

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO R&J S.A
Objet de la demande	Aménager 5 studios, 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres dans un ancien hôtel
Adresse	Rue Ropsy Chaudron 49 – Rue Heyvaert 160
PRAS	Zone de forte mixité, ZICHEE
PPAS	/

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

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation ni demande à être entendu.

**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 16 janvier 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 se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39719) ;

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 la demande vise à aménager 5 studios, 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres dans un ancien hôtel ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/12/2024 au 13/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2001.1647/3 daté du 21/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°5180 (PU F5671) – construire 3 maisons – permis octroyé le 30/07/1892
- n°5524 (PU F6014) – construire une véranda – permis octroyé le 01/07/1893
- n°50138M (PU 45685) – rénover la cuisine du restaurant au rez-de-chaussée et le 4^{ème} niveau en un appartement 1 chambre – permis octroyé le 11/12/2007

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

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre et l'aménagement de logements aux étages et pour les modifications de l'aspect des façades à rue ;

Vu que les plans d'archives sont lacunaires et ne contiennent pas suffisamment d'éléments permettant d'informer sur la situation de droit du bien, notamment le nombre de logements ainsi que l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu la fiche de l'inventaire du patrimoine architectural n°39179 qui 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 les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce comportant 7 unités de logements (modification cadastrale en 2010) ;

Vu l'historique de population, 17 personnes dont 13 chefs de ménage résident dans le bien à la date du 07/02/2024 ; qu'en date du 01/12/1993, 1 seul ménage était inscrit à l'adresse ; que le nombre de ménage au 01/01/2000 est également de 1 mais augmente drastiquement à plus de 20 dès 2002 ; que l'on peut dès lors considérer que le bâtiment est destiné à du logement depuis au moins 20 ans ;

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 la mise en demeure (I 2024/4617-SP) dressée le 21/02/2024 constatant l'augmentation du nombre de logements (21 au lieu de 1) et le non-respect du dernier permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer 8 unités de logements aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en lieu et place de l'établissement hôtelier
- Réaménager le logement du 4^{ème} étage en duplex 3 chambres
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue

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

- -01 commerce : caves, chambre froide, cuisine, stockage, chaufferie, local mazout
- +00 commerce : salle de restaurant, cuisine, WC
- +01 local poubelles, local ménage, dressing restaurant
Logement 01 : app. 1 chambre (60 m²)
Logement 02 : studio (44m²)
- +02 Logement 03 : app. 1 chambre (63m²)
Logement 04 : studio (44 m²)

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

- Logement 05 : studio (35 m²)
- +03 Logement 06 : app. 1 chambre (63m²)
- Logement 07 : studio (37 m²)
- Logement 08 : studio (35m²)
- Combles Logement 09 : duplex 3 chambres avec terrasse à front de rue

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle d'angle presque entièrement construite) mais que le changement des destination peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le projet n'améliore pas les qualités paysagères en intérieur d'îlot ; que toutefois la parcelle est située sur un angle et n'offre pas de possibilité de création d'espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 – espace de rangement*, en ce que le duplex sous combles ne dispose pas de local de rangement dessiné sur les plans ; que le sous-sol est utilisé par le restaurant du rez-de-chaussée et ne permet donc pas la création de caves pour les logements ; qu'il convient dès lors de prévoir un espace de rangement privatif au sein des logements ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8 - WC*, en ce qu'il n'y a pas de double porte entre le WC et le séjour de l'appartement du 1^{er} étage ainsi que du duplex sous combles ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre tous les WC et les pièces de vie des logements 1 chambre ou plus ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères*, en ce que le projet prévoit un local poubelles à destination des logements localisé au 1^{er} étage ; que cette localisation a proximité des logements et éloignée des accès à la rue n'est pas qualitative ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce que le projet ne prévoit aucun local vélos et/ou poussettes au sein du bâtiment ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'au vu de la configuration de l'immeuble et de sa localisation, une dérogation concernant le nombre de places de stationnement motorisés serait envisageable ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; en ce que l'immeuble comportant plus de 3 logements ne dispose pas d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants ; qu'en principe il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au moins 1 vélo par unité de logement et que ce local doit être mis à disposition de tous les logements et présenter un accès aisé à proximité des entrées ;

Considérant que vu la configuration des lieux (restaurant au rez-de-chaussée), un tel local est difficilement réalisable ; que le demandeur a déclaré en séance qu'il existe des emplacements

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

disponibles sur le site des abattoirs à proximité directe du bâtiment ; qu'il convient de fournir une preuve écrite de l'engagement du propriétaire à mettre à disposition des emplacements vélos aux locataires des logements ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Les logements ne disposent pas de cave privative (voire pas de local de rangement),
- Aucun logement créé ne bénéficie d'un espace extérieur,
- L'accès à la plupart des logements se fait directement dans l'espace séjour,
- L'offre de logements créés n'est que peu diversifiée (studio et app. 1 chambre) : 8 des 9 logements projetés présentent une surface plancher inférieure à 65m² et 5 des 9 logements sont inférieurs à 45 m²,
- 4 des 9 logements projetés sont mono-orientés,
- Le projet présente peu d'optimisation spatiale quant à la localisation des pièces d'eau et gaines techniques entre les différents étages en ce qu'il n'y a pas de superposition des gaines techniques et ni des évacuations sanitaires,
- La configuration du duplex n'est pas optimale : 3 chambres sur deux étages et de part et d'autre du séjour, nécessité de traverser la chambre 1 pour accéder à l'unique salle de bain,
- Les circulations au sein de l'immeuble sont multiples et gourmandes en espace et la séparation entre les différentes fonctions est confuse,

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *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 notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants* ; en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant peut être autorisée à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 9 ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant 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

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

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 ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la création d'une terrasse à front de rue modifie le profil de la toiture et mène à la suppression d'une partie de la corniche et la déviation de la descente d'eaux pluviales ; que cette modification au niveau des combles rompt avec le langage architectural de caractère de l'ensemble formé par le bâtiment et les alentours ; qu'il convient de proposer une corniche continue moulurée qui reprend le modèle du bâtiment voisin de gauche (rue Heyvaert) afin de maintenir l'uniformité de l'ensemble ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, en ce que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacée aux étages par des châssis en aluminium de teinte foncée ; que les baies et divisions sont conservées et que le principe d'imposte est maintenu ; que les matériaux et coloris des châssis du rez-de-chaussée et des étages ne s'harmonisent pas entre eux ; qu'en vue de garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti, il convient de proposer des menuiseries en bois mouluré peint en blanc à tous les étages ;

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 à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; que dès lors les dispositifs ajoutés en façade avant doivent être supprimés ou déplacés en façade arrière ; que la ventilation en façade avant doit être supprimée ; que le bras de la parabole à l'angle au R+3 doit être supprimé ; que les tuyaux d'évacuation en toiture doivent être déplacés sur le versant arrière ; que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâti ;

Considérant qu'il y a application de l'*article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le reportage photographique intérieur montre que l'absence de décors intérieurs à maintenir ; que cependant des ferronneries ont été supprimées (garde-corps du balcon du 1^{er} étage rue Heyvaert, garde-corps au 2^{ème} étage au pan coupé) ; qu'il y a lieu de restaurer les ferronneries manquantes dans le respect des caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant de manière générale, que l'ensemble de la façade doit être requalifié en vue de rétablir à terme les caractéristiques architecturales et les éléments patrimoniaux d'origine ; que les élévations projetées sont lacunaires quant aux matériaux et coloris des différents éléments de façade ; que la valeur ornementale de la corniche doit être renseignée ; que les dispositifs en façades (enseignes, boîte aux lettres etc.) doivent être dessinés ; que les matériaux et coloris des différentes portes (logements/restaurant) ne sont pas suffisamment renseignés ; que plus globalement les plans de réalisation doivent respecter une échelle 1/50^{ème} ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état 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 16 janvier 2025

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

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	