

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN

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

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par COMPAGNIE PAULUS
Objet de la demande	Mettre en conformité la transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée.
Adresse	Rue Ropsy Chaudron n°14
PRAS	zone de forte mixité + en liserée de noyau commercial + espace structurant

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

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

/

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liserée de noyau commercial et en espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architectural d'Irismonument (ID Urban : 39720) : A la Nouvelle Tête du Mouton datant de 1897 ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ; Que la demande n'est soumise à l'obtention d'une RES ;

Vu que le bien se trouve en zone A en accessibilité au transport au commun ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa moyen selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas acceptable que la totalité de la parcelle a été couverte ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron n°14, immeuble à profil variable de R+TP à R+2+TV, implanté sur une parcelle de 535m² et cadastrée Division 4, Section B, n° 135 C3 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 01/09/2023 ;

Vu que la demande n'a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1 al.4 du COBAT – bien repris à l'inventaire d'Irismonument sous la référence Urban : 39720 ;

Vu que les archives à cette adresse :

- n° 7017 (PU F7509) – construire une maison – permis octroyé le 27/02/1897 ;
- n° 7159 (PU F7652) – construire une salle de fêtes – permis octroyé le 29/09/1897 ;
- n° 32487 (PU F25655) – transformations – permis octroyé le 21/01/1947 ;
- n° 34538 (PU XXXX) – transformation – permis octroyé le 21/11/1950 ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- La façade à rue : crépis peint en blanc (RAL fourni), teinte naturelle des éléments en pierre bleue retrouvée pour les étages ;
- Les châssis en bois de la façade à rue aux étages ont été remplacé par des exemplaires en PVC blanc entre 2014 et 2017 ;
- La devanture commerciale transformée au rez-de-chaussée, avec châssis en bois peint en ocre, et plaque en pierre bleue ;
- Couverture de la cour arrière gauche entre 1987 et 1996 selon Bruciel ;

Considérant que la façade à rue en situation de droit était composée de :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

- **Au niveau du rez-de-chaussée** : l'entrée actuel du magasin était composée de 3 colonnes revêtu de pierre bleue ;
- **Aux étages** : la façade a un style néoclassique avec du crépis blanc et châssis en bois de ton blanc ;

Considérant que la façade à rue en situation projetée composée de :

- **Au niveau du rez-de-chaussée** : Porte sectionnelle de teinte gris-anthracite au niveau de l'entrée cochère gauche et parement de façade en imitation pierre bleue autour de la vitrine en aluminium de teinte gris-anthracite ;
- **Aux étages** : la façade a un style néoclassique avec du crépis blanc RAL 9016, éléments en pierre bleue, châssis en PVC de ton blanc et ferronneries des garde-corps des balcons en ton noir ;

Considérant qu'il a été fait application à **l'article 207 §1 al.4 du CoBAT– Bien inscrit à à l'inventaire** ; que les interventions proposées à la façade ne respectent pas les valeurs patrimoniales que représente le bien de style néoclassicisme ; qu'il a lieu de remettre les façades visible depuis l'espace public (la façade latérale inclus) en pristin état, c'est-à-dire :

- **Au niveau du rez-de-chaussée** : Remplacer la porte sectionnelle par une double porte d'entrée en bois devant l'entrée cochère gauche + reproduire l'ancienne vitrine avec 3 fausses colonnes en pierre bleue avec les mêmes reliefs que les 2 colonnes restantes + faire une proposition qualitative concernant les menuiseries en bois ;
- **Aux étages** : Remplacer les châssis fenêtres en PVC blanc par des châssis en bois en respectant le cintrage + remettre une corniche comme à l'origine en se basant sur la photo de 1980 (vue depuis la Rue Ropsy Chaudron) que vous retrouvez sur <https://bruciel.brussels/> + remettre des poses-mains sur les gardes-corps des balcons ;

Considérant que cette demande se concentre sur la façade à rue, bien qu'autres modifications aient été apporté derrière cette façade qui étaient également soumis à permis d'urbanisme mais dont les informations sont lacunaires dans cette demande mais repris partiellement sur les plans et/ou le formulaire de la demande, qu'il s'agit notamment de :

- La couverture de la cour qui imperméabilise toute la parcelle ;
- L'affectation/utilisation des étages en tant que dépôt du commerce au rez et l'utilisation de l'espace en dessous de la cour couverte ;
- Le fonctionnement de l'entreprise ;

Considérant que la demande dans l'état ne peut pas être délivré vu que la demande était soumise à enquête public suivant les dérogations au RRU et RCU et l'application à d'autre articles du CoBAT et/ou prescriptions du PRAS supplémentaires ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots** est également d'application, vu la couverture de la cour et l'imperméabilisation totale de la cour ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est également d'application pour cette demande en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées comme énoncées ci-dessus ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 octobre 2023

Considérant que le projet déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la cour a été couverte et plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle a été construite ; que les dérogations seront refusées ;

Considérant que l'**article 153 §2 du CoBAT**, est également d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage et article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade** ; qu'en l'état les dérogations seront refusées ;

Considérant qu'il a lieu d'introduire un projet modifié en application d'article 126/1 du CoBAT qui d'améliore considérablement la situation existante ; Qu'une réunion préalable à l'introduction du projet modifié peut être organisée ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet demandé ci-dessus est lacunaire et 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 19 octobre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. MOENECLAEY	