (dormants et panneaux) ; que le soubassement sera revêtu d'un habillage en bois ; que la porte d'entrée sise au n° 19 sera supprimée, ce qui entraînera une modification de la composition de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant par ailleurs que le matériau des portes d'accès aux logements n'est pas précisé ; que leur aspect, similaire aux portes existantes, ne présente pas les qualités esthétiques attendues au regard de l'objectif de requalification poursuivi ; que la porte d'entrée du logement sis au n° 17 n'est pas représentée de manière adéquate sur les plans ;

Considérant dès lors que la demande ne permet pas d'apprécier correctement l'intégration architecturale du projet ; qu'il convient de prévoir des portes d'accès aux logements de meilleure qualité architecturale, de les représenter correctement sur les documents graphiques et de requalifier les devantures commerciales afin de préserver la lisibilité de la façade et d'améliorer son intégration dans le cadre bâti environnant ;

Considérant 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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 08 octobre 2026

voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations « *à titre informatif* », relatives aux étages ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

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 – PU/2013.0552/4/T– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/07/2026 ;

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 ;

AVIS DEFAVORABLE