

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 septembre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> DELCOURT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

/

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ABB GROUP s.r.l.</b>
Objet de la demande	<b>Changer l'utilisation d'un commerce en commerce HoReCa de type « café » et aménager une terrasse sur l'esplanade « Chaudron »</b>
Adresse	Rue Ropsy Chaudron 21 - 25
PRAS	Zone de forte mixité, le long d'un espace structurant, en liserés de noyau commercial

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 septembre 2024**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 4 courriers de réclamation avec demandes à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 septembre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

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

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert – Plan d'aménagement directeur approuvé en septembre 2021 par A.G. du 7 octobre 2021 ;

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 générale ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ; que celle-ci est défavorable eu égard à la configuration des lieux inadéquate, à la présence surnuméraire d'établissements HoReCa et aux nuisances pour les riverains ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron aux n° 23-25, immeuble R+06+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 4<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 391 c 0 ;

Vu que la demande vise à **changer l'utilisation d'un commerce en commerce HoReCa de type « café » et aménager une terrasse sur l'esplanade « Chaudron »** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/04/2023, que le dossier a été déclaré complet le 06/03/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, et que 4 oppositions ont été introduites ; que les courriers font état des mêmes plaintes concernant la présence surnuméraire d'établissements de type HoReCa et la problématique qu'ils génèrent – tapages, bagarres, ivresse, insécurité, présence de nuisibles et hygiène, agissements illicites, situation incontrôlable, quartier enlaidi, diversité commerciale et mixité manquantes ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre II du Titre II du RCU – placement de terrasse ;
  - dérogation à l'article 9, chapitre II du Titre II du RCU – revêtement de sol de terrasse ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 septembre 2024**

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49801 BIS (PUNE 45997) – changement d'affectation (dépôt en appart-hôtel) – permis non exécuté octroyé le 03/06/2008 ;
- n° 50111 L (PU 47424) – modifier le permis d'urbanisme n° 45997 – permis octroyé le 14/02/2012 ;
- n° PU 48392 – réaménager un espace pour la vente de détail, réaménager un immeuble en logements, étendre et régulariser un appart-hôtel, construire un immeuble de logements, construire un parking en sous-sol – permis octroyé le 29/09/2015 ;
- n° PU 50567 – réaménager un espace pour la vente de détail, réaménager un immeuble de logements, étendre un appart-hôtel, construire un immeuble de logements, et construire un parking en sous-sol – permis octroyé le 19/05/2020 ;
- n° 50178 B (RPU 52556) – mettre en conformité le changement d'affectation d'une partie de l'appart-hôtel en logements – demande de permis refusée le 28/03/2023 ;

Vu que l'immeuble B (extension du bâtiment A) faisait partie d'un site organisé autour de 2 esplanades – Esplanade Compas (dite zone A) et Esplanade Chaudron (dite zone B) – qui comprenait +/- 7.000m<sup>2</sup> de logements (72 unités), +/- 4.240m<sup>2</sup> de commerce, +/- 5.170m<sup>2</sup> d'établissement hôtelier (75 unités), +/- 140 emplacements de parkings (dont 90 pour les logements) ; que l'immeuble a été revendus et ne fait plus partie du complexe initial ;

Vu les prescriptions du *PAD Heyvaert*, la demande ne tend pas à les respecter ; que le projet impacte l'Esplanade Chaudron ; qu'une traversée piétonne permettant un passage public est souhaitable entre la Rue Ropsy Chaudron et la Rue du Compas ; que le projet doit participer à l'ouverture et à la qualité paysagère de la traversée, notamment, par la maximisation des surfaces perméables et végétalisées, par l'augmentation de la surface accessible au public ;

Vu le permis PU 50567 – de manière générale, il a été estimé que, vu la configuration et l'implantation des immeubles, les commerces implantés en intérieurs d'îlot et l'exploitation d'établissements HORECA avec une éventuelle terrasse ne sont pas opportunes ;

Vu le rapport de prévention incendie du permis PU 52556 – T.2001.0790/25 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/11/2022 ; la rue intérieure doit être accessible à tous moments pour les véhicules du service incendie ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne qu'une partie du rez-de-chaussée, située à l'extrémité du Bâtiment B – espace commercial de 92,30m<sup>2</sup> en situation de droit ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage le changement d'utilisation du commerce en un établissement HoReCa de type « café avec petite restauration » (viennoiseries, snacks froids, brunchs), ainsi que le placement d'une terrasse extérieure ; que l'aménagement suivant est projeté :

- salle de consommation de 80,50m<sup>2</sup> et terrasse en bois exotique (bangkirai) de 36,50m<sup>2</sup>, d'une largeur de 1,50m (en façade latérale) à 2,00m (en façade arrière) ;
- 40 places assises en intérieur et 14 en extérieur ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 12 septembre 2024**

- cuisine/bar ouverte avec réserve attenante, sanitaires clientèle

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'utilisation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot, impacte le niveau sonore et préjudicie le voisinage ; que le projet ne peut porter atteinte aux qualités de l'espace ouvert et des intérieurs d'îlots ;

Considérant que le projet n'améliore pas la rue piétonne et son accès pompiers qui ont été aménagés en zone semi-perméable au détriment d'îlots plantés et verdurisés – 690m<sup>2</sup> étant couverts de revêtement en pierre à joints ouverts (PU 50567) ; que dans la précédente autorisation de 2020, le placement de terrasses HoReCa n'a pas été jugé opportun ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre II du Titre II – placement de terrasse* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent le placement pour autant qu'il n'entrave pas l'espace nécessaire aux services d'urgence et de sécurité ; que le SIAMU ne s'est pas prononcé sur le placement d'un plancher de terrasse qui empiète sur l'accès « pompiers » ; que, par ailleurs, le service de prévention réitère que cet accès est régulièrement bloqué par des voitures mal garées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre II du Titre II – revêtement de sol de terrasse* ; que les revêtements de sol fixes, tels planchers, sont interdits ; que le plancher en bangkirai y contrevient ; que la hauteur et le niveau fini du plancher ne sont pas renseignés ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- le projet a un impact non contrôlé sur l'espace ouvert et ne tend pas à améliorer la qualité du cadre de vie (nuisances sonores) ;
- la nature de l'activité n'est pas compatible en raison des nombreuses problématiques qui sont rencontrées dans le quartier de Cureghem ;

Considérant que, vu les recommandations dictées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, celles-ci ont été motivées par un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire ; que la surreprésentation des commerces HoReCa impacte le quartier et ne permet pas de garantir durablement les besoins sociaux et économiques de la collectivité, ainsi qu'une gestion qualitative et harmonieuse du cadre de vie ;

Considérant, de ce qui précède, que le changement d'utilisation projeté 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 12 septembre 2024**

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	