

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MONTECLAY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par la SA IMMO SLINA , propriétaire.
Objet de la demande	Mettre en conformité les mesures de prévention incendie (création d'une deuxième voie d'évacuation pour le bâtiment principal et l'annexe + création d'un escalier extérieur pour le bâtiment annexe).
Adresse	Chaussée de Mons, n°115-117
PRAS	Zone de forte mixité + LNC + ES.
PPAS	/
Réf. Communale	52158
Réf. URBAN	01/XFD/1826104

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

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, son conseil et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

- Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, liseré de noyau commercial et espace structurant 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 la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale CAT 0 ;
- Vu que le bien sis chaussée de Mons n°115-117, immeuble R+04+TP implantée sur une parcelle de 652m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°139y9, est répertorié en tant que bâtiment du secteur HoReCa ; que la parcelle arrière n°139x9 n'est pas affectée ;
- Vu les archives communales à cette adresse ;
 - N°40696 (32786-PU) – construire des immeubles – permis octroyé le 5/12/1961 ;
 - N°46915 (40453-PU) – transformer l'immeuble en hôtel – permis octroyé le 14/08/1990 ;
 - N°46923 (40602-PU-NE) – Aménager un parking après démolition du bâtiment – permis octroyé le 7/05/1991 – Non-exécuté ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/6395-HT conformité hébergement touristique) ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme établissement hôtelier ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité un établissement hôtelier de 40 chambres, mettre en conformité des constructions annexes, aménager un parking en intérieur d'îlot, mettre en conformité les modifications de façade, mettre en conformité les mesures d'évacuation incendie ;
- Vu que la demande a été introduite le 23/09/2021, que le dossier relatif au projet modifié a été déclaré complet le 16/01/2023 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 9/02/2023, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - application de l'article 153 §2 du CoBAT – Dérogation au règlement communal d'urbanisme ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – Aménagement des zones de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – Maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1990.1719/18 daté du 22/03/2022 ;
- Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Considérant l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 19/05/2022 ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale et l'avis de la commission de sécurité incendie des établissements d'hébergement touristique ; que l'établissement a l'obligation de posséder une deuxième voie d'évacuation en cas d'incendie ;
- Considérant que la demande initiale était basée sur le plan approuvé par la commission de sécurité comprenant des constructions érigées sans permis d'urbanisme ;
- Considérant que les documents d'archive du permis d'urbanisme n°40453 de 1990 relatif au changement de destination du bien sont lacunaires concernant les aménagements intérieurs ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

- Considérant le permis d'urbanisme n°40602 de 1990 n'a pas été exécuté de manière conforme ; que seuls les travaux relatifs à la démolition du bâtiment en fond de parcelle ont été réalisés ; qu'en lieu et place du bâtiment prévu au permis, un parking à ciel ouvert a été aménagé et exploité jusqu'à la construction d'une extension à l'annexe initiale jusqu'en fond de parcelle (+/- entre 2004 et 2009) ;
- Considérant que les archives du permis d'urbanisme délivré pour la construction de l'immeuble en 1961 permettent d'identifier la présence d'un parking couvert sous l'étage de l'annexe située le long du mur mitoyen de droite ; que celui-ci a été intégré dans le volume bâti et étendu latéralement par une véranda ; qu'en séance, le demandeur a indiqué que la véranda n'était pas utilisée dans le cadre de l'exploitation de l'établissement ;
- Considérant qu'en réalité le terrain est divisé en deux parcelles, la parcelle avant comprenant la première annexe au bâtiment principal comprenant un étage avec 5 places de stationnement ouverte dessous et la parcelle arrière située dans la prolongation de celle-ci ;
- Considérant que la démolition du bâti existant sur la parcelle arrière entre 1987 et 1996 est visible sur les vues aériennes disponibles sur internet ;
- Considérant que toutes les constructions qui ont été réalisées par la suite n'étaient pas conforme à la réglementation urbanistique de l'époque étant donné qu'elles dépassent la profondeur des trois-quarts de la parcelle avant et que les ouvrages réalisés sur la parcelle arrière dépassent de plus de 20m le front de bâtisse ; aucune construction ne peut donc faire l'objet d'une procédure simplifiée de régularisation ;
- Considérant que le projet modifié vise à valider la situation actuelle des constructions existantes, d'y ajouter des escaliers de secours extérieurs et d'aménager un parking à ciel ouvert de 13 places sur plans (contradiction avec le nombre de places repris dans le formulaire de demande) ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot en ce que le projet de parking (en gravier et bordures plantées) n'améliore pas de manière substantielle les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que de plus, le demandeur n'a pas pu justifier l'occupation des constructions sur la parcelle arrière comme nécessaire à l'exploitation de son établissement ; qu'également, il a indiqué que la véranda était inutilisée ; que se pose donc la question de l'intérêt du maintien de ces constructions ;
- Considérant que, de plus, le développement immobilier réalisé sur la parcelle voisine à l'arrière présente des jardins au droit du mur mitoyen ; que l'aménagement d'un parking à cet endroit ainsi que la pénétration de véhicules motorisés jusqu'en fond de parcelle porte atteinte à la qualité des logements voisins ;
- Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que la profondeur des bâtiments voisins est dépassée tant par les constructions annexes que par les escaliers de secours ;
- Considérant que la demande déroge aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins ne favorise pas le développement de la flore et que la zone de cours et jardins ne présente pas 50% de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie ; que de plus, le formulaire de demande ne reflète pas les aménagements visibles sur les plans ; que les mesures de gestion des eaux pluviales sur les 2 parcelles ne sont pas détaillées ; qu'en séance, l'auteur de projet a indiqué que les toitures plates existantes seront couvertes de végétation extensive ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques et l'article 8 du Titre I du RCU, en ce que, les modifications apportées à la façade ne respectent pas la typologie architecturale du bien ;
- Considérant que l'implantation de l'escalier de secours en façade arrière à moins d'1,90m de la limite mitoyenne n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vue ;
- Considérant que de manière générale, seule la fermeture du rez-de-chaussée de l'annexe initiale est acceptable ; que les places de parking d'origine (PU 1961) ne peuvent être répercutées ailleurs sur les parcelles ; que le porche d'accès est maintenu et permet donc les livraisons en dehors de l'espace public ; que, la mise en place de mesures d'évacuation est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

acceptable dans la mesure où elles sont limitées au stricte minimum et respectent le code civil ;

- Considérant, de ce qui précède, que le projet modifié doit faire l'objet de nouveaux amendements de manière à s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne pas être contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
-

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2022

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

- Démolir les constructions sur la parcelle arrière ;
- Justifier la nécessité du maintien de la véranda pour le bon fonctionnement de l'hôtel ;
- Supprimer le parking et rétablir un espace de pleine terre planté sans nuisances pour le voisinage ;
- Veiller au respect du Code Civil quant aux aménagements imposés par le SIAMU ;

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 – articles 4 et 6 sont acceptées en ce qui concerne les mesures d'évacuations et véranda moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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