

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>USTEL s.a. / Ets KULCHE-MACHINES s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Transformer un hôtel</b> (nouvelle extension)
Adresse	Square de l'Aviation, 6-12
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

**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 23 novembre 2023**

**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, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1910 & 1913) ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 34869 & 34870) ;

Vu que le bien partage une mitoyenneté avec l'immeuble classé de la « Grande Écluse » (22/02/1984 – id. 36474) situé au n° 77 du Boulevard Poincaré ;

Vu que le bien, sis Square de l'Aviation aux n° 6-8 & 10-12, se compose de 2 immeubles à front de rue, R+04+TP & R+05+TM, implantés sur une parcelle nouvellement cadastrée Section B – n° 204 p 36 (468m<sup>2</sup>) ; d'une extension R+01+TV avec terrasse, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 299 b 00 (231m<sup>2</sup>) ; d'un espace extérieur, implanté sur 2 parcelles cadastrées Section B – n° 204 / 08 A (255m<sup>2</sup>) & 204 / 08 B (43m<sup>2</sup>) ;

Vu que la demande vise à **transformer un hôtel en augmentant le nombre de chambres, en construisant une nouvelle extension, en modifiant l'aménagement paysager** ;

Vu que la demande a été introduite le 24/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 14/07/2023 ;

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
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 de plus de 50 chambres ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

- 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/gabarit
- 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 les archives communales à cette adresse :

aux n° 6-8

- n° 12813 (PU 13365) – construire une maison – permis octroyé le 27/12/1910
- n° 31176 (PU 24329) – construire une salle de bain – permis octroyé le 14/01/1941
- n° 47413 (PU 39895) – veranderen van de voorgevel – permis octroyé le 23/08/1988
- n° 46958 (PU 40606) – aménager un hôtel – permis octroyé le 26/02/1991

aux n° 10-12

- n° 13750 (PU 14041) – construire une maison – permis octroyé le 28/03/1913
- n° 47468 (PU 41355) – transformer un immeuble en hôtel – permis octroyé le 25/01/1994

Vu le permis récemment octroyé PU 51208 – mettre en conformité et transformer un hôtel, augmenter le nombre de chambres – octroyé le 16/03/2021 ; que la demande concernait les immeubles situés aux n° 6 à 12 ; qu'une augmentation du nombre de chambres à 77 (+ 13) a été octroyé ;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 17/09/2020 sur le projet initial ; que parmi les conditions émises y figuraient spécifiquement les exigences suivantes qui restent d'application :

- Renseigner l'aménagement et l'utilisation des espaces extérieurs en zone de cour et de jardin ;
- Faire les démarches auprès du cadastre afin de fusionner les parcelles en une entité unique ;

Vu les particularités du projet octroyé qui restent d'application :

- La zone de terrasse comprend des zones plantées de pleine terre ;
- L'aménagement de l'entièreté du jardin est renseigné sur plan ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

- Le jardin et la terrasse ne sont pas accessibles aux occupants des kots étudiants (cfr demande PU 51488 – USTEL – Square de l'Aviation aux n° 2-4 & Boulevard Poincaré aux n° 75-76) ;
- Le volume de l'escalier de secours, en façade arrière, est réduit et aménagé tel que le projet modifié distribué en séance de Commission ;
- La typologie des nouvelles baies a été adaptée dans le respect des caractéristiques des baies en présence (verticalité et étroitesse) ;

Vu la situation existante de fait l'aménagement paysager n'a pas été mis en œuvre conformément aux dispositions du dernier permis octroyé ; les deux parcelles arrière (n° 204 / 08 A & 204 / 08 B) ne sont pas plantées en pleine terre ;

Vu le rapport de prévention incendie – CP.1991.0399/21/ – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 3/08/2023 ; qu'en l'état, le projet n'est pas conforme – le nouvel escalier reliant le 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée présente une largeur insuffisante (60cm), un balancement discontinu, et la porte s'ouvre au rez-de-chaussée dans le sens opposé à l'évacuation ;

Considérant que la présente demande vise à augmenter la capacité totale de l'hôtel à 80 chambres (+ 3) ; que les modifications suivantes sont projetées :

- Jumeler 2 chambres indépendantes afin de créer une suite (suite 004 en place des chambres 004 et 005) ;
- Créer une extension en arrière-cour afin d'accueillir 4 nouvelles suites réparties sur 4 niveaux (du +00 au +03), ayant une superficie bâtie au sol de 64,20m<sup>2</sup> ;
- Supprimer deux baies en façade arrière au niveau du -01 et du +00 (chambres G04 et 004) ;
- Percer le mur en façade arrière sur 3 niveaux (du +01 au +03) afin de créer les entrées des suites et de connecter la nouvelle extension au bâti principal ;
- Réagencement de l'escalier de secours reliant le +00 et le +01 afin de créer un couloir d'accès à la suite 113 ;
- Supprimer la coursive en bois qui relie le rez-de-chaussée et l'arrière-cour ;
- Modifier l'escalier extérieur qui lie la cour du +00 au -01 en créant une nouvelle volée trop étroite (de 0,60m de largeur) ;
- Mettre en conformité l'aménagement paysager de la cour arrière au Titre I du RRU – une zone de terrasse (64,20m<sup>2</sup>) est supprimée et construite, une zone de 45,7m<sup>2</sup> et de 37,6 m<sup>2</sup> sont aménagés en pleine terre plantée, une terrasse en bois sur pilotis de 140m<sup>2</sup> avec plans d'eau (14,3m<sup>2</sup>) est aménagée en place d'une zone de pleine terre ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée, que les zones en pleine terre sont fortement réduites ;

Considérant qu'une extension supplémentaire est construite sur 4 niveaux ; que celle-ci enclave la cour située le long du mitoyen droit ; que la précédente augmentation de volume,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

demandée dans le permis 51208, n'a été acceptée qu'après réduction du volume initialement projeté ;

Considérant qu'en situation de droit, les zones extérieures représentent 448,65m<sup>2</sup> (hors vestiges de la Senne) dont 257,40m<sup>2</sup> sont plantés en pleine terre ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la terrasse bois sur pilotis de 140m<sup>2</sup> (déjà existante en 2010 selon les vues aériennes), n'a pas été réaménagée en surfaces gazonnées comme le prévoyait le permis récemment octroyé (en mars 2021) ;

Considérant qu'en situation projetée, les zones extérieures représentent 384,45m<sup>2</sup> (hors vestiges de la Senne) dont 127,50m<sup>2</sup> sont plantés en pleine terre et 14,30m<sup>2</sup> sont aménagés en plan d'eau ;

Considérant que pour l'analyse de la présente demande, ces superficies ont été définies d'après différentes versions des plans (dont les archives) ; que la demande actuelle ne permet pas d'avoir un aperçu clair des différentes surfaces (perméables et imperméables) ; que les informations renseignées au cadre VI de la demande et dans la note explicative sont approximatives et ne correspondent pas à la situation de droit du projet ;

Considérant que l'aménagement des deux parcelles cadastrées Section B – n° 204 / 08 A (255m<sup>2</sup>) & 204 / 08 B (43m<sup>2</sup>) ne peut être impacté ; qu'il convient de se référer au permis PU 51208 de 2021 et de s'y conformer ;

Considérant que la *prescription particulière 3.4. du PRAS, plus de 50 chambres d'hôtel*, est d'application ; que les zones mixtes peuvent être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que moyennant mesures particulières de publicité, ce seuil peut atteindre 80 chambres ;

Considérant que le projet densifie au maximum son taux d'occupation en portant atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la nouvelle extension sur 4 niveaux enclave la cour ; que le projet crée des chambres sans échappée visuelle et avec un déficit de lumière naturelle ; qu'un des escaliers créés n'est pas conforme ; que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 que le projet d'extension s'implante sur la parcelle cadastrée Section B – n° 299 b 00 de 231m<sup>2</sup>, qui aurait dû faire partie de la fusion des deux parcelles anciennement cadastrées Section B – n° 204 p 33 & n° 204 s 33 (et nouvellement cadastrée Section B – n° 204 p 36) ;

Considérant qu'une des conditions du permis précédent était de faire les démarches auprès du cadastre afin de fusionner les parcelles en une entité unique ; que cette parcelle est en partie bâtie ; qu'on y a accès que via les immeubles à front de rue ; que pour l'analyse de la présente demande, la profondeur du bâti à prendre en considération est celle des 3 parcelles ;

Considérant que la superficie de terrain renseignée au cadre VI de la demande ne correspond pas aux superficies parcellaires ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne respecte pas l'aménagement récemment octroyé ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 novembre 2023**

Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est considérablement réduite (perte de plus de 115m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface (soit au moins 192m<sup>2</sup>) ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; qu'une terrasse n'est pas une surface perméable ;

Considérant que par ailleurs le projet déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I, zone de cours et jardins*, en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m<sup>2</sup> doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la densité du bâti sur les parcelles du site est considérablement augmentée ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que l'agencement projeté est contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu que le bâtiment 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 que les caractéristiques urbanistiques du site sont impactées ;

Considérant que l'extension interrompt la lecture des façades des deux bâtiments identifiés à l'inventaire du patrimoine ; que cette nouvelle construction rompt avec la volumétrie d'ensemble ; que les façades perdent en identité ; qu'il convient de ne pas surenchérir sur la standardisation du site et de préserver le langage architectural d'origine ainsi que les traces du contexte historique qui donnent à ce site toute sa spécificité ;

Considérant que vu la qualité patrimoniale des bâtiments à front de rue, il convient de renseigner les bâtiments dans leur entièreté, y compris les façades ; qu'un reportage photographique, en intérieur comme en extérieur, aurait dû être joint ;

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 23 novembre 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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