

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV16	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO R&J S.A.
Objet de la demande	Aménager 6 logements dans un ancien hôtel
Adresse	Rue Ropsy Chaudron 49 – Rue Heyvaert 160
PRAS	Zone de forte mixité, ZICHEE, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

/

**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 18 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant, 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 situé dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

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

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron 49 à l'angle de la Rue Heyvaert 160, bâtiment d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 130 E3 et est répertorié en tant que maison de commerce ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39719) ; que la fiche renseigne le bâtiment comme un ancien hôtel à rez-de-chaussée à usage de café-restaurant datant de 1892, nommé l' « Ancien Grand Hôtel d'Allemagne » ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17825), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 1 logement dans les combles ; que l'affectation des étages n'est pas renseignée ;

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 ; que la demande vise donc à augmenter le nombre d'unités de logements par l'aménagement de logements aux étages en lieu et place de l'établissement hôtelier historiquement renseigné ;

Vu, pour rappel, qu'en situation de fait l'immeuble comporte 1 restaurant au rez-de-chaussée et 21 unités de logements aux étages ; qu'une mise en demeure constatant l'augmentation du nombre de logements (21 au lieu de 1) et le non-respect du dernier permis d'urbanisme délivré a été dressée le 21/02/2024 ((I 2024/4617-SP) ; que le logement aménagé au dernier étage n'est pas conforme aux derniers plans délivrés ;

Vu que la demande initiale visait à aménager 5 studios, 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres dans un ancien hôtel (soit 9 logements) ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 16/01/2025 sur la demande initiale, concluant notamment « que le nombre d'unités de logements doit être revu à la baisse et être adapté à la capacité d'accueil de l'immeuble ; que les 7 unités de logements renseignées dans les données cadastrales semblent constituer une limite supérieure maximale à ne pas dépasser ; qu'une plus grande diversité de typologie des logements doit être proposée ; qu'il y a également lieu d'aménager des espaces communs plus qualitatifs et adéquatement localisés ; qu'il est opportun d'étudier la possibilité de rationaliser les circulations au sein du bâtiment, particulièrement aux étages supérieurs en vue de récupérer des surfaces habitables et offrir des logements plus spacieux ; que l'ensemble de la façade doit

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

être requalifié en vue de rétablir à terme les caractéristiques architecturales et les éléments patrimoniaux d'origine » ;

Vu que le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande au regard des remarques de l'avis de la commission de concertation (article 126/1 du CoBAT) ;

Vu que la demande modifiée, déclarée complète le 27/08/2025, vise à aménager 6 logements dans un ancien hôtel ;

Vu que la demande modifiée n'a pas été soumise à une nouvelle enquête publique ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande modifiée, sollicité le 27/08/2025, ne nous est pas parvenu à ce jour ; qu'il conviendra de respecter scrupuleusement les prescriptions du SIAMU ; qu'en cas d'avis défavorable, la demande devra à nouveau être modifiée ;

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

- -01 local compteurs, caves et locaux annexes du restaurant (*hors demande*)
- +00 entrée logements, espace de restauration (*hors demande*)
- +01 dressing restaurant (*hors demande*)
local poubelles, local entretien, local vélos/poussettes
logement 01 : studio (41 m²)
logement 02 : app. 1 chambre (64 m²)
- +02 **logement 03** : app. 3 chambres (103m²)
logement 04 : duplex 2 chambres (94 m²) : pièces de vie
- +03 **logement 04** : duplex 2 chambres (94 m²) : pièces de nuit
logement 05 : app. 3 chambres (103 m²)
- +04 **logement 06** : app. 2 chambres (200 m²) avec mezzanine

Considérant que la densité du bâti est maintenue ; que la parcelle est entièrement construite ; que la demande ne porte que sur les logements aménagés aux étages ; que le commerce HORECA (restaurant) au sous-sol et rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande et n'est en aucun cas remis en question ;

Considérant que le nombre de logements projetés passe de 9 à 6 ; que tous les logements créés sont conformes au Titre II du RRU en termes de surfaces minimales, espaces de rangement, hauteur sous plafond et éclairage naturel ; que le projet modifié propose une diversité typologique de logements ; que les surfaces plancher sont adaptées à la typologie de chaque logement ; que seul le studio du 1^{er} étage est mono-orienté ; qu'il y a par ailleurs lieu de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

corriger les surfaces renseignées (plancher et éclairantes) pour ce logement qui ne constitue qu'un espace de vie indifférencié ;

Considérant que le projet rationalise les circulations et privatise la cage d'escalier de gauche en vue de créer un duplex ; que le projet prévoit des locaux communs au 1^{er} étage ; que les pièces d'eaux et gaines techniques sont mieux superposées ; que les logements du 1^{er} et du 4^{ème} étage (3 sur 6) disposent d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que dès lors le projet modifié répond à la majorité des *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 seul l'impact sur la mobilité est moins considéré ;

Considérant en effet que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette* ; que l'immeuble est équipé d'un local pour 3 vélos et 3 poussettes ; que sa localisation au 1^{er} étage n'est pas optimale en ce qu'elle ne garantit pas un accès aisé ; que par ailleurs sa superficie semble insuffisante pour les 6 logements (12 chambres) ; que toutefois l'occupation de l'entièreté du rez-de-chaussée et du sous-sol par l'établissement de restauration ne permet pas d'aménager un tel local au rez-de-chaussée ; que de surcroit la configuration des lieux (immeuble d'angle) n'est pas propice à la création d'un local plus spacieux ; que le projet modifié améliore légèrement les possibilités de mobilité douce par rapport à la situation existante ; que par ailleurs, la parcelle est située en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 6 ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cet immeuble ;

Considérant toutefois que, d'un point de vue administratif, l'annexe I doit être corrigée en ce que la situation de droit (établissement hôtelier avec 1 logement indépendant au dernier étage) et de fait (21 chambres avec cuisines et sanitaires communs) décrites dans l'objet de la demande (cadre III) ne sont pas correctes ; qu'il convient d'ajouter la modification de destination d'une partie d'un bien (cadre IV) à la demande ; que le logement du dernier étage est un appartement 2 chambres et non un loft (cadre VI) ; que la signature de l'architecte doit figurer au cadre XII ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser 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 ; que l'ensemble des menuiseries projetées à rue sont en bois de couleur naturelle et/ou peintes en noir ; que les divisions et impostes d'origine sont maintenues ; qu'il y a cependant lieu de proposer des menuiseries peintes en blanc pour les étages comme demandé dans le précédent avis de la commission de concertation en vue d'uniformiser l'aspect des menuiseries du bâtiment concerné et de s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins ; que la légende des matériaux et coloris des différents éléments de façades sur élévations projetés doit être clarifiée pour ne pas être équivoque ; que les menuiseries du rez-de-chaussée commerciale peuvent être maintenues en l'état et se différencier des étages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 septembre 2025

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant également que la commission apprécie le déplacement des éléments techniques et dispositifs peu esthétiques en façade arrière (ventilation, pompe à chaleur, antenne, paraboles) ; que toutefois les descentes d'eaux pluviales existantes en façade à rue (avec un coude côté rue Ropsy Chaudron) sont maintenues ; que cette configuration peu esthétique ne se motive pas ; qu'il convient de supprimer les descentes d'eaux pluviales en façades à rue ; que la possibilité de les déplacer en façade arrière doit être étudiée ; qu'elles doivent en tous les cas être intégrées au bâti existant ;

Considérant qu'il a été fait application à *l'article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire*; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le garde-corps en ferronnerie du balcon du 1^{er} étage est remplacé ; que cependant le dessin des ferronneries doit également être plus détaillé sur les élévations projetées ; que le garde-corps supprimé au 2^{ème} étage au niveau du pan coupé n'est pas remplacé ; que vu les modifications de la façade au pan coupé (rehausse allège), cette suppression du garde-corps est acceptable ;

Considérant également que la demande modifiée restaure une corniche continue en bois de teinte blanche le long de l'entièreté de la façade ; qu'il y a cependant lieu de restaurer la corniche dans son aspect historique ; que les détails de la corniche d'origine sont similaires au bâtiment d'angle en face du site ; que les photographies historiques disponibles sur le site de <https://bruciel.brussels> permettent également d'avoir un aperçu de l'aspect historique de la corniche ; que tous les détails de la corniche doivent être précisément dessinés sur les élévations projetées ;

Considérant également qu'en séance, la question de la terrasse tropézienne du dernier étage a été discutée ; que celle-ci n'est directement visible depuis le bas du bâtiment mais est visible depuis le fond des abattoirs d'Anderlecht ; que cette modification de volume en toiture rompt avec le langage architectural du cadre environnant ; qu'en le demandeur a également déclaré que la présence de la terrasse crée des problèmes d'infiltration dans le logement sous combles ; qu'il est donc souhaitable de prévoir la fermeture de cette terrasse tropézienne ; que cependant l'aménagement du logement sous combles doit être revu en vue de maintenir l'habitabilité du logement (éclairage naturel, notamment) suite à la fermeture de terrasse ;

Considérant enfin 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'en situation projetée, les boîtes aux lettres sont suspendues à la façade, qu'il convient de les intégrer à la porte d'entrée des logements ;

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 18 septembre 2025

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

- Corriger les surfaces plancher et d'éclairage de la pièce de vie indifférenciée du studio du 1^{er} étage ;
- Proposer des menuiseries à rue en bois mouluré peints en blanc aux étages et adapter la légende sur les élévations projetées ;
- Prévoir et dessiner un modèle de corniche continu identique au modèle historique (cf. photographies historiques) ;
- Supprimer les descentes d'eaux pluviales en façades à rue et les intégrer au volume bâti ;
- Renseigner les détails des ferronneries ;
- Intégrer les boîtes aux lettres à la porte d'entrée des logements (rue Heyvaert)
- Refermer la terrasse tropézienne et revoir l'aménagement du logement sous combles en tenant compte du bon aménagement des lieux ;
- Corriger l'annexe I pour les cadres III, IV, VI et XII ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement communal d'urbanisme Titre III – article 15 est accordée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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