

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par BIPA AKDENIZ s.a. – représentée par l'administrateur délégué
Objet de la demande	Démolir les bâtiments existants et construire un hôtel de 90 chambres au Square Albert I^{er} et un immeuble à appartements à la Rue du Collecteur
Adresse	Square Albert I ^{er} 29 – 31 & Rue du Collecteur 24 - 32
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant

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 a fait l'objet d'une observation sans demande à être entendu.

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

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 et le long d'un espace structurant (Square Albert 1^{er}) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Curegem (hameau) XIIIe-XXe s. » ;

Vu que l'immeuble du Square Albert 1^{er} (garage de réparation) est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 41132) ;

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 0 ;

Vu que le bien se situe, d'une part, Square Albert 1^{er} aux n° 29-31, immeuble mitoyen R+01+TP, implanté sur une parcelle de 641m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 325 l 0 ; et, d'autre part, Rue du Collecteur aux n° 24-32, bâtiment 3 façades hors alignement R+00+TP, implanté sur une parcelle de 414m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 318 s 0 ;

Vu que la demande vise à **démolir les bâtiments existants et construire un hôtel de 90 chambres R+06+TP au Square Albert I^{er} et un immeuble à appartements R+02+TM à la Rue du Collecteur** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/07/2023, que le dossier initial a été déclaré complet le 21/03/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – CP.1993.1940/8 du 21/04/2024 ; que l'examen des plans de cette version du projet a donné lieu à un avis défavorable ; que sur le projet modificatif, déclaré complet le 21/06/2024, le SIAMU a pu émettre un avis favorable – CP.1993.1940/9 du 18/07/2024 ;

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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- application de la prescription particulière 3.4. du PRAS – hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

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

- 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, et qu'une observation a été introduite concernant le besoin du quartier d'être dynamisé par de nouveaux projets ;

Vu les archives communales aux n° 29 à 31 du Square Albert 1^{er} :

- n° 36025 (PU 29487) – construire un immeuble + garage – permis octroyé le 28/07/1953
- n° 36564 (PU 30073) – construire une terrasse – permis octroyé le 25/05/1954
- n° 49293 (PU 42000) – placer une enseigne – permis octroyé le 26/12/1995
- n°47802 BIS (RPU 43184) – réaliser un aménagement de bureaux – permis refusé le 26/04/2000
- n° 48973 BIS (PU 44200) – transformation et extension d'un immeuble à destination de logement, bureau et entreposage de voitures – demande introduite en juillet 2002 et classée sans suite le 10/01/2005

Vu les archives communales aux n° 24 et 32 de la Rue du Collecteur :

- n° 43847 (PU 36225) – construire une station-lavage – permis octroyé le 04/08/1970
- n° 47881 (PU 41376) – aménager un bureau – permis octroyé le 20/09/1994

Vu les renseignements cadastraux, le bien du Square Albert 1^{er} (1954, modification de 2001) est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur qui comporte 3 unités de logement et 1 garage, présentant une surface bâtie au sol de 386m² pour une superficie de parcelle de 641m² ; le bien de la Rue du Collecteur (1970, modification de 2001) est répertorié en tant que bâtiment industriel qui présente une surface bâtie au sol de 103m² pour une superficie de parcelle de 414m²

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement au +02 et de 1 activité productive de haute technologie aux +00/+01 ;

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

Considérant que le projet vise à convertir et démolir les volumes existants, à reconstruire deux immeubles aux gabarits plus importants – soit, un hôtel de 90 chambres de 7 niveaux hors sol côté Square Albert 1^{er} et un immeuble à appartements (7 unités) de 4 niveaux hors sol côté Rue du Collecteur ; que l'aménagement suivant est projeté :

au Square Albert 1^{er}, n° 29 - 31

- -01 côté droit, local compteurs
- +00 côté droit : sas d'entrée avec cage d'escaliers, lobby, ascenseurs, sanitaires, locaux techniques et réserves, restaurant et cuisine, espace extérieur (terrasse et zone plantée)
côté gauche : zone de déchargement, 2^{ème} cage d'escaliers, locaux poubelles et technique
- +01 17 chambres avec sdd/wc, local technique
- +02 17 chambres avec sdd/wc, local technique
- +03 16 chambres avec sdd/wc, local technique
- +04 15 chambres avec sdd/wc, local technique, cage d'escalier déviée (+04/+06)
- +05 14 chambres avec sdd/wc, local technique
- +06 11 chambres avec sdd/wc, 5 terrasses en façade SE

à la Rue du Collecteur, n° 24 – 32

- -01 sous-sol partiel : caves privatives (7), local compteurs, local poubelles
- +00 local vélos avec accès à rue, accès au jardin mutualisé
hall d'entrée, cage d'escaliers, ascenseur
App.1 de 3 chambres, espace extérieur grillagé (terrasse, zone plantée)
- +01 App.2 de 1 chambre, balcon à rue
App.3 de 2 chambres, terrasse de toit arrière
- +02 App.4 de 1 chambre, balcon à rue
App.5 de 2 chambres, terrasse arrière
- +03/+04 App.6 aménagé en duplex de 2 chambres, balcon à rue
App.7 aménagé en duplex de 3 chambres, terrasse arrière

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que les densités du bâti et le taux d'occupation sont considérablement augmentés ; que le changement de destination occasionne des nuisances et impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables, ni leurs sorties en toiture ; que les impacts sur l'environnement immédiat n'ont pas pu être évalués ; que vu la configuration du bâti existant, l'aménagement est préjudiciable pour les parcelles voisines ;

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

Considérant qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; qu'il y a lieu de prévoir des nichoirs (pour moineaux domestiques), de détailler un plan d'aménagement paysager assurant une mixité de types de végétaux ;

Considérant qu'étant reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0, les parcelles sont potentiellement polluées ; les terrains n'ont pas encore été étudiés ; en cas de vente ou de fin d'activités, une reconnaissance de l'état du sol (RES) doit être établie par un expert agréé en pollution du sol (avant toute délivrance de permis d'urbanisme), afin de déterminer l'ampleur et le type de pollution, d'en gérer les risques pour la santé humaine et l'environnement, ou d'entreprendre d'éventuels travaux d'assainissement ; cette étude est à soumettre à Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il convient d'éviter une démolition même partielle du bâtiment du Square Albert 1^{er} ; que le projet ne privilégie pas la rénovation et le maintien du bâtiment, ni le principe d'économie circulaire dans la construction et la rénovation ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que s'agissant de nouvelles constructions, il y a lieu d'avoir une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales sur les parcelles afin d'éviter le rejet des eaux de pluie vers les égouts ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'il y a lieu de proposer une citerne par immeuble de manière à pouvoir organiser une réutilisation des eaux pluviales pour chaque bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales***, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; que dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée ; que sa capacité minimale est à calculer en fonction de la surface de toit plat – soit 33L/m² de surface de toiture ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement*** ; que dans le cas d'une nouvelle construction ou dans le cas de rénovation lourde, la construction est munie d'un réseau d'eau séparatif, les eaux pluviales issues de toutes les toitures sont dirigées vers une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération conformément aux normes en vigueur ; que ces citernes sont raccordées à une ou plusieurs chasses d'eau ou machines à laver ou à un ou plusieurs points d'eau situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales*** ; que dans les constructions neuves, lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade ; qu'ils ne figurent pas au plan ;

Considérant qu'en outre, s'agissant de nouvelles toitures plates, les vastes toits de l'immeuble hôtelier doivent être aménagés en toiture verte semi-intensive, voire intensive ;

Considérant que la ***prescription générale 0.12. du PRAS, modification partielle de l'utilisation d'un logement***, est d'application en ce que les superficies de logement existant dans le bâtiment du Square Albert 1^{er} sont supprimées (+/- 290m²) ; que la modification totale

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

ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées que moyennant mesures particulières de publicité et sous réserve de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site ou dans la zone ;

Considérant que sur la parcelle de la Rue du Collecteur, la construction d'un immeuble de logement de 734m² est prévue ;

Considérant que la *prescription particulière 3.4. du PRAS, hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres*, est d'application en ce que la zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que cette capacité peut être portée à un maximum de 80 chambres après mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet y contrevient et ne s'y conforme pas en ce que 90 entités sont projetées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du Square Albert 1^{er} dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle à tous les niveaux ; que la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain, hors zone de recul, se mesure dans l'axe médian du terrain ;

Considérant que sur plus de 17,60m de largeur de façade, la partie droite de la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur au rez-de-chaussée, observe un retrait de 0,85m à 2,50m partir du +01 ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse les gabarits voisins ;

Considérant que par rapport à la mitoyenneté de droite, au-delà de la profondeur bâtie autorisée, les +00 et +01 du Square Albert 1^{er} n'observent pas en tout point un retrait latéral de 3,00m ; que la construction de droite est dépassée de 6,90m sur deux niveaux ; que la nouvelle construction, vu la proximité des bâtis, préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen de droite ;

Considérant que la construction projetée Rue du Collecteur dépasse les deux profils mitoyens à partir du +02 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions doivent garantir l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que les hauteurs de façade des constructions voisines sont dépassées ;

Considérant que la hauteur de la façade de l'immeuble projeté Square Albert 1^{er} dépasse de 0,95m la construction la plus élevée et de 2,95m la construction la plus basse ; que la hauteur de la façade de l'immeuble projeté Rue du Collecteur dépasse de 3,40m et de 3,80m les constructions voisines ;

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

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur du profil mitoyen le plus haut est dépassée ;

Considérant que le toit de l'immeuble projeté Square Albert 1^{er} dépasse de 4,35m la construction voisine située à droite et de 2,95m la construction située à gauche ; que la ligne de faîte de l'immeuble projeté Rue du Collecteur dépasse de 4,80m le niveau de faîte du n° 22 et de 10,65m le niveau du toit plat de l'immeuble au n° 34 ;

Considérant que, par ailleurs, l'immeuble de logements R+03+TV, sis aux n° 27-31 de la Rue du Collecteur, ne peut être pris comme hauteur de référence ; que celui-ci a été autorisé (PU 50677 – démolir l'entrepôt et construire un immeuble de 43 logements avec commerce de 288 m² au rez-de-chaussée et 30 emplacements de parking en sous-sol) en raison de l'existence du PPAS « Mons-Birmingham » qui depuis a été abrogé ;

Considérant qu'un raccord harmonieux est à établir entre constructions voisines de hauteur différente ; que le bâtiment du Square Albert 1^{er} devra présenter une hauteur intermédiaire (R+04+TP) qui fasse le lien entre la plus basse et la plus haute des hauteurs caractérisant les deux constructions mitoyennes immédiates ; que le bâtiment projeté à la Rue du Collecteur sera limité à un gabarit R+01+T en raison des dimensions de la rue et des caractéristiques du bâti (ancien) existant ;

Considérant qu'en outre, les équipements techniques ne figurent pas au plan ; que la hauteur de toiture doit comprendre les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont à intégrer dans la toiture ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse située au +01 de l'immeuble à appartements ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les chambres (8) du nouvel immeuble à appartements n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 12, ventilation**, en ce que les locaux nécessitant un dispositif de ventilation ne sont pas équipés ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères**, en ce que la capacité et le nombre de conteneurs sont insuffisants compte tenu du nombre de logements et d'occupants ; que s'agissant d'un immeuble neuf, le tri sélectif des ordures ménagères doit être possible ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage**, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples doit comporter un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ; que le projet n'en prévoit pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, nombre d'emplacements autorisés**, en ce que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour l'immeuble de logements n'est pas atteint ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 15, nombre d'emplacements autorisés*, en ce le nombre d'emplacements de parcage pour l'établissement hôtelier, 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 manquante ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée pour l'immeuble de logements ; que l'accès au local vélos est aisé ; qu'outre le nombre d'emplacements vélo, il y a lieu de privilégier la qualité de stationnement en termes de facilité d'usage (U inversés) ; qu'il convient de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité (2m²/vélo) ; que l'alternative en mobilité douce doit être la plus qualitative possible en ce qu'aucun stationnement voiture n'est possible sur la parcelle ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive des parcelles ; que la démolition ne se justifie pas, la reconstruction ne s'intègre pas au cadre bâti et au contexte patrimonial ; que la densité du bâti et le nombre d'entités sont trop importants eu égard à la configuration des lieux ;

Vu que le bâtiment sis Square Albert 1^{er} 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 3.5.1° 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 la demande déroge au *RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la démolition de la façade patrimoniale et les rehausses volumétriques telles que projetées étant inenvisageables, il convient de faire une refonte totale du projet et de proposer une composition d'ensemble en adéquation avec le langage architectural du cadre bâti ; que vu la qualité indéniable de la façade patrimoniale, il y a lieu de préserver ses caractéristiques architecturales et esthétiques, notamment la composante horizontale et la typologie ;

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

Considérant que pour rappel, 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 tout établissement hôtelier de plus de 20 chambres ; que la valeur de ces charges est fixée à 90 € par m² ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 10 octobre 2024

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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	/	