

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV09	Demande de permis d'urbanisme introduite par AVIATION ESTATE s.r.l.
Objet de la demande	Changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place et la destination du reste de l'immeuble en établissement hôtelier avec 30 chambres
Adresse	Square de l'Aviation, 5
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 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 :

Les demandeurs et les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 34862) – ancien grand magasin de style éclectique aux accents Art nouveau, conçu en 1911 par l'architecte François Kielbaey pour J. Lehmann, spécialisé en « éditions d'art » (bronzes, marbres, faïences, cristaux, orfèvrerie) – *Bâtiment de trois niveaux sous brisis et toit plat. Élévation symétrique de quatre travées égales* ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Square de l'Aviation au n° 5, immeuble mitoyen R+04+TP, implanté sur une parcelle de 390m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 c 34 ;

Vu que la demande vise à **changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place et la destination du reste de l'immeuble en établissement hôtelier de 26 chambres** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 09/11/2023 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – T.2020.0619/3 du 14/12/2023 et le suivant T.2020.0619/4 du 04/05/2024 ; que l'examen des plans de ces deux versions ont donné lieu à un avis défavorable ; que sur la dernière version du projet modificatif, déclarée complète le 23/07/2024, le SIAMU a pu émettre un avis favorable – CP.2020.0619/5 du 23/07/2024

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics
- application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal

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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse des permis mis en œuvre :

- n° 12841 (PU 13395) – construire une maison – permis octroyé le 17/01/1911
- n° 46017 (PU 39212) – transformations – permis octroyé le 12/11/1985

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension R+00+TP dans la prolongation du volume de la cage d'escaliers, pour la création d'un volume ascenseur en zone de cour, pour la couverture de la cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14496), l'immeuble est une maison de commerce ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation commerciale de l'immeuble en un établissement hôtelier de 26 chambres et en un commerce autonome (point de vente de boulangerie, sans production ni cuisson) offrant la possibilité de consommer sur place ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les travaux suivants :

- en zone de cour :
 - démolition du bâtiment en fond de parcelle le long de la mitoyenneté droite ;
 - dépose de la verrière en zone de cour ;
 - démolition du volume extérieur de l'ascenseur, accolé en façade arrière ;
 - aménagement d'un jardin d'hiver de +/-33m² avec kitchenette et d'un espace extérieur de +/-35m² avec une zone en pleine terre de +/-17m² ;
 - aménagement d'un local poubelles en lieu et place de la chaufferie située dans l'extension de +/-5,60m² (côté gauche) ;
- au niveau du rez-de-chaussée :
 - côté gauche, un point de vente boulangerie avec comptoir, stockage et sanitaires, +/- 13 places assises pour consommer sur place, terrasse sur le domaine public ;
 - côté gauche, couloir compartimenté reliant directement la cage d'escaliers de secours à la porte à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- côté droit, entrée établissement hôtelier, check-in/check-out automatique, circulations verticales (ascenseur et cage d'escaliers), couloir d'accès à la zone de cour et jardin, 2 chambres (dont 1 PMR) avec sanitaire (sdd avec wc) et petite terrasse ;
- du +01 (= ancienne mezzanine/entresol) au +04, 6 chambres avec sanitaires ;
- au niveau du toit, local technique acoustique (ouvert) de 30,38m² pour 2 pompes à chaleur, situé sur sa droite un groupe HVAC ;
- au sous-sol, local eau, local HT, stockage, chaufferie ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée, le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la nouvelle occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en zone de cour, en fond de parcelle, un jardin d'hiver (coworking) avec kitchenette est aménagé (17 places assises) ; que la demande ne précise pas les limites d'utilisation du lieu (accessibilité, créneaux horaires, ...) ; qu'il s'agit d'un établissement hôtelier géré à distance, sans réception, ni services, ainsi que sans espaces communs pour la clientèle dans le bâtiment principal ; que le projet ne participe pas au contrôle social ou aux échanges avec la vie de quartier ;

Considérant que le projet envisage le placement de techniques en toiture, sources de nuisances sonores – 2 pompes à chaleur et un groupe de ventilation ; que seules les pompes à chaleur sont entourées d'un bardage acoustique ; qu'aucune autre mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ;

Considérant qu'il convient d'éviter que ces dispositifs soient visibles depuis le domaine public et que les nuisances soient gérées de manière à les minimiser autant que faire se peut ; qu'il y a lieu de prévoir un maximum de locaux techniques au sous-sol, qu'en cas d'impossibilité il faudra réduire au maximum les volumes et limiter leur implantation à la toiture de la cage d'escaliers (arrière gauche) ;

Considérant qu'il convient de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...), détailler les mesures prises ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est quasi entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la citerne d'eau de pluie de 10m³, renseignée au cadre VI de l'Annexe I, ne figure pas sur les plans ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

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 (19,27m) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant que le long du mitoyen gauche la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; qu'en partie centrale et le long du mitoyen droit, la profondeur cumulée du bâti atteint 21,45m (17,35m + 4,10m) pour une profondeur de parcelle de 25,70m ;

Considérant que la partie construite en zone de cour (33m² + 5,60m²) est au-delà de la profondeur autorisée ; que la zone en plein air représente moins de la moitié (35m²) ; que la zone de pleine terre est de 17m² ; que l'accès à l'extension arrière nécessite un passage obligé par la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances et de supprimer la dérogation, ce local doit être intégrer au bâti principal (en situation de droit) ; que l'augmentation de la profondeur du bâti ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 15, nombre d'emplacements autorisés*, en ce le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de l'entreprise, le profil de mobilité des clients ; que la proposition motivée du demandeur est justifiée ;

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 ;

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

- quid de l'espace chaufferie du sous-sol ? pour quel(s) équipement(s) ? ;
- manquement de la représentation des soupiraux à rue assurant la ventilation du sous-sol ;
- localisation du local poubelles inadéquate, en contact direct avec un local commun ;
- gestion de l'hôtel à distance ; peu de commodités et de services présents sur place ;
- la demande renseigne aux plans une situation de fait en place d'une situation existante de droit ;

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que sa configuration n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de supprimer les extensions en fond de parcelle, de maintenir au moins au rez-de-chaussée la transversalité de l'aménagement d'origine, de supprimer au maximum le cloisonnement (et les chambres) et d'y aménager des espaces communs pour la clientèle ;

Considérant que les potentielles nuisances sonores, tant de l'espace extérieur du rez-de-chaussée que celui des techniques en toiture, doivent être gérées de manière efficace ; qu'il convient de mettre en œuvre des dispositifs acoustiques adéquats et d'assurer un suivi des entretiens ; qu'il y a lieu de privilégier les locaux techniques au sous-sol ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'*inventaire du patrimoine architectural de la Région*, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'élévation de la façade patrimoniale à rue est lacunaire ; que les différents éléments la composant ne sont pas clairement identifiés ni représentés (types de pierre naturelle, chapiteaux, arcs surbaissés, consoles de balcon, ornements de corniche, ...) ; que les panneaux de céramiques et leurs inscriptions, situés sur les tables surmontant les baies du +01, sont absents des représentations ;

Considérant que selon la note explicative, les menuiseries extérieures seraient remplacées par des boiseries à l'identique ; que les châssis des lucarnes représentés en situation projetée ne sont pas ceux de la situation de droit (= 3 divisions, traverse chantournée, jour d'imposte à petits-bois) ; que le projet envisage le placement de garde-corps métallique d'esthétique moderne au droit de six châssis ; que les châssis de l'ancien entresol du commerce sont rendus ouvrants ; que toutefois, vu leur largeur (2,10m d'un seul tenant), la proposition d'un vantail à soufflet ne semble pas réalisable ni fonctionnelle ; que les 4 portes à l'alignement sont vitrées sur toute leur hauteur, sans distinction entre elles malgré leur fonction différente (hôtel, commerce, secours) ; que le cloisonnement du compartimentage du couloir impacte les dimensions des portes (qui ne seront plus identiques) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 17, chapitre IV du Titre I – ouvertures des portes et fenêtres* ; que les portes situées au rez-de-chaussée ne dépassent pas l'alignement lorsqu'elles sont ouvertes ; que les portes d'entrée de l'établissement hôtelier y contreviennent ;

Considérant que, vu la qualité indéniable de cet immeuble patrimonial, en façade à rue, il y a lieu de :

- conserver et restaurer les menuiseries d'origine des deuxième et troisième étages et de leur redonner leur couleur d'origine (vernis foncé) ;
- prévoir de nouvelles menuiseries en bois au quatrième étage (châssis de lucarne) selon le modèle d'origine (vernis foncé) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

- fournir plus d'informations sur les garde-corps proposés en façade d'avant ; proposer une simple barre horizontale, de section réduite, qui soit la plus discrète possible ;
- requalifier les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage (ancien entresol), en s'harmonisant avec la composition d'ensemble de la façade ; proposer des portes en fer forgé avec parties vitrées ;

En façade arrière, il convient de prévoir de nouvelles menuiseries en bois qui rétablissent les divisions d'origine des châssis ;

Considérant que l'aspect sécuritaire et des mesures visant à protéger le bien des dégradations volontaires doivent être pris en compte ; que les grandes baies vitrées du rez-de-chaussée ne disposent d'aucune protection ;

Considérant qu'il convient de compléter les plans et d'identifier tous les matériaux des différents éléments de façade ;

Considérant que les éventuelles enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que compte tenu de la valeur patrimoniale de la façade, une proposition renseignant l'emplacement des enseignes doit être fournie ;

Considérant que pour l'installation d'une terrasse, il y aura lieu de se conformer au règlement sur le placement d'une terrasse sur l'espace public, ainsi que d'en faire la demande préalablement au Service du Développement Urbain ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, **des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme** ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1.092,20 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme pour un établissement hôtelier est fixée à 90 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 98.298,00 € ; que ce montant sera vérifié et éventuellement adapté en fonction du projet modificatif qui sera introduit ; que le demandeur devra s'acquitter des charges d'urbanisme avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2020.0619/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/07/2024 ;

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 10 octobre 2024

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

- **Supprimer les extensions en fond de parcelle, le local poubelles et le jardin d'hiver ; proposer un aménagement qualitatif de la zone de cour et jardin ;**
- **Prévoir, au rez-de-chaussée, des espaces communs décroissés et transversaux, accessibles à toute la clientèle ;**
- **Prévoir un maximum de locaux techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité réduire au maximum les volumes et les implanter sur la toiture de la cage d'escaliers (arrière gauche) ; veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrément, détailler les mesures prises ;**
- **Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir, restituer et valoriser les caractéristiques d'origine – en conservant et restaurant les menuiseries d'origine des deuxième et troisième étages et de leur redonner leur couleur d'origine (vernis foncé) ; en prévoyant de nouvelles menuiseries en bois au quatrième étage (châssis de lucarne) selon modèle et couleur d'origine (vernis foncé) ; en proposant au droit des châssis (si c'est indispensable) une discrète barre horizontale (de section réduite) comme garde-corps; en harmonisant les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage avec le reste de la façade ; en proposant au rez-de-chaussée des portes en fer forgé avec parties vitrées ;**
- **Veiller à ce que les portes du rez-de-chaussée en position ouverte n'empiètent pas sur le domaine public ;**
- **En façade arrière, prévoir de nouvelles menuiseries en bois qui rétablissent les divisions d'origine des châssis ;**
- **Définir un emplacement pour les éventuelles enseignes ;**
- **En situation projetée, compléter les plans (sopiraux, citernes, chaufferie, ...) et renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade en se référant aux descriptions précitées dans le présent avis ;**
- **Proposer une réutilisation des eaux pluviales ;**
- **Adapter les documents administratifs – demande de permis, formulaire INS, demande d'avis et fiche descriptive SIAMU (si nécessaires) ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre VIII – article 15 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 octobre 2024

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

Président	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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