

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M. BREYNE
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

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMOBILIÈRE de BRUXELLES s.a.
Objet de la demande	Réaménager l'intérieur de l'hôtel et rehausser la toiture
Adresse	Square de l'Aviation, 16 - 22
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 20 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 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 20 février 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial 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 implanté dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » – Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles ;

Vu que les trois immeubles sont identifiés à l'inventaire régional du patrimoine architectural :

- n° 16 à 18 avec le n° id. : 34872
Immeuble de rapport de style éclectique aux accents Art nouveau, à rez-de-chaussée à usage de café (architecte Ph. Vandebroek, 1912) ;
- n° 20 avec le n° id. : 34873
Immeuble de rapport d'inspiration éclectique, à rez-de-chaussée commercial (architecte Ed. L. Timmermans, 1925) ; relié au n° 22, le bâtiment a été transformé en hôtel ;
- n° 22 avec le n° id. : 34874
Immeuble de rapport de style Beaux-Arts, à rez-de-chaussée commercial (architecte Richard Inghelbrecht, 1913) ; relié au n° 20, le bâtiment a été transformé en hôtel ;

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, sis Square de l'Aviation aux n° 16 à 22, se compose de 3 immeubles mitoyens R+03+TV (1) et R+04+TV (2), implantés sur une parcelle unique de 632m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 b 36 ;

Vu que la demande vise à **réaménager l'intérieur de l'hôtel et à rehausser la toiture, à augmenter le nombre de chambres de 80 à 98** ;

Vu que la demande initiale a été introduite le 23/11/2022, que la dernière version du dossier a été déclarée complète le 21/10/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – CP.2001.0672/17 du 15/09/2023 et le suivant CP.2001.0672/18 du 11/12/2024 ; que l'examen des plans de ces deux versions ont donné lieu à un avis défavorable pour le premier et à aucune conclusion en raison de l'incomplétude du dossier pour le second ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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 3.4 du PRAS – hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 30/01/2025 au 13/02/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13369 (PU 13867) – Construire une maison (*n° 16 à 18*) – permis octroyé le 19/04/1912 ;
- n° 13723 (PU 06962) – Construire une maison (*n° 22 à 26*) – permis octroyé le 21/02/1913 ;
- n° 17973 (PU 14124) – Construire une maison (*n° 20*) – permis octroyé le 23/01/1925 ;
- n° 29856 (PU 21740) – Modification de la porte (*n° 20*) – permis octroyé le 12/04/1938 ;
- n° 45602 (PU 38641) – Transformer la toiture du bâtiment arrière (*n° 16 à 18*) – permis octroyé le 31/08/1982 ;
- n° 46713BIS (PU 39168) – Transformation de la façade (*n° 20*) – permis octroyé le 08/07/1985 ;
- n° 48961 (PU 44283) – Aménagement de chambres d'étudiants (*n° 20 à 26*) – permis octroyé le 06/05/2003 ;
- n° 49591 D (PU 45963) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (*n° 20 à 22*) – permis octroyé le 03/09/2007 ;
- n° 50100 H (PUNC 46242) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (*n° 20 à 22*) – permis octroyé le 21/10/2008 ;
- n° 50099 H (PUNC 46851) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (*n° 16 à 22*) – permis octroyé le 05/10/2010 ;
- n° 50121 I (PU 48233) – Changer l'affectation d'un rez en restaurant-bar-lunch (*n° 22*) – permis octroyé le 29/04/2014 ;
- n° 50693 (PU 49244) – Étendre et rénover un hôtel (*n° 16 à 22*) – permis octroyé le 02-02-2017 ;
- n° 50158 Z (PU 51271) – Modifier la toiture et la réorganisation intérieure (*n° 16 à 22*) – demande introduite en 2018 et classée sans suite (novembre 2020) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

- n° 50173 H (PU 52149) – Mettre en conformité l'aménagement intérieur du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage + la transformation du 5^{ème} et 6^{ème} étage de l'hôtel (n° 16 à 22) – demande introduite le 20/09/2021 et classée sans suite (octobre 2022) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié aux n° 16 à 18 en tant que bâtiment du secteur HoReCa (hôtel) ;

Considérant que, selon la note explicative, l'objet de la demande vise à :

- réaménager les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages – une suite en place de 3 chambres, dortoir en place de 2 suites ;
- rehausser la façade et la toiture de l'immeuble n° 16 à 18 avec réaménagement des 5^{ème} et 6^{ème} étages ;
- créer 18 unités supplémentaires de chambre ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que vu le permis octroyé en 2017 (PU 49244), les toitures végétalisées des 1^{er} étage (+/- 49m²) et 2^{ème} étage (+/- 32m²) n'ont pas été réalisées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables pour le fonctionnement d'un hôtel ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances ;

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 réagence les étages +04 et +05, rehausse l'étage +06, de manière à augmenter le nombre d'unités de chambre ;

Considérant que le projet contrevient à la prescription et ne s'y conforme pas en ce que 98 unités de chambre sont projetées (+18 par rapport à la situation de droit) ; que l'établissement en situation de droit atteignait déjà le seuil maximal autorisé ; que cette augmentation de capacité est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur de la façade de n° 16 à 18 est rehaussée et est supérieure à celles des 2 constructions voisines – elles sont respectivement dépassés de +/- 1,50m et de +/- 2,47m ; que les représentations graphiques sont lacunaires – la rehausse de façade (de +/- 2,80m) n'est pas clairement identifiée (cotes et niveaux) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que les représentations graphiques sont lacunaires – les profils de lucarnes, les rehausses de la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

ligne de faîte des 3 immeubles, les profils des constructions voisines, ne sont pas clairement renseignés ;

Considérant que ces rehausses volumétriques ne se justifient pas ; que ces dérogations ne sont pas acceptables d'autant plus qu'elles induisent une augmentation de la capacité de l'établissement qui est contraire à une prescription particulière du PRAS ;

Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à la fonction principale de la zone ; que la densification projetée, tant en termes de capacité que de volumétrie, n'est pas autorisable ;

Considérant que, par ailleurs, le projet voisin d'établissement hôtelier – PU 52722 – implanté sur la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 I 30 (aux n° 14 et 14 A) – entraîne une dérogation au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que sa cage d'escalier est construite en fond de terrain sur la parcelle de la présente demande ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, aucune dérogation n'est acceptée ; que le volume de la demande PU 52722 en cours, visant à transformer l'entrepôt de l'arrière-bâtiment en établissement hôtelier, doit être intégré sur sa parcelle et dans son enveloppe bâtie existante ;

Considérant que par ailleurs, ce projet annexe ne prévoit pas de mesures de prévention incendie non dépendantes de servitude ; que le chemin d'évacuation projeté, qui traverse de part en part le présent projet des n° 16 à 22, n'est pas sécurisé et n'aboutit pas directement à la rue – passage par une passerelle ouverte surplombant la salle polyvalente du sous-sol (congrès/petit déjeuner), ensuite passage traversant la réception et le lobby pour aboutir via la porte du n° 18 sur le domaine public ;

Considérant qu'un acte de servitude de passage (convention sous seing privé) ne garantit pas pour autant la conformité urbanistique des biens ; que les deux demandes sont floues et lacunaires ; que la commission de concertation a de forts doutes quant à l'utilisation séparée et autonome des deux immeubles ; que les 2 demandes de permis sont introduites par le même demandeur (sous le nom de sociétés différentes) et le même architecte ;

Considérant que le deuxième rapport rendu par le SIAMU n'est pas plus favorable que le précédent ; que la faisabilité du projet tel que projeté n'est pas avérée ; qu'en l'état la demande est lacunaire et non conforme – notamment, plan du sous-sol manquant, compartimentage non conforme, largeur de la voie d'évacuation mutualisée insuffisante, superficie de sas pas conforme, ... ;

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 les trois bâtiments sont identifiés à l'**inventaire du patrimoine architectural de la Région**, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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 façade à rue des n° 16 à 18 est rehaussée d'un niveau ; qu'en partie supérieure de la façade, des éléments patrimoniaux, comme des éléments ornementaux de corniche, seront irrémédiablement perdus – entablement à frise d'arcatures, corniche à base découpée en lambrequin et à aisseliers, chapiteaux évasés de pilastre ; que le raccord entre le parement existant patiné et le nouveau parement contemporain n'est pas abordé ni géré ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, une baie a été percée dans le pan de mur à fausse fenêtre ;

Considérant que la ligne de faîte des trois immeubles est rehaussée et unifiée ; qu'au n° 16 à 18, un nouveau versant de toiture avec large lucarne est créé ; que le positionnement de la lucarne et les 3 baies projetées rompent avec la composition de façade des étages inférieurs, organisée en deux travées ; que tant le profil de la lucarne que le choix du matériau de revêtement du toit, ne s'intègrent pas aux caractéristiques du cadre bâti, ne sont plus en adéquation avec les langages architectural et esthétique de ces bâtiments à haute valeur patrimoniale ;

Considérant qu'au n° 20, les rénovations précédentes ont disqualifié la façade ; que le profil des 3 lucarnes, qui ne sont pas d'origine, a été modifié entre 2009 et 2012 ; que les menuiseries extérieures qui ont été antérieurement remplacées de manière peu qualitative sont maintenues ; que le n° de police placé en façade est erroné ; que la rehausse du faîte n'est pas détaillée ;

Considérant qu'au n° 22, les rénovations précédentes ont disqualifié la façade ; que l'épaisseur des petits-bois des châssis de l'oriel ne sont plus respectées ; que le traitement des vitrines commerciales (vitres opacifiées) doit être conforme ; que l'enseigne doit respecter les prescriptions de la *zone restreinte*, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver la qualité patrimoniale des trois façades à rue, d'apporter réponse aux points d'attention suivants (liste non exhaustive) :

- n° 16 à 18 :
 - La rehausse du bâtiment – façade et toiture – n'est pas envisageable ;
 - Les menuiseries existantes sont-elles en bois ? Seront-elles remplacées ? Un retour à la situation de droit est-il envisageable (symétrie axée, imposte) ;
 - Il y a lieu de fournir la légende de la situation de droit ;
 - Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, câbles inutiles, caméras, cendrier ;
 - Il convient de rénover/replacer les mains courantes en bois des balcons ;
- n° 20 :
 - Les menuiseries ne sont pas symétriques.
 - Est-il possible de proposer une division plus historique des châssis ?

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

- Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, câbles inutiles ;
- n° 22 :
 - Les menuiseries existantes sont-elles en bois ? Seront-elles remplacées ? Un retour à la situation de droit est-il envisageable ?
 - Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, caméra

Considérant que les représentations de la situation projetée sont imparfaites – manque de plan, coupe et élévation à l'échelle 1/50^{ème} (sous-sol, façade à rue, coupe), renseignements insuffisants de cotations et niveaux, des profils voisins, ... ;

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 20 février 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M. BREYNE	
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	M. MOENECLAËY	