

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 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. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par JENNAH IMMO srl
Objet de la demande	Mettre en conformité une poissonnerie
Adresse	Rue Ropsy Chaudron 12
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 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 :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (37199) ;

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 générale ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron au n°12, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n°138K8 et est répertorié en tant que maison de commerce ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité une poissonnerie** ;

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

Vu que la demande 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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 06559 (PU F7048) – construire un atelier – permis octroyé le 07/12/1895,
- n° 07502 (PU F7992) – construire une maison – permis octroyé le 09/09/1898,
- n° 29978 (PU F23139) – transformer le rez-de-chaussée d'une maison en café – permis octroyé le 24/05/1938,
- n° 49674 (RPU 46882) – changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en phone shop – permis refusé le 01/06/2010,
- n° 49580/Y (PU 46629-SS) – modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti – classé sans suite le 25/10/2010,

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- Un troisième étage non repris dans les plans a été ajouté lors la construction de l'immeuble (1898), soit antérieurement à la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de 1962, et est donc licite,
- La petite cour arrière gauche au rez-de-chaussée a été refermée ; toute la parcelle est construite (date indéterminée),
- L'utilisation du rez-de-chaussée commercial a été modifiée de café vers supermarché vers poissonnerie (après 2021),
- L'aspect architectural de la façade du rez-de-chaussée a été modifié ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 café, WC, cuisine, cour,
- Étages logement (*hors demande*) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/13677), l'immeuble comprend 1 commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la fermeture de la cour arrière,
- Mettre en conformité le changement d'utilisation du café vers poissonnerie,
- Mettre en conformité les modifications de la façade commerciale du rez-de-chaussée ;

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

- +00 commerce : poissonnerie, WC, chambre froide, espace de rangement/kitchenette
- Étages logements (*hors demande*)

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 ; que la cour au rez-de-chaussée droit a été refermée ; qu'il n'a pas été possible de déterminer la date de ces travaux ; que toutefois la cour est de dimensions restreintes et totalement enclavée ; que cette fermeture n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens et n'impacte pas l'ensoleillement du bâti avoisinant ; que les parcelles voisines sont entièrement construites ; que cette extension volumétrique a permis l'agrandissement des surfaces du commerce ; qu'au vu de la configuration des lieux, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la poissonnerie, existante depuis 2023, se compose d'une surface commerciale accessible au public de 42 m², d'un vestiaire, de sanitaires et d'une kitchenette pour le personnel ainsi qu'une chambre froide pour le stockage des produits alimentaires ; que le commerce dispose d'un accès séparé de celui des logements des étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue**, en ce que les sorties d'évacuation des gaz brûlés en façade à rue présentent une saillie de plus de 12 cm ; que de surcroît ce type de sortie en façade à rue est strictement interdit par le RRU (Titre I, article 10 §1) ; qu'il convient dès lors de supprimer ces dispositifs ;

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 de nombreuses modifications ont été apportées en façade à rue ; que l'entreprise demandeuse est propriétaire de l'ensemble du bâtiment ; qu'il y a donc lieu d'étendre l'objet de la demande à la mise en conformité de l'entièreté de la façade à rue ;

Considérant également qu'en séance, l'architecte a évoqué la volonté des propriétaires de mettre en conformité les logements aux étages ; que cette démarche devra faire l'objet 'une demande de permis d'urbanisme séparée ; que dans le cadre de cette demande, un reportage photographique intérieur des étages devra être fourni en vue de documenter l'état intérieur du bâtiment qui présente un intérêt patrimonial ;

Considérant également que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation moyen ; que la parcelle est entièrement construite ; qu'en vue de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain et améliorer le confort des habitants , les possibilités de de proposer des dispositifs de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

gestion intégrée des eaux pluviales (végétalisation de toiture, citerne de récolte et réemploi des eaux de pluie etc.) devront être étudiées ;

Considérant que la corniche en bois ornementée ainsi que les décors et sgraffites historiques sont toujours existants ; que toutefois la façade doit être nettoyée en vue de valoriser ses qualités esthétiques ; que les sgraffites et la corniche doivent être restaurés ; que les plans d'archives sont lacunaires quant aux tons des éléments architecturaux ;

Que les linteaux métalliques doivent être décapés en vue de retrouver leur aspect d'origine et, le cas échéant, être repeints en couleur vert bouteille qui semble être la teinte historique ; que les pilastres entre les baies au rez-de-chaussée doivent être sablées afin de restaurer leur apparence d'origine (alternance de briques et de bandeaux en pierre bleue) ; que le soubassement actuellement peint doit être décapé afin de restaurer l'apparence d'origine de la pierre bleue ;

Considérant que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par du PVC de couleur blanche pour les étages ; que les baies d'origine et le principe d'imposte sont maintenus ; que cependant ce matériau peu qualitatif ne se motive pas au vu de l'intérêt patrimonial du bien ; qu'il convient de revenir aux caractéristiques d'origine de la façade en proposant des menuiseries en bois mouluré de teinte naturelle pour tous les étages ; que les 1^{er} et 2^{ème} étages doivent présenter des châssis à trois vantaux symétriques avec imposte et panneautage plein et qu'au 3^{ème} étage, des châssis à un vantail simple avec imposte doivent être proposés ;

Considérant que la porte d'entrée des logements a également fait l'objet d'une modification ; que celle-ci est en bois de teinte anthracite aux caractéristiques modernes ; qu'il y a également lieu de la remplacer par une porte reprenant les caractéristiques esthétiques historiques en proposant du bois mouluré de teinte naturelle ;

Considérant également que les ferronneries des balcons des étages sont toujours présents et doivent être rénovés ; qu'il y a lieu de les repeindre en noir et de replacer des mains courantes en bois ; que ces détails doivent être repris sur les élévations projetées ;

Considérant que la vitrine commerciale du rez-de-chaussée a également été modifiée ; que la hauteur des baies été augmentée jusqu'au linteau d'origine ; que les deux baies de gauche de droite ont été fusionnées en une unique grande vitrine ; que la largeur de la baie commerciale de droite n'est pas modifiée ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC de couleur anthracite ; que cette différenciation des matériaux et coloris entre le rez commercial et les étages peu être tolérée en liseré de noyau commercial à condition de respecter la composition de façade et maintenir une cohérence esthétique ;

Qu'il convient dès lors de supprimer les divisions du châssis de la baie commerciale de droite et de proposer uniquement une vitrine descendant jusqu'au seuil de la baie avec imposte supérieure telle qu'existante ;

Considérant que la demande déroge au [RCU, Titre I, article 11 – volets](#) en ce que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que les caissons à volets existants sont de couleur sobre et alignés au pan de la façade ; que la dérogation est donc acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être limitée à la largeur de la vitrine commerciale ; qu'il y a lieu de proposer une enseigne en lettrage renseignant uniquement le nom du commerce ; que celle-ci doit être inscrite dans le prolongement des baies liées à l'activité et placée sur le vitrage et/ou sur le volet de la grande vitrine ; que le lettrage et les coloris proposés doivent être sobres et assurer une harmonie avec l'aspect architectural de la façade ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade ; que les matériaux, coloris, proportions et divisions des menuiseries à rue doivent être clarifiés ; que le jeu d'appareillage des briques de la façade d'origine doivent être représentés ; que la représentation de la porte en bois doit être détaillée ; que le matériau des encadrements de baie n'est pas renseigné ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

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 l'exploitation d'une poissonnerie est soumise à l'obtention d'un permis d'environnement à solliciter dans les plus brefs délais auprès du service communal compétent (permisenvironnement@anderlecht.brussels) ;

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 16 octobre 2025

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

- Elargir l'objet de la demande à l'ensemble de la façade à rue et représenter/détailler tous les éléments de façade sur les élévations projetées
- Supprimer les dispositifs d'évacuation des gaz brûlés en façade à rue
- Restaurer la façade dans les règles de l'art (briques, sgraffites, corniche...) et sabler tous les éléments peints (linteaux, pilastres, soubassement...)
- Repeindre les linteaux métalliques de tous les étages en vert bouteille
- Retrouver l'aspect d'origine des pilastres au rez-de-chaussée (alternance brique/pierre bleue) et du soubassement en pierre bleue
- Proposer des châssis en bois mouluré de teinte naturelle avec imposte pour tous les étages (châssis à 3 vantaux symétriques et panneautage plein aux 1^{er} et 2^{ème} étages et châssis à vantail unique au 3^{ème} étage)
- Repeindre les ferronneries des balcons et remplacer des mains courantes en bois
- Supprimer les enseignes existantes et proposer une enseigne en lettrage sur la grande baie commerciale
- Supprimer les divisions existantes du châssis de la baie commerciale de droite et proposer une vitrine avec imposte supérieure

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et au Règlement communal d'urbanisme, Titre I article 11 sont acceptées 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. MOENECLAËY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 octobre 2025