

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. AIAD

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par Hotel Van Belle
Objet de la demande	Transformer certaines constructions de l'hôtel et mettre en conformité certains travaux déjà réalisés
Adresse	Chaussée de Mons, n°37/49 – Rue Haberman, n°1-13
PRAS	Zone d'habitation + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

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 14 mars 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 le bien est identifié à l'inventaire du patrimoine bâti (39702) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone interdite & restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°37/39 et rue Haberman au n°1/13, immeuble mitoyen R+06+TP et R+02+TP côté chaussée de Mons et R+4+TP côté rue Haberman, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 149 T et est répertorié en tant que bâtiment du secteur HORECA ;

Vu que la demande vise à **transformer certaines constructions de l'hôtel et mettre en conformité certains travaux déjà réalisés** ;

Vu que la demande a été introduite le 26/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 13/12/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réclamation n'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 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits de fumée
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouché des conduits

Vu les archives communales à cette adresse :

- Côté chaussée de Mons n°37-43
 - n°22544 (PU 17295) – Reconstruire la maison – permis octroyé en 1930
 - n°31286 (PU 23183) – Transformation – permis octroyé le 27/05/1941
 - n°38693 (PU 32339) – Construire un hôtel-restaurant – permis octroyé le 28/02/1958
 - n°39312 (PU 33025) – Transformation – permis octroyé le 07/04/1959
 - n°39408 (PU 31679) – Transformation – permis octroyé le 13/06/1959
 - n°40787 (PU 34649) – Transformation – permis octroyé le 06/02/1962
 - n°42340 (PU 36349) – Construire un garage – permis octroyé le 17/05/1965
 - n°45580 (PU 38462) – Transformer un bâtiment hôtelier – permis octroyé le 05/05/1981
 - n°45653 (PU 38591) – Transformer la façade et placer des enseignes – permis octroyé le 18/05/1982
 - n°45786 (PU 38877) – Rénover la façade – permis octroyé le 05/04/1984
 - n°46153 (PU 39276) – Transformations – permis octroyé le 11/04/1986
 - n°46152 (PU 39328) – Construire une galerie de passage couvert – permis octroyé le 08/07/1986
 - n°46990 (PU 40955) – Transformer l'auvent et remplacer les châssis – permis octroyé le 23/06/1992
- Rue Chaussée de Mons n°37-49 / Rue Haberman n°1-13
 - PU 47726 – Rénover et étendre un hôtel – permis octroyé le 17/09/2012
 - n°50406 (PU 48742) – Restructurer l'hôtel – permis octroyé le 31/03/2015

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions au sous-sol, la modification des chambres, la modification de la toiture (côté chaussée de Mons), la non-réalisation d'un escalier, d'une passerelle et d'un local technique prévu dans le dernier permis octroyé ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un hôtel de 169 chambres ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Côté rue Haberman n°3
 - -01 5 stationnements voiture + local vélo (accès via ch. Mons)
 - 00 Salle de fête / salle de déjeuner

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

- +01 14 Chambres + 3 Local stock
- +02 14 Chambres + 3 Local stock
- +03 14 Chambres + 3 Local stock
- +04 14 Chambres + 3 Local stock
- Côté rue Haberman n°11-13
 - -01 Cabine HT + Local compteurs + Stock linge + Séparateur hydrocarbure
 - 00 Zone de livraison + Cuisine
 - +01 6 Chambres
 - +02 6 Chambres
 - +03 6 Chambres
 - +04 6 Chambres
- Côté chaussée de Mons n°37-39
 - -01 Cabine HT + 19 stationnements voitures + Chaufferie + Climatisation
 - 00 Hall entrée + Bagagerie + Salon + Wc + Bar / restaurant / salle de fête + Cour
 - +01 25 Chambres
 - +02 27 Chambres
 - +03 15 Chambres
- Côté chaussée de Mons n°43
 - -01 2 Buanderies + 4 Lingeries + 3 Stock
 - 00 Réception + Bar + Bureau
 - +01 3 Chambres
 - +02 4 Chambres
 - +03 5 Chambres
 - +04 5 Chambres
 - +05 5 Chambres

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Isoler la façade avant côté rue Haberman
- Ajout d'un étage technique en toiture côté Haberman et redressement d'un pan de toiture côté chaussée de Mons
- Changer l'ensemble des châssis
- Mettre en conformité les extensions au sous-sol
- Réaménager les différents étages des chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

- Création d'un kiosque dans la cour intérieur

Considérant qu'en situation projetée le nombre de chambre est réduit à 162, l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- Côté rue Haberman n°3
 - -01 5 stationnements voiture + local vélo (accès via ch. Mons)
 - 00 Salle de fête / salle de déjeuner
 - +01 13 Chambres + 3 Local stock
 - +02 13 Chambres + 3 Local stock
 - +03 13 Chambres + 3 Local stock
 - +04 13 Chambres + 3 Local stock
- Côté rue Haberman n°11-13
 - -01 Cabine HT + Local compteurs + Stock linge + Séparateur hydrocarbure
 - 00 Zone de livraison + Cuisine + kiosque
 - +01 6 Chambres
 - +02 6 Chambres
 - +03 6 Chambres
 - +04 6 Chambres
- Côté chaussée de Mons n°37-39
 - -01 Cave + Lingerie + Vestiaire personnel + Sanitaires + 19 stationnements voitures + Chaufferie + Climatisation
 - 00 Hall entrée + Lobby + Salon + Salle polyvalente + Wc + Bar / restaurant / salle de fête + Cour
 - +01 25 Chambres
 - +02 25 Chambres
 - +03 15 Chambres
- Côté chaussée de Mons n°43
 - -01 2 Buanderies + 4 Lingeries + 3 Stock
 - 00 Réception + Bar + Back office
 - +01 3 Chambres
 - +02 4 Chambres
 - +03 4 Chambres
 - +04 4 Chambres
 - +05 4 Chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant qu'au niveau de la cour, l'auvent, l'escalier et le toit transformé en potager au-dessus de la cuisine ne sont pas réalisés ; qu'à la place la volonté est de créer une petite extension (kiosque) de 12,4m² à l'avant de la cuisine, afin de distribuer les petits déjeuner, boissons... par beau temps ; que la modification est minime et acceptable pour autant que sur la toiture plate de la cuisine il y ai l'implémentation d'une toiture végétalisée intensive (indiqué dans la note explicative mais pas sur plan) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que côté Haberman, le toit est en partie rehaussé afin d'en faire un espace technique ; que le profil voisin de gauche est dépassé de plus de 2,34m ;

Considérant que différents groupes de ventilation sont ajoutés, déplacés, supprimés ; qu'aucun plan de la circulation des flux n'est transmis ; que certains éléments techniques sont dessinés de manières erronées ; qu'il y a lieu de fournir un plan technique de l'ensemble des flux afin de mieux percevoir le projet ;

Considérant que le volume est surplombé de panneaux solaire que ceux dépassent le profil mitoyen de 2,34m ; qu'il y a lieu de les mettre à distance d'au moins 3m de la limite mitoyenne et de les positionner de manière optimale, que l'orientation plein nord avec une pente de 21° ne l'est pas ;

Considérant que les équipements techniques en toiture sont éparpillés qu'il y a lieu de rationalisé l'ensemble des techniques en proposant de les regrouper à distance de 3 mètres de la limite mitoyenne ; tout en visant la réduction du bruit et passant par des détails appropriés de conception et d'exécution (silencieux, appuis anti-vibrations, groupe capoté, ...) ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes du secteur HoReCa sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; qu'au dernier étage les gaines dans la cour intérieur ne sont plus encloisonnées dans un parement ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, sortie de ventilation*, en ce que les systèmes de ventilation d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; que la grille de ventilation pour les cabines à haute tension, séparateur de graisse, gaz, poubelle...situé au rez-de-chaussée doivent être revu et orienté en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'*article 10 du Titre I du RRU, éléments en saillie sur la façade à rue*, et à l'*article 16 du chapitre IV, Titre I du RCU*, en ce qu'une isolation en façade avant dépasse les 1 mètre aux étages côté rue Haberman ;

Considérant que la distance de cet élément en saillie est de 1,16m au niveau des étages du n°3, 11 et 13 ; que celle-ci ne peut excéder 1m ; que la dérogation est minime et n'impact pas le voisinage ; que compte tenu de la faible saillie, cette configuration est envisageable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées côté rue Haberman par le changement de toutes les menuiseries d'aluminium de ton brun en PVC ton anthracite, par l'ajout d'une isolation extérieur sur enduit de ton gris moyen et de ton pierre de France, pour un revêtement de l'ensemble du rez-de-chaussée n°3 en aluminium anthracite, pour la modification de la mansarde en ardoise noir en Zinc pré-patiné gris moyen, pour l'ajout de trois lucarne en relief au n°3 ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage

Considérant que des informations sont manquantes, tel que le matériaux de la corniche, sous-bassement, seuil ; qu'il convient de compléter la légende des matériaux de façade ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 rez-de-chaussée est entièrement en aluminium qu'il convient de contraster le mur de la porte de service ; que pour s'intégrer dans les contexte architectural, il convient de proposer un parement minéral en pierre bleue ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que les menuiseries ne peuvent être en PVC, il convient de les proposer en bois ou aluminium muni de seuils en pierre bleue ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.1980.4917/29 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/01/2024 ;

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 mars 2024

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

- Réduire l'espace technique et prévoir un recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche
- Fournir une note justificative du positionnement des panneaux photovoltaïque ou à défaut végétaliser la toiture
- Prévoir un recule de 3m par rapport à la limite mitoyenne pour les panneaux photovoltaïque
- Transmettre un plan de circulation des ventilations et supprimer les sorties de ventilation au rez-de-chaussée en façade avant (côté Haberman)
- Compléter la légende des matériaux de façade (corniche, sous-bassement, seuil...) et se conformer aux matériaux autorisés par la RCU
- Proposer pour le rez-de-chaussée côté Haberman un revêtement en pierre bleue
- Pour l'ensemble des châssis proposer du bois ou de l'aluminium
- Mettre en dessous de chaque fenêtre un seuil en pierre bleue
- Indiquer sur les plans l'ensemble des toitures végétalisées
- Prévoir une toiture végétalisée intensive sur le toit de la cuisine située dans la cour
- Dessiner les vélos aux dimensions réelles
- Veiller à la réduction du bruit en passant par des détails appropriés de conception et d'exécution (silencieux, appuis anti-vibrations, groupe capoté, ...)

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 10, que la dérogation au Règlement communal Titre I – chapitre IV article 16 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 mars 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. AIAD	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	