

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
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

/

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par HOTEL VAN BELLE s.a.
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, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

/

**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 19 décembre 2024

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant (Chaussée de Mons), 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 (Chaussée de Mons 37-45, Rue Haberman 3-13) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons aux n°37-49, immeubles mitoyens R+06+TP et R+02+TP, ainsi qu'à la Rue Haberman aux n°1-13, immeubles mitoyens R+04+TP, implantés sur une parcelle cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 149 t 0 ;

Vu que l'immeuble du n° 43 est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39702) – Immeuble de style Art Déco à usage d'hôtel-restaurant (1929 – Architecte Georges Maillé) ;

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

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

Vu qu'elle a été 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

Vu que cette demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu qu'elle 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 :
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

- 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 d'évacuation des systèmes de ventilation
- dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – débouchés des systèmes de ventilation

Vu que la demande envisageait les actes suivants :

- Isolation de la façade avant côté rue Haberman – isolation par l'intérieur au niveau du socle du rez-de-chaussée et par l'extérieur aux étages ;
- Ajout d'un étage technique en toiture côté Haberman et redressement d'un pan de toiture côté chaussée de Mons ; déplacement d'un groupe existant implanté trop proche des chambres, complété par un deuxième groupe ;
- Changement des châssis de la Rue Haberman 3-13 ;
- Mise en conformité de 2 extensions au sous-sol ;
- Réaménagement des étages de chambres (diminution du nombre d'unités) ;
- Création d'un kiosque dans la cour intérieure ;

Vu l'avis favorable unanime rendu par la Commission de concertation le 14 mars 2024 ; vu les conditions émises : «

- 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 recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne pour les panneaux photovoltaïques ;
- 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, ...). »

Vu les dérogations accordées par le Fonctionnaire délégué, présent à la séance de la Commission :

- dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie sur la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

- dérogation au Titre I – chapitre IV article 16 du RCU – éléments en saillie sur la façade à rue ;

Vu le projet modifié, déclaré complet le 21/11/2024 ; vu les adaptations et informations supplémentaires apportées au projet initial, en tenant compte des conditions émises :

- Au niveau des toitures côté Haberman, une gaine horizontale ininterrompue est créée ; l'acrotère n'est pas dépassé de plus de 3,00m ;
- Une note technique justifie l'implantation E-O des panneaux solaires ; celle-ci garantit un taux d'autoconsommation élevé, une courbe de production (étalée sur la journée) correspondant le plus possible à la courbe de consommation électrique de l'hôtel ;
- Deux panneaux photovoltaïques ont été supprimés pour observer un recul de 3,00m par rapport à l'axe mitoyen ;
- L'extraction du local poubelles est déviée et menée en toiture ; les autres sorties de ventilation en façade à rue, côté Haberman 11-13, sont des ventilations naturelles, sans système mécanique ; elles concernent des locaux techniques déjà renseignés sur les plans du permis de 2015 ;
- Au niveau du rez-de-chaussée côté Haberman 3-13, au-dessus du soubassement en pierre bleue qui est maintenu, le revêtement du socle est modifié ; initialement prévu en Aluminium blanc perforé, le choix s'est porté sur un habillage en métal déployé qui s'harmonise avec l'aspect des autres éléments de façade – solution pérenne, résistante, démontable et rendant invisibles les sorties de ventilation naturelle ;
- Les menuiseries extérieures, côté Haberman 3-13, sont au rez-de-chaussée en aluminium ; ceux des étages, en PVC avec seuil en aluminium pour façade isolante, de même couleur que les châssis ;
- Les toits qui le permettent sont végétalisés ; une végétalisation intensive est prévue sur le toit de la cuisine située dans la cour ;
- Les installations techniques en toiture seront validées par l'acousticien du projet ; aussi bien à la conception qu'à l'exécution, les mesures nécessaires seront prises – écran acoustique, capotage acoustique, plots anti-vibratiles, silencieux ; l'atténuation du bruit est un objectif à atteindre également pour le confort de l'hôtel ;
- Sur la toiture du bâtiment côté Parc, le groupe de froid et son cabanon technique sont déplacés en partie centrale de la toiture ; le groupe de froid est entouré d'un écran acoustique qui sera invisible depuis le domaine public ;
- Les emplacements vélos du sous-sol sont déplacés en deux zones distinctes et rapprochés des ascenseurs ;
- Suite à un réexamen des plans de la demande initiale de 2023, informations manquantes ou modifications relatives à l'exécution (situation as-build) ont été jointes au projet modificatif ;

Vu que cette version modificative n'a pas dû être soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique a eu son effet utile ; que le projet modificatif ne respectant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

pas toutes les conditions relatives aux façades à rue, les actes d'instruction ont dû être recommencés avec 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 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- 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
- 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, pour le réagencement intérieur, pour la modification de la toiture (côté Chaussée de Mons) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un hôtel de 167 chambres ; qu'aux plans, en situation projetée, le nombre de chambre est réduit à 161, alors que la demande renseigne toujours 167 unités ;

Considérant que de manière générale, le projet modificatif envisage les mêmes travaux que ceux du projet initial en apportant des réponses aux remarques levées par la Commission de mars 2024 et en motivant les solutions envisagées ;

Considérant que le périmètre de la demande initiale, comme projetée, concerne les bâtiments situés Chaussée de Mons du n° 37 à 45 et Rue Haberman du n° 3 à 13 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

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

Considérant qu'au niveau de la cour, une extension de 12,4m² est créée à l'avant de la cuisine ; que cette modification ponctuelle est acceptable pour autant que la toiture plate soit végétalisée de manière intensive ; que le projet modificatif y répond ;

Considérant que le demandeur s'engage à faire valider les installations et équipements techniques en toiture par un acousticien afin de veiller à réduire les nuisances sonores autant que faire se peut et d'éviter tous désagréments pour le voisinage (modèle silencieux, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...) ; que par ailleurs, aucune opposition aux installations techniques de la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'en toiture, des volumes sont placés afin de pouvoir répondre aux demandes techniques de l'hôtel ; que ces rehausses dépassent les constructions voisines ; que le projet initial ayant été mis à l'enquête publique pour cette même dérogation, la remise à l'enquête n'a pas été nécessaire ;

Considérant que le projet modificatif clarifie l'implantation et les gabarits des équipements techniques placés en toiture ; que l'implantation des panneaux solaires a été justifiée et adaptée de manière à respecter un retrait de minimum 3,00m par rapport à la limite mitoyenne côté Rue Haberman ;

Considérant qu'au niveau des écrans acoustiques, le retrait de 3,00m n'a pas pu être observé ; qu'ils sont toutefois en retrait de plus de 1,00m par rapport au plan de façade et de la limite mitoyenne ; qu'il dépasse de 1,70m le niveau de l'acrotère ; que cette configuration placée en retrait ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du cadre bâti immédiat ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 10, élément en saillie sur la façade à rue*, en ce qu'aucune évacuation de ventilation n'est en saillie ou visible depuis la voie publique ; que les grilles des ventilations naturelles en façade à rue côté Haberman 11-13 sont masquées par le revêtement de façade et invisibles depuis la voie publique ;

Considérant que la demande déroge à l'*article 10 du Titre I du RRU*, et à l'*article 16 du chapitre IV, Titre I du RCU – éléments en saillie sur la façade à rue* ; que la pose d'une isolation par l'extérieur est prévue et qu'elle dépasse de 1,00m le plan de la façade aux étages de la Rue Haberman 3-9 ;

Considérant que cette saillie de 1,16m au niveau des étages est minime et n'impacte pas le voisinage ; que cette configuration est envisageable ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que 24 emplacements couverts de stationnement voiture (dont 3 PMR) sont toujours prévus au sous-sol ; que l'offre en mobilité douce de l'établissement hôtelier (32 emplacements en situation de droit) est modifiée tout en restant adéquate et satisfaisante – deux zones de parcage, flexibilité de stationnement, emplacements rapprochés des ascenseurs ; qu'il est conseillé

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

pour la sécurisation des emplacements de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité ;

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 ;

Considérant que la façade du n° 43 de la Chaussée de Mons, identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39702), ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant qu'en situation existante de fait, certaines menuiseries extérieures des façades de la Chaussée de Mons ne sont pas conformes aux caractéristiques renseignées au permis (PU 48742) – matériau, couleur et divisions ; qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis ;

Considérant que dans le cadre de travaux de rénovation ultérieurs, il serait pertinent de requalifier et revaloriser les caractéristiques patrimoniales des façades en ciblant les immeubles situés entre les n° 37 à 43 et le n° 49 de la Chaussée de Mons, qui représentent ceux dont la situation existante est la moins dénaturée ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur modifie l'esthétique de la façade ; que ce traitement de façade pour la Rue Haberman a été validé par la Commission du 14 mars 2024, qui a estimé que l'aspect du revêtement s'intègre dans le contexte architectural ;

Considérant que, par ailleurs, la pose d'une isolation par l'extérieur gomme les éléments de composition de la façade ; que les rénovations précédentes ont déjà eu pour effet de lisser l'aspect de la façade ; que les informations relevées manquantes au projet initial ont été jointes à la version modificative du projet ;

Considérant que côté Haberman, à l'exception du rez-de-chaussée, toutes les menuiseries extérieures d'aluminium de ton brun seront (rem)placées en PVC ton anthracite, les seuils de fenêtre seront en aluminium de même couleur que les châssis ; que la porte de garage aux n° 11-13 est prévue en aluminium gris anthracite ; qu'au rez-de-chaussée, la façade isolée par l'intérieur présente un soubassement en pierre, un parement en pierre naturelle beige aux n° 3-9, et sera revêtue d'un bardage métallique en métal déployé aux n° 11-13 ; qu'aux étages, la façade isolée par l'extérieur présentera une finition enduite de teinte gris clair ; que le revêtement de mansarde est remplacé par du zinc pré-patiné gris moyen ;

Considérant qu'aux n° 1 à 13 de la Rue Haberman, le bardage métallique pourrait être davantage intégré en proposant une composition rappelant la typologie d'un soubassement, en prévoyant un rythme horizontal du bardage ainsi qu'une teinte harmonisée avec le parement du rez-de-chaussée aux n° 3 à 9 (soit, moins contrastée qu'un gris anthracite) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, au rez-de-chaussée, certaines menuiseries ont été protégées par une grille en métal de teinte brune ; qu'en situation projetée, elles ne sont pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

remplacées ; que l'aspect de ces menuiseries n'est pas harmonisé avec les autres menuiseries du rez-de-chaussée et des étages ; qu'en séance, il a été confirmé que toutes les menuiseries extérieures seront de même aspect (aluminium gris anthracite) et que les châssis et grilles existantes aux n° 3 à 9 seront enlevées ; que les représentations seront rectifiées ;

Considérant que des châssis en PVC avec seuil en aluminium sont projetés ; que ce choix est motivé afin de s'harmoniser avec les autres parties de l'hôtel, sises chaussée de Mons ; bien qu'en PVC, ces châssis seront de haute qualité technique et esthétique ; que le seuil en aluminium est techniquement plus adapté au système de façade isolante ; qu'il n'est pas contraire à l'esthétique standardisée contemporaine de la façade enduite sur isolant ;

Considérant que les écrans acoustiques seront visibles depuis le domaine public ; qu'il y a lieu de choisir un matériau d'aspect le plus discret possible et une hauteur ajustée afin d'être le moins visible possible depuis la Rue Broyère ; qu'il convient d'adapter les représentations en conséquence ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que la situation projetée n'est pas correctement renseignée aux cadres VI et VIII de la demande ; qu'il convient de confirmer le nombre de chambres et de compléter le cadre VIII ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des 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 19 décembre 2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

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

- De manière générale, unifier l'aspect des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée des n° 3 à 13 de la Rue Haberman ;
- En façade à rue, aux n° 11 à 13 de la Rue Haberman, proposer un rythme horizontal du bardage métallique et prévoir une teinte harmonisée avec le parement du rez-de-chaussée aux n° 3 à 9 ;
- Choisir un écran acoustique le moins impactant possible (hauteur et aspect esthétique) ;
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I et compléter le cadre VIII en renseignant la situation projetée ;

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 – articles 6 et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 16 du chapitre IV, 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

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 19 décembre 2024

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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