

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par CBK INVEST HOTEL PRINCE DE LIEGE s.p.r.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité les sorties de secours et les aménagements intérieurs
Adresse	Chaussée de Ninove, 658-664
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

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 n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou 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 12 septembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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, 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 que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove aux n° 658-664, immeuble d'angle R+03+TP, implanté sur une parcelle de 525m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 25 p 10 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité les sorties de secours suite à l'avis du SIAMU, ainsi que les aménagements intérieurs** ;

Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/02/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 5/09/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46236 (PU 39487) – verbouwen van het hotel-restaurant – permis octroyé le 07/04/1987 ;
- n° 47251 (PU 40969) – het bouwen van een 3^{de} verdieping (uitbreiding hotel) – permis octroyé le 24/11/1992 ;
- n° 49595 (PU 45860) – nettoyage et peinture des façades – permis octroyé le 20/06/2007 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre de chambres (+2, bureau du +01 et réserve du +03 aménagés en chambre), pour le changement d'aspect de la façade à rue (parement noir au niveau de la porte de garage, seuils de fenêtre peints) ;

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

Vu l'attestation de conformité du 18/10/2017 (RU 2017/4864-HT), aux dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, visant l'exploitation d'un hébergement touristique catégorie « hôtel » ; le bien abrite un hôtel de 31 chambres réparties sur 3 niveaux (10 chambres au +01, 11 au +02, 10 au +03) ; parking, accueil, restaurant, cuisine et sanitaires sont aménagés au rez-de-chaussée ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment du secteur HoReCa avec garages, qui présente une surface bâtie au sol de 317m² pour une superficie de parcelle de 525m² ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'immeuble dans le cadre de la prolongation de l'établissement hôtelier, comportant 33 unités de logement (capacité de couchages de 67 personnes) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 sous-sol partagé avec la brasserie-restaurant du rez-de-chaussée sanitaires et réserve du restaurant, caves (5), local compteurs, local chaufferie, local citerne à mazout ;
- +00 parking de 6 emplacements, nouvel escalier de secours +00/+01 et chemin d'évacuation avec sortie directe à rue ; sas d'entrée, lobby/réception de l'hôtel, bagagerie, cage d'escaliers et ascenseur, accès à la brasserie depuis le lobby ;
- +01 11 chambres et 1 bureau – capacité maximale de 23 personnes ; en façade arrière, escalier de secours extérieur +01/+03 rejoignant via la toiture plate du parking la nouvelle cage d'escalier +00/+01 ; placement d'un garde-corps le long du chemin d'évacuation ;
- +02 11 chambres et 1 réserve – capacité maximale de 22 personnes ;
- +03 11 chambres – capacité maximale de 22 personnes ;
- Toit toiture plate ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que l'usage du dispositif mis en place sur le toit plat du parking est strictement limité à une évacuation d'urgence ; que l'escalier extérieur en façade arrière a été octroyé en 1992 (PU 40969) ; que le nouvel aménagement ne préjudicie pas davantage le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le chemin d'évacuation sur le toit plat du +01, matérialisé par un plancher et un garde-corps, dépasse les gabarits des constructions mitoyennes ;

Considérant que les modifications prévues sur le toit plat du +01 sont motivées par le souci de répondre aux prescriptions des réglementations de sécurité et de prévention incendie en vigueur ; que l'aménagement projeté ne s'assimile pas à un volume d'occupation potentiel – son utilisation étant strictement limitée en cas d'évacuation d'urgence ;

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

Considérant que du côté droit, l'escalier de secours extérieur a déjà été octroyé ; qu'excepté le placement du garde-corps qui empêche l'accès au reste du toit plat, aucun impact supplémentaire n'est créé ; que du côté gauche, le chemin d'évacuation observe un retrait latéral de plus de 3,00m, le nouvel escalier reliant le rez-de-chaussée au toit plat du +01 est placé dans la profondeur du mur mitoyen existant commun avec le n° 656 ;

Considérant que le nouvel aménagement nécessite la suppression d'une coupole et d'un lanterneau de toit ; qu'aucune rehausse mitoyenne n'est envisagée ; qu'en matière de servitudes de vues, la prescription acquisitive trentenaire est applicable en ce que les servitudes liées à l'escalier extérieur (PU 40969 de 1992) sont apparentes et continues ; que par ailleurs, aucune opposition à la configuration existante n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce que la rehausse du plancher et son revêtement ne figurent pas sur les plans et coupes ; que le chemin d'évacuation ne peut être interrompu par un obstacle à enjamber tel que le « chemin de câbles » représenté au plan ; qu'il y a lieu de compléter et d'adapter les représentations ;

Considérant que le projet augmente le nombre de chambres de 31 à 33 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir ces 2 entités supplémentaires ; que le réaménagement du garage en 6 emplacements de stationnement est pertinent compte tenu du cloisonnement à prévoir pour la création d'un couloir d'évacuation distinct ;

Considérant qu'en façade à rue, il y a lieu de spécifier l'aspect de la nouvelle porte de secours (matériau, couleur) et de l'intégrer à la composition d'ensemble ; qu'il serait pertinent de représenter l'armoire des impétrants, implantée sur le trottoir le long de la façade, de manière à pouvoir vérifier qu'il n'y aura pas de conflit avec la nouvelle baie créée ;

Considérant que lors de la prochaine rénovation de façade, il y aura lieu de proposer un traitement de la finition plus intégré et plus abouti (traitement des parements en brique, des seuils de fenêtre en pierre bleue, des boiseries de corniches, ...) ;

Considérant que toute enseigne doit être conforme aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1987.0274/24 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/05/2024 ; qu'il y a lieu de se référer à la section « 6. Motivation » du rapport et de répondre aux manquements listés (§ 4, 7, 8), tout comme à la section « 7. Remarques » ;

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 12 septembre 2024

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

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

- Compléter sur les plans les informations relatives au plancher mis en place pour le chemin d'évacuation ;
- Préciser l'aspect de la porte créée en façade à rue ; positionner l'armoire des impétrants ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	