

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M. BREYNE

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>DOOMS S.R.L.</b>
Objet de la demande	Transformer un immeuble en établissement hôtelier.
Adresse	Rue Charles Parenté, 5-7
PRAS	Zones de forte mixité

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 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 réaction.

**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 06 février 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone de forte mixté 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 selon le zonage d'accessibilité que le bien se trouve en zone A ;

Vu que selon la carte d'aléa d'inondation de Bruxelles Environnement que le bien se trouve en zone inondable ;

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 générale ;

Vu que le bien se trouve sur inventaire patrimonial Irismonument sous la référence 39745 ;

Vu que le bien se situe Rue Charles Parenté, 5 – 7, Equipement à profil R+1+TP au n°5 + parking au n°7 et cadastrée Division 5 Section C – n° 329F7 et 329G7 sur une surface de terrain de 1375m<sup>2</sup> ;

Vu que la demande vise à transformer un immeuble en établissement hôtelier (projet modifié) ;

Vu que la demande a été introduite le 25/11/2022 et que le dossier modifié a été déclaré complet le 21/10/2024 ;

Que la demande a été modifié suite à l'avis défavorable CP.1980.2952/10 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 07/09/2023 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/01/2025 au 31/01/2025, et qu'aucune réaction 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 §3 du CoBAT – bien inscrit sur l'inventaire ;

Vu que la demande a été 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 au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – toiture d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°23826 (PU F18108) – Construire des bureaux – permis octroyé le 30/09/1931 (n°5) ;
- n°28623 (PU F21800) – Transformations – permis octroyé le 27/10/1936 (n°5) ;
- n°32109 (PU F25276) – Transformations – permis octroyé le 14/05/1946, non exécuté (n°5) ;
- n°38319BIS (PUNE F31939) – Construire un bâtiment industriel – permis octroyé le xx/xx/xxxx, non exécuté (n°7) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

- n°45603BIS (PUNE 38356) – Transformations – permis octroyé le 17/09/1980, non exécuté (n°5-7) ;
- n°49988 (PU 44258) – Exploitation d'un terrain pour stationnement de véhicules (régularisation) – permis octroyé le 29/04/2003 (n°7) ;
- n°50101G (PUNE 47074) – Construction d'un immeuble de logements avec rez commercial – permis octroyé le 05/10/2010, non exécuté (n°7) ;
- n°xxxxx (PU 51245) – Réaffecter des locaux de laboratoire en un établissement hôtelier – classé sans suite (n°5-7) ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- La fermeture de la cour de  $\pm 75\text{m}^2$  ;
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant (divisions différentes) ;
- L'utilisation du bien comme lieu de culte ;

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

- -01 Laboratoire pharmaceutique
- +00 Laboratoire pharmaceutique + parking au n°7
- +01 Laboratoire pharmaceutique

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Transformer de l'immeuble existant en hôtel ;
- Construire un escalier de secours à l'arrière ;
- Ouvrir une servitude de passage au sous-sol arrière avec le bien situé Rue des Vétérinaires 88 ;

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

- -01 5 salles d'entreposage, local technique, local électrique, local chaudière
- +00 8 entités de chambres, 2 entrées cochère, accueil, cantine, kitchenette, WC, réserve, cour intérieur
- +01 13 entités de chambres, local linge, WC

Considérant que *l'article 207 §3 du CoBAT – bien inscrit sur l'inventaire* est d'application en ce que le bien est repris dans l'inventaire légale d'Irismonument sous la référence 39745 ; qu'il a lieu de fournir un reportage photographique intérieur pour constater l'état actuel des lieux ;

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 augmentée par fermeture de la cour arrière de  $\pm 75\text{m}^2$  (cour intérieure en SD) et la densification en intérieur d'îlot par la construction d'un escalier de secours ; que l'état actuel n'est pas amélioré ;

Qu'utilisation du parking sur la parcelle 329G7 n'est pas renseignée sur les plans et la note explicative, que cette parcelle est bien mentionnée dans le formulaire de la demande (cadre II) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** et **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** :

- Construction sur toute la parcelle avec la fermeture de la cour arrière ;
- Que cette fermeture n'est pas acceptable ;
- Construction d'un escalier de secours (6.70m de profondeur sur 1.10m de hauteur) à l'arrière dépasse le profil mitoyen le moins profond ; qu'aucune construction n'est présent au n°7, que la demande y déroge de plus de 3m en hauteur et en profondeur ;
- que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 19 – bon aménagement des lieux**, en ce que :

- Tous les chambres ne bénéficient pas d'une ventilation naturelle et d'une vue dégagée (les 8 chambres au +00) ;
- L'espace de cuisine pour préparer les petits déjeuners est étriqué par rapport aux 2 larges couloirs d'entrées ;
- L'utilisation des espaces de la cour couverte n'est pas renseignée ;
- La ventilation des lieux n'est pas renseignée ;
- L'aménagement des chambres n'a pas été détaillé ;
- Plusieurs connexions existantes et futures avec l'immeuble situé Rue des Vétérinaires 88 sont exploitées ; que leurs utilisations ne sont pas renseignées ;
- L'utilisation du parking sur la parcelle 329G7 n'est pas renseignée sur les plans et la note explicative, que cette parcelle est bien mentionnée dans le formulaire de demande (cadre II) ; que des connexions existent avec le futur hôtel au n°5;

Que la demande dans cet état, est lacunaire pour pouvoir s'en exprimer ;

Considérant que la demande est liée avec la demande de permis d'urbanisme PU 52730 pour l'immeuble situé Rue des Vétérinaires 88 ; qu'une convention pour une servitude en sous-sol a été fournie ; que sa fonction reste par contre floue et que d'autres connexions existent entre les 2 immeubles ;

Que la commission de concertation doute que les 2 immeubles seront utilisés séparément comme mentionné par le demandeur ;

Qu'il a lieu de réintroduire une demande commune afin d'introduire un projet d'ensemble ; que la parcelle 329G7 avec le parking existant doit être intégré dans cette demande ;

Considérant que la demande a reçu un deuxième avis – CP.1980.2952/11– Défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/12/2024 ;  
Que la demande dans cet état ne peut être octroyé ou une dérogation doit être obtenu ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 06 février 2025**

Considérant, ce qui précède, 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 06 février 2025**

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

**INSTANCES :**  
**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M <sup>me</sup> CARLIER	
Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	