

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente Mme CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme Mme DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire
Objet de la demande	Mettre en conformité les modifications en façade à rue et la couverture de la cour arrière et aménager 5 logements aux étages
Adresse	Rue Ropsy Chaudron 14
PRAS	Zones de forte mixité, liserés de noyau commercial, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction et le souhait d'être invité

**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 25 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité les modifications en façade à rue et la couverture de la cour arrière et aménager 5 logements aux étages;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 4 : profondeur ;
- Application de l'art. 153§2 al2 : Dérogation au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
 - Article 8 : façades ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réclamation, que cette dernière porte principalement sur :

- Les ouvertures prévues dans le mur mitoyen ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien à l'Inventaire (art.207) ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 15/05/2025 ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien concernait un bâtiment de trois façades, d'un gabarit R+2+T avec une annexe (R) et une cour arrière ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à celle de droit, en raison notamment :

- de la façade à rue : crépi peint en blanc avec restitution de la teinte naturelle des éléments en pierre bleue aux étages ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

- du remplacement, entre 2014 et 2017, des châssis en bois de la façade par des châssis en PVC blanc ;
- de la transformation de la devanture commerciale au rez-de-chaussée (châssis en bois peint en ocre et plaque en pierre bleue) ;
- de la couverture de la cour arrière gauche, réalisée entre 1987 et 1996 (selon Bruciel) ;

Considérant qu'une demande précédente (01/AFD/1897994), introduite en 2023, a été refusée le 12/01/2024 à la suite d'un avis défavorable de la Commission de concertation (19/10/2023), motivé par :

- le non-respect des qualités esthétiques et patrimoniales de la façade à rue (châssis PVC, porte sectionnelle, châssis bois peints en jaune et leur division au RDC, corniche) ;
- la couverture de la cour, imperméabilisant tout l'îlot ;
- l'absence d'informations sur l'affectation des étages ;

Considérant que la présente demande tient compte de ces remarques et porte sur :

- la régularisation de la façade à rue ;
- la couverture de la cour ;
- la transformation et le changement d'affectation des étages supérieurs en logements ;

Considérant qu'en situation de droit avait la configuration suivante :

- Sous-sol : Caves
- Rez : Commerce (salle d'exposition à l'avant, bureau à l'arrière), cour ;
- +1 : Commerce (locaux annexes/réserve) ;
- +2 : Commerce (locaux annexes/réserve) ;
- Combles : Grenier ;

Considérant que le projet actuel prévoit une mixité fonctionnelle comprenant :

- logement (901,06 m²) ;
- activité productive (277,97 m²) ;
- commerce (140,80 m²) ;

Que ces affectations sont conformes au PRAS ;

Considérant que le sous-sol prévoit des caves privatives pour tous les logements et une grande cave à la fois pour l'atelier et le commerce ; que celle-ci n'est accessible que par le hall d'entrée des logements au rez-de-chaussée ;

Qu'il y a lieu d'indiquer en plan les sanitaires des parties atelier et commerce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

Considérant que les étages supérieurs, de grandes dimensions, permettent la création de logements variés :

- deux logements de trois chambres ;
- deux logements de deux chambres ;
- un logement de quatre chambres ;

qu'afin de pouvoir offrir un espace extérieur à tous les logements, une structure métallique sera prévue pour des balcons en façade arrière et une terrasse rentrante est prévue sur le versant de la toiture arrière, orientée sud-ouest ;

que les séjours des appartements 1.1 et 2.1 présentent une surface nette éclairante de 5,46 m² au lieu des 6,85 m² requis (Titre II, art.10 du RRU) ; que la dérogation est justifiée afin de préserver le caractère architectural de la façade ;

qu'il s'agit de logements de qualité, conformes au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend un local vélo dimensionné pour au moins un vélo par chambre ;

qu'au sous-sol, chaque logement dispose d'une cave privative, ainsi que d'un local poubelles et d'un local d'entretien.

Considérant que le projet déroge au Titre I art.4 du RRU en ce que la cour a été totalement couverte entre 1987 et 1996 ; que la parcelle est complètement construite ; que, compte tenu des activités au rez-de-chaussée, cet espace ne serait pas adapté comme espace extérieur pour les logements ; que le recouvrement de la cour limiterait les nuisances sonores pour les logements situés aux étages et les voisins ; que la demande prévoit de végétaliser 40,62 m² (correspondant au dernier triangle ajouté) du toit ; que cette intervention améliore la qualité végétative de l'intérieur d'îlot et que la dérogation est acceptable ; qu'il y a cependant lieu de prévoir une toiture verte la plus intensive possible sur la toiture existante et intensive sur la nouvelle toiture ;

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 ;

que la demande actuelle vise à retrouver au mieux les éléments de la façade d'origine tels que les matériaux et la composition ;

que le projet prévoit de retrouver la hauteur originale de l'ouverture de la devanture ; que trois entrées distinctes seront aménagées : pour l'activité productive, pour les logements et pour le commerce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 25 septembre 2025

que les divisions originales seront respectées et de la pierre bleue sera prévue pour la devanture comme à l'époque ; qu'il est nécessaire de retrouver également les éléments en pierre bleue des étages ;

que la porte d'accès du garage sera moulurée et en bois, avec une imposte ; que les châssis de la devanture seront munis d'une double imposte afin de retrouver tous les alignements ; que la partie supérieure étant sans divisions afin d'être accordée à la porte de garage et la partie inférieure avec des divisions à l'ancienne ;

que tous les châssis, des trois façades, seront changés par des châssis en bois de ton clair car les trois façades sont visibles depuis l'espace public ; que cela permettra aux façades d'être cohérentes entre elles et avec le voisinage ; que cependant il y a lieu se conformer au code civil en ce qui concerne les ouvertures dans le mur mitoyen ;

qu'il y a lieu de retrouver une corniche d'origine en façade avant ;

que le projet prévoit d'améliorer le caractère et l'aspect du bâtiment et de le rapprocher de son état d'origine ; qu'il faut cependant maintenir une couleur uniforme sur les 3 façades ;

que cependant le RCU interdit les panneaux visibles depuis l'espace public (Art. 37 Titre I) ; qu'il y a lieu de supprimer ces panneaux ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 25 septembre 2025

Avis unanime favorable à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/05/2025 ;
- Végétaliser la toiture de la manière la plus intensive possible ;
- Indiquer les sanitaires pour la partie commerce et atelier (fournir le plan de l'entresol);
- Se conformer au code civil pour les ouvertures dans le mur mitoyen (barreaux et châssis fixes) et obtenir l'accord du voisin ;
- Supprimer les panneaux solaires sur la toiture du bâtiment principal (tous les versants);
- Maintenir les baies sous la corniche en façade arrière ;
- Faciliter au maximum la sortie des vélos ;
- Retrouver la corniche d'origine (bois mouluré blanc), en façade avant ;
- Proposer des portes d'entrées (façade à rue au rez) soit divisées en deux symétriquement soit d'un seul tenant ;
- Retrouver en façade avant, aux étages, tous les éléments en pierre bleue ;
- Prévoir une teinte blanc cassé pour l'ensemble des façades ;

La dérogation à l'article 8 du RCU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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