

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme introduite par USTEL s.a. – Monsieur BARMOSHÉ
Objet de la demande	Mettre en conformité les modifications du permis d'urbanisme 49517 (transformer une partie de l'hôtel en kots pour étudiants)
Adresse	Square de l'Aviation, 2-12 / Boulevard Poincaré, 75-76
PRAS	Zone mixte, ZICHEE, le long d'un espace structurant
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

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 opposition.

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

Le demandeur, son conseiller et son architecte, ont été entendus lors de la première commission du 3/12/2020.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, 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 scientifique du patrimoine architectural (n° 34868) ;

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 – implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 300 a – se situe Square de l'Aviation aux n° 2-4 & Boulevard Poincaré aux n° 75-76 ; qu'il comprend 2 constructions mitoyennes :

- un immeuble d'angle R+05+TV – identifié à l'inventaire
- un immeuble R+06+TV

Vu que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis d'urbanisme 49517 ayant pour objet de transformer une partie d'un hôtel en kots pour étudiants ;

Vu que la demande a été introduite le 30/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 20/08/2020 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/11/2020 au 28/11/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 3/12/2020, a été reporté afin de soumettre le projet à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Vu les remarques formulées par la CRMS en sa séance d'Assemblée du 20/12/2020 ; que la Commission est défavorable à la régularisation des rambardes et barres d'appui ; qu'elle constate la disparition ou l'état de dégradation avancé d'éléments patrimoniaux (ferronnerie des balcons, éléments de corniche), le remplacement d'éléments peu qualitatifs qui concourt à banaliser le bâtiment ; qu'elle demande de rétablir les éléments disparus, de revoir la composition, l'intégration et la mise en œuvre des barres d'appui, de revoir également les châssis ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38943 (PU 31386) – transformation de la toiture – permis octroyé le 7/11/1958
- n° 46958 (PU 40606) – aménager un hôtel – permis octroyé le 26/02/1991
- n° 47833 (PU 42054) – extension de l'hôtel Ustel – permis octroyé le 2/09/1996
- n° 47834 (PU 43317) – aménager un flat-hôtel – permis octroyé le 15/02/2000
- n° PU 49517 – transformer une partie de l'hôtel en kots pour étudiant – permis octroyé le 25/04/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour l'aménagement du sous-sol, pour des adaptations intérieures résultant de demandes du SIAMU, pour des modifications de l'aspect de la façade à rue (garde-corps) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble d'habitation avec ascenseur, de 58 unités distinctes (de propriétaires différents) et d'un commerce ;

Vu la demande de permis d'urbanisme en cours sur la parcelle voisine – PU 51208, Square de l'Aviation n° 6-12, visant à mettre en conformité et à transformer un hôtel, ainsi qu'à augmenter le nombre de chambres ; que tant les occupants de l'hôtel, que ceux des kots, ont accès au jardin arrière ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une résidence étudiante de 58 chambres (kots étudiants), avec au rez-de-chaussée des locaux communs et une activité commerciale ; que l'hébergement étudiant et l'activité commerciale sont maintenus dans la présente demande ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité des travaux déjà réalisés qui ne sont pas conformes au permis octroyé en 2017 (PU 49517) ; que le nombre d'unités de chambre et leur répartition entre les 2 immeubles sont inchangés ; que la volumétrie des bâtiments n'est pas impactée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité la couverture de la cour d'une superficie de 15m² ; que cet espace est annexé au commerce en tant que réserve ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la résidence étudiante ne dispose d'aucun espace extérieur commun ;

Considérant que la Commission de concertation, en son avis du 17/09/2020 concernant la demande PU 51208, a émis déjà précédemment la condition de renseigner l'aménagement et l'utilisation des espaces extérieurs en zone de cour et de jardin ;

Considérant qu'il a été confirmé, lors de la séance du 3/12/2020, que les occupants des kots n'ont pas accès aux espaces extérieurs qui sont réservés à l'hôtel ; que la porte de la salle commune n'est utilisée qu'en tant qu'issue de secours ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

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 ;

Considérant qu'hormis la cour, la parcelle est entièrement bâtie ; que la cour est complètement enclavée et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; qu'elle est peu fonctionnelle ; que la couverture de celle-ci n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et a été aménagé comme réserve pour le commerce ;

Considérant que la demande impacte le *bon aménagement des lieux* en ce que les 58 emplacements vélos ont été répartis en 3 locaux distincts à la place d'un local unique proche de l'ascenseur ; que 2 des locaux sont d'un accès moins aisé ; que la dimension des emplacements est réduite (de 1,80m x 0,40m) ; que les dimensions préconisées sont de 2,00m x 0,60m ; qu'il convient de rendre le stationnement plus fonctionnel en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible, de prévoir un dispositif d'accrochage pour cadenasser le vélo ; qu'il y ait suffisamment d'espace pour déplacer le vélo ; qu'il y a lieu de faire correspondre le nombre de stationnement mentionné dans le cadre VIII de l'Annexe I et celui représenté sur plan ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives aux logements pour étudiants* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- imposition d'un type de locataire conforme à la définition d'étudiant
- obligation pour l'exploitant/propriétaire de fournir annuellement les preuves d'inscription des locataires à une institution scolaire reconnue

Considérant que des unités ont été mises séparément en vente ; que le site est affecté à du logement étudiant individuel avec jouissance d'espaces communs, destiné exclusivement à l'hébergement d'étudiants ; que les chambres avec sanitaire sont initialement offertes à la location ; que le permis 49517 a été octroyé sous condition de fournir la preuve d'une convention entre le demandeur et une institution scolaire (en l'occurrence l'ULB) ; qu'il convient de la fournir ;

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 ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que l'immeuble d'angle fait partie de l'ensemble patrimonial du Square de l'Aviation aux qualités incontestables ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façades visibles depuis l'espace public des modifications sont apportées ;

Considérant que des garde-corps ont été ajoutés – 3 lisses encastrées dans l'encadrement des fenêtres de l'immeuble d'angle ; que celles-ci empêchent l'accès au balcon ; que les garde-corps en fer forgé des balcons ne sont pas entretenus voire manquants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

Considérant que vu le caractère patrimonial de la façade, cette solution n'est pas adéquate ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il convient de proposer une solution qui rétablisse la jouissance des balcons, qui remplace et rénove à l'identique les garde-corps ouvragés en fer forgé (sans modification de la hauteur), de proposer une lisse supérieure en bois (barre d'appui) telle qu'à l'origine ;

Considérant qu'il convient de proposer pour les garde-corps de fenêtre une esthétique en adéquation avec les éléments patrimoniaux similaires ; qu'il convient de davantage les intégrer en s'inspirant des ferronneries de balcon, de prévoir une barre d'appui supérieure plus épaisse, des divisions intermédiaires plus fines et plus découpées ; de choisir une nuance plus claire que la teinte des châssis en bois vernis ;

Considérant que la corniche en bois est en mauvais état ; que vu sa valeur ornementale, il y a lieu de remplacer à l'identique les lattes en bois manquantes et de restaurer l'ensemble ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1996.1439/13/BM/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/09/2020 ; que les remarques mentionnées dans les 4 rapports précédents demeurent en vigueur ;

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 14 janvier 2021

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

- **Maintenir l'accès aux balcons**
- **Réparer et restaurer à l'identique les garde-corps de balcon avec lisse supérieure en bois**
- **Proposer un modèle de garde-corps de fenêtre qui s'intègre aux éléments patrimoniaux et à la composition d'ensemble de la façade ; en soigner la mise en œuvre et envisager une nuance plus claire que la teinte des châssis en bois vernis ;**
- **Réparer et restaurer à l'identique la corniche**
- **Limiter la possibilité d'accès à la zone de cour et jardin qu'en cas d'évacuation – préciser sur plan le système équipant la porte de secours (barre anti-panique)**
- **Améliorer la qualité du stationnement vélo et prévoir un dispositif d'accrochage, en maintenant un emplacement par chambre ;
Faire correspondre le cadre VIII de l'Annexe I et les représentations en plan quant au nombre d'emplacements**
- **Maintenir l'ensemble des 58 unités à de l'hébergement étudiant et destinées à de la location**
- **Fournir la convention entre le demandeur et une institution scolaire ainsi que les preuves d'inscription des 58 locataires à une institution scolaire reconnue**

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 I – article 4 est acceptée.

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} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 janvier 2021

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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