

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Réaménager 3 logements aux étages, rehausser l'immeuble du n°11 afin de l'aligner sur le gabarit du n°13, et construire un volume à front de la rue Sergent De Bruyne en vue d'y intégrer une cage d'escalier
Adresse	Rue de Fiennes, n°11-13 (Rue Sergent De Bruyne, 73)
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 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 sans 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 23 Avril 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 10/06/2025 – les deux maisons, implantées sur un axe majeur, appartiennent à un ensemble néo-classique qui participe pleinement à la perspective monumentale vers la Maison communale ; dans une optique de préservation de la lisibilité de l'ensemble architectural (gabarit d'angle plus élevé et distinct des constructions contigües), la CRMS ne souscrit pas à la rehausse de la maison sise au n° 13 qui assure une transition avec les autres maisons mitoyennes, ni à la rehausse de la travée côté rue Sergent De Bruyne (mitoyenne du n° 71) en ce que ce gabarit doit être lu comme un volume de transition plutôt que comme une partie intégrante de la maison d'angle (pas de prolongation de la toiture ni d'alignement de corniche) ; il est demandé de soigner la restauration des éléments patrimoniaux, de maintenir les proportions des pleins et vides ainsi que la forme des baies, de proposer pour les boiseries des menuiseries extérieures une teinte claire compatible avec le caractère néoclassique du bâtiment ;

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 et interdite ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 & 2 ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa – l'objectif étant de transformer l'activité HoReCa en un espace de brunch, l'arrivée du nouveau propriétaire de l'immeuble permettra de retirer du paysage économique un établissement qui posaient de nombreuses nuisances ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce ; l'installation et/ou le maintien de commerces HoReCa est jugée opportune qu'à condition sine qua non que la qualité résidentielle du quartier ne soit pas impactée ;

Vu que le bien, sis situe Rue de Fiennes aux n° 11-13, se compose d'une maison d'angle R+02+TV (à l'intersection avec la rue Sergent De Bruyne) & d'une maison mitoyenne R+02+TV, implantées respectivement sur les parcelles cadastrées 5^{ème} Division, Section B – n° 204 w 7 & n° 204 x 7 ;

Vu que la demande vise à **réaménager 3 logements aux étages, à rehausser l'immeuble du n°13 afin de l'aligner sur le gabarit du n°11, à reconstruire et rehausser le volume bas côté rue Sergent De Bruyne en vue d'y intégrer une cage d'escalier ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 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 13/03/2026 au 13/04/2026 ; que les oppositions introduites portent sur les points suivants :

- opposition à la régularisation d'un établissement HoEeCa dans le quartier de Cureghem, déjà fortement saturé et soumis à des nuisances (bruit, déchets, hygiène) ; une régularisation a posteriori serait incohérente, encouragerait les pratiques illégales et créerait une inégalité vis-à-vis des établissements respectant la réglementation ;
- demande d'un encadrement strict de l'activité (restauration légère uniquement, horaires diurnes, exclusion des cafés/bars et jeux) au vu des nuisances passées (bruit, troubles, insécurité), de garantir la compatibilité avec le logement et de veiller à l'intégration architecturale du projet en zone protégée.

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 04557 (PU F5049) – Construire une petite annexe – permis octroyé le 08/11/1890 ;
- n° 05214 (PU F5704) – Percer une baie de vitrine – permis octroyé le 14/09/1892 ;
- n° 50104U (RPU 49826) – Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial – permis refusé le 03/04/2018 ;
- RPU 50712 – Mettre en conformité le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en commerce HoReCa de type « bar » et les modifications en façade avant – permis refusé le 14/01/2020 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

- RPU 50892 – Mettre en conformité le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en commerce HoReCa de type « bar » et les modifications en façade avant – permis refusé le 23/03/2021 ;
- n° 50175E (PU 51721) – Mettre en conformité le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en commerce HoReCa de type « bar » et les modifications en façade avant – permis refusé le 11/05/2021, octroyé avec conditions au Collège d'Urbanisme le 16/09/2021 ;

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

- la fusion du commerce du n°11 avec le rez-de-chaussée mitoyen du n° 13 ;
- l'augmentation du nombre de logement dont l'aménagement des combles ;
- la création d'une 2^{ème} porte d'entrée du commerce au n° 11 de la Rue de Fiennes ;
- la modification d'aspect des façades à rue (matériau et couleur des menuiseries, agrandissement de baie, pose de caissons de volet extérieurs) ; la modification d'aspect des vitrines commerciales ;
- la suppression de la ventilation naturelle des caves (sopiriaux murés) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/16791 et RU2023/16792) ; il en ressort que l'immeuble a fait l'objet de travaux de transformation réalisés sans autorisation, notamment la création d'un logement illégal sous combles ainsi que la modification de l'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes, qui peuvent être considérées comme régulières, est de 2 (RU 2023/16791 et RU 2023/16792) ;

Vu les renseignements cadastraux, les biens sont répertoriés en tant que maison de commerce et maison unifamiliale qui comportent chacune 1 unité de logement ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I-2020/3089), dressé en date du 27/01/2020, il a été constaté que des travaux ont été réalisés entre 2004 et 2009 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; que l'infraction relevée concerne notamment la modification du nombre de logements (création d'un logement illégal sous combles), des transformations impliquant une modification du volume, la réalisation de travaux structurels ainsi que le changement d'aspect des façades à rue ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le permis 51721, octroyé par le Collège d'Urbanisme le 16/09/2021 (recours), n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Considérant que la présente demande vise à une réhabilitation qualitative et à une rénovation globale des deux immeubles – l'aménagement d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée, la création d'un accès unique aux logements via la rue Sergent De Bruyne et la création d'une nouvelle cage d'escaliers, l'aménagement de 3 unités de logement de 2ch, la rehausse de la toiture du n° 13 et de la travée R+1/2+TP de la rue Sergent De Bruyne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

Considérant que l'aménagement projeté est le suivant :

- -01 Communs accessibles qu'aux logements – caves privatives (4), locaux poubelles et nettoyage ;
Locaux accessibles qu'au commerce – sanitaires clientèle (2), local privé avec sanitaire, local compteurs, caves (2) ;
- +00 Communs accessibles qu'aux logements – hall d'entrée, cages d'escaliers, local vélos/poussettes ;
Locaux commerciaux – espace clientèle de 43,81m² au n° 11, espace clientèle de 29,01m² au n° 12, cuisine, accès sous-sol via escalier privatif ;
- +01 App.1.01 de 2ch
Local technique sur palier, hall, chambre avec sdd/wc, cuisine, séjour/sàm, chambre avec sdd/wc ;
- +02 App.2.01 de 2ch
idem +01 ;
- +03 App.3.01 sous combles – duplex de 2ch
niv. inf. : hall avec sdd/wc, chambre avec sdd/wc, cuisine ouverte sur séjour, escalier privatisé depuis palier du +02 ;
niv. sup. : chambre ;

Considérant que la demande n'est pas cohérente ; que les représentations diffèrent entre plan et coupe ; quid de l'agencement du +00 ? 1 commerce fusionné ou 2 commerces distincts ? que les représentations sont lacunaires – manquement d'une coupe (axe dans la nouvelle cage d'escalier et n°13), forme cintrée des baies au n° 13, imprécisions dans la représentation des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Qu'il serait judicieux de proposer le placement d'une citerne aérienne d'eau de pluie avec une réutilisation des eaux qui puisse alimenter les 3 wc du sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins immédiats ;

Considérant que la demande prévoit la reconstruction et la rehausse d'un volume à l'alignement de la rue Sergent De Bruyne (dent creuse) afin d'y intégrer la nouvelle cage d'escaliers des logements ; que cette construction dépasse de plus de 3,00 m la hauteur du profil mitoyen – soit, le versant arrière du n° 71 ;

Qu'eu égard à la configuration du parcellaire, l'immeuble d'angle doit pouvoir garder sa stature qui le distingue des autres constructions ; qu'un nouveau volume est envisageable pour autant que la lisibilité de l'immeuble principal soit préservée ; que sa hauteur maximale sous

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

corniche doit être alignée sur celle du gabarit du n° 71 – ce volume devant être vu comme un volume de liaison plutôt que comme une partie intégrante de l'immeuble d'angle ;

Qu'il y a lieu de préserver la lisibilité de la maison d'angle en limitant le volume au maximum à la ligne de corniche des maisons situées à droite (n° 67 à n° 71 de la rue Sergent De Bruyne) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble sis au n° 13 dépasse de plus de 3,00m la hauteur du profil mitoyen – soit, le versant arrière du n° 15 ;

Que la Commission se rallie à l'avis de la CRMS sur le sujet ; que la rehausse n'est pas envisageable en ce qu'elle altérerait la hiérarchie volumétrique entre la maison d'angle et les maisons voisines – le gabarit du n° 13 assurant une transition équilibrée entre les différents immeubles ; qu'il convient de préserver le gabarit existant en ce que l'ensemble néo-classique de ces maisons participe en l'état à la mise en scène de la Maison communale, dont le n° 13 est un jalon important ;

Qu'il convient de maintenir le gabarit du n° 13, sans aucune rehausse, ni création de nouvelles baies en façade à rue ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre du Titre I, implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des volumes dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, des gabarits des constructions voisines, des caractéristiques de l'espace public, de la typologie architecturale du bâtiment principal d'angle ;

Qu'il y a lieu de préserver la hiérarchisation volumétrique entre la maison d'angle et les maisons voisines ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour et cuisine des +01 et +02) ;

Que la superficie de la zone ouverte, servant de hall entre la cuisine et le séjour, ne peut être prise en compte dans le calcul des surfaces minimales utiles ; que la cuisine et le séjour n'atteignent pas les minima requis (8m² et 20m²) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre sous le deuxième niveau de combles ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que l'accès aux compteurs pour les logements, qui doit être aisé et permanent, est inexistant ;

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

- Non-respect des exigences du SIAMU concernant la nouvelle cage d'escalier des logements et un sas supplémentaire aux paliers d'étage ;
- Incohérences dans l'aménagement des espaces commerciaux entre les différentes représentations ;
- Pas d'offre diversifiée de types de logement – 3 unités de 2 chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

- Peu d'optimisation spatiale des logements – pas de valorisation de l'angle qui représente le plus bel espace à vivre, confort des chambres au détriment d'une pièce de vie qualitative, cuisine gagnerait à être intégrée au séjour, dédoublement des sdd ne se motivant pas pour un logement de 2ch, pas de wc invités distinct des autres sanitaires, possibilité inexploitée de rouvrir les baies de fenêtre condamnées côté Sergent De Bruyne ;
- Aucun espace extérieur privatif pour les logements ;
- Quid de la ventilation naturelle des caves et du local des compteurs gaz, de la réouverture des soupiraux murés ?

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir 3 unités de logement ; que, toutefois, il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, adapté aux limitations volumétriques telles qu'évoquées aux paragraphes précédents du Titre I – en supprimant les dérogations au Titre II, en profitant pour la répartition spatiale de la situation spécifique de l'angle, en essayant de prévoir un espace extérieur privatif par unité de logement (au niveau de la dent creuse) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos est direct et aisé ;

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 demande déroge 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, 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 l'ensemble des menuiseries a été remplacé sans respect du matériau ni de la teinte d'origine ; que le projet envisage leur remplacement par du bois peint en gris anthracite ; que le cintrage des baies du n° 13 n'est pas représenté au plan ; que l'accès supplémentaire au commerce sur la rue de Fiennes, proche de l'angle, est maintenu ;

Que, vu la qualité architecturale de ces façades néo-classiques, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc ; de respecter le cintrage des baies (aux étages du n° 13) ; de proposer une porte panneautée en bois peint en blanc, conforme à la typologie néo-classique ; de prévoir des châssis à deux vantaux avec

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

imposte vitrée supérieure ; de proposer un panneau plein inférieur aux portes-fenêtres des balcons ; de rouvrir les soupiraux et de les équiper (châssis ouvrant +grille) ; de rénover la corniche bois ornementée et de la peindre en blanc ; de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; de rénover les ferronneries des balcons et de rétablir une lisse supérieure en bois ; de restituer la baie d'origine avec allège en supprimant le second accès au commerce du n° 11 ;

Considérant que la mise en œuvre des travaux doit garantir une restauration fidèle des éléments patrimoniaux tels que les corniches ornementées, les trous de boulins, les ferronneries ; qu'il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques de composition telles les pleins et vides ; que les représentations graphiques devront être complétées et adaptées en conséquence ;

Considérant qu'en fonction de l'aménagement des pièces commerciales (en un ou deux commerces), l'entrée du n° 13 se justifie ou pas ; que toute ambiguïté doit être levée en rectifiant et clarifiant les différentes représentations (plans, coupes et façades) ;

Considérant que les enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que toute tente solaire devra être conforme à l'*article 10 du Titre I du RRU, éléments en saillie sur la façade à rue*, et à l'*article 16 du chapitre IV, Titre I du RCU* ; qu'en aucun cas, une tente solaire ne peut se prolonger sur plusieurs façades ;

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 le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, a émis un avis défavorable sur le projet en date du 23/03/2026 ;

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 23 Avril 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

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

- Respecter les exigences du SIAMU concernant la reconstruction de la nouvelle cage d'escalier et la ventilation du local des compteurs gaz ;
- Préserver la lisibilité de la maison d'angle ;
- Pour la maison sise au n°13, respecter l'avis du CRMS en maintenant le gabarit existant ;
- Pour la dent creuse côté Sergent De Bruyne, limiter le volume maximal à la ligne de corniche des maisons situées à droite ;
- Revoir l'aménagement intérieur des logements de manière à se conformer au Titre II (superficie, hauteur sous combles), notamment, en profitant de la situation spécifique de l'angle, en essayant de prévoir un espace extérieur privatif par unité de logement (au niveau de la dent creuse) ;
- Proposer en façade avant des châssis et portes d'entrée panneautées en bois mouluré de ton blanc, pourvus de deux vantaux vitrés avec imposte supérieure vitrée et de panneaux opaques inférieurs au niveau des portes de balcon ; proposer une corniche en bois peinte en blanc ; rénover/restaurer les garde-corps en fer forgé et les trous de boulins, rétablir une lisse supérieure en bois ; nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; rouvrir les soupiraux et les équiper (châssis ouvrant + grille) ;
- Représenter tous les éléments ornementaux en façade avant ; au niveau de la maison du n° 13, faire figurer sur plan la forme légèrement arrondie des baies des 1^{er} et 2^{ème} étages, et proposer des châssis épousant ce cintrage ;
- Supprimer la 2^{ème} porte d'entrée du commerce sis au n°11 rue de Fiennes en remontant une allège au droit de la baie ;
- Rectifier et clarifier les différentes représentations.

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 ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 Avril 2026

Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
-----------	---------------------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	