

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M. BREYNE
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

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV00	Demande de permis d'urbanisme introduite par IMMO STATION s.a.
Objet de la demande	Transformer un établissement hôtelier (augmentation du nombre de chambres et ajout de 2 étages)
Adresse	Rue des Vétérinaires, 88
PRAS	Zone de forte mixité, espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

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 20 février 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Rue des Vétérinaires, se compose d'un bâtiment mitoyen à front de rue R+02+TP & d'un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés sur une parcelle de 545m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 329 e 7 ;

Vu que la demande vise à **transformer un établissement hôtelier – augmentation du nombre de chambres de 20 à 68, ajout de 2 étages** ;

Vu que la demande initiale a été introduite le 29/11/2022, la dernière version du dossier a été déclarée complète le 21/10/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU, CP.2016.0272/4 du 05/09/2023, et le suivant CP.2016.0272/6 du 11/12/2024 ; que l'examen des plans de ces deux versions ont donné lieu à un avis défavorable ;

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 4.5.1° 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 ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13647 (PU 06531) – construire un bâtiment – permis octroyé le 13/07/1912
- n° 25084 (PU 16823) – agrandissement – permis octroyé le 29/10/1932
- n° 43930 BIS (PUNE 36375) – agrandir le 2^{ème} étage – permis octroyé le 29/10/1932, non exécuté
- n° 44138 (PU 36634) – modifier la toiture de l'atelier – permis octroyé le 20/01/1972
- n° PU 49514 – changer l'affectation du bâtiment existant (ateliers, laboratoires et bureaux) en hôtel – permis octroyé le 29/05/2018
- n° 50166 D (PU 51201) – transformer la façade à rue d'un établissement hôtelier avec mise en conformité des fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages – demande de permis introduite le 12/07/2019 et classée sans suite (28/07/2021)
- n° 50173 L (PU 52009) – transformer un établissement hôtelier (augmentation du nombre de chambres et ajout de 2 étages – demande de permis introduite le 31/05/2021 et classée sans suite (25/10/2022)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'exécution partielle des travaux indissociables du changement d'affectation octroyé, pour des modifications en façade à rue, pour le placement d'un élément en saillie en façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1984), le bien est répertorié en tant qu'immeuble industriel (activité productive d'atelier), qui présente une surface bâtie au sol de 526m² ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un établissement hôtelier de 20 chambres réparties entre le +01 et le +02 des 2 bâtiments – soit, 5 chambres à chaque niveau des 2 bâtiments (4 x 5 chambres) ; au +00, dans le bâtiment à front de rue sont situés les espaces de réception, lounge et sanitaires ; dans l'arrière-bâtiment, séparé du bâtiment à rue par un patio couvert, est aménagé une salle de séminaire ; au -01 sont aménagés à l'avant une salle de sport avec vestiaires/sanitaires et à l'arrière des espaces de stockage et de réserve ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de supprimer les espaces de réception et de salle de séminaire par des unités de chambres, d'augmenter le nombre de chambres – au +00 +16, au +01 +7, au +02 +7, de surélever de 2 niveaux le bâtiment avant pour y accueillir 9 chambres par niveau ;

Considérant qu'une connexion est créée à tous les niveaux entre des parcelles mitoyennes – celle du projet et deux parcelles voisines cadastrées 5^{ème} Division – Section C – n° 329 f 7 & n° 329 g 7 ; que cette configuration est envisagée pour notamment garantir un chemin d'évacuation d'urgence ; que la cage d'escaliers de secours, commune aux deux projets, est elle-même évacuée par un escalier extérieur situé sur le terrain à bâtir de la troisième parcelle (n° 329 g 7) ; que la demande de permis en cours, PU 52773 (parcelles n° 329 f 7 & n° 329 g

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

7), vise à transformer un immeuble en établissement hôtelier de 21 chambres – Rue Charles Parenté n° 5 à 7 ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 avant : cantine avec « kitchenette », sanitaires
arrière : espaces de stockage et de réserve
connexion avec l'immeuble de la Rue Charles Parenté 5 - 7
- +00 avant : 8 chambres
arrière : 8 chambres
chemin d'évacuation et création d'une trémie d'escalier de secours sur la parcelle du projet de la Rue Charles Parenté 5 - 7
- +01 avant : 9 chambres
arrière : 8 chambres
chemin d'évacuation vers escaliers de secours implanté sur la parcelle du projet de la Rue Charles Parenté 5 - 7
- +02 avant : 9 chambres
arrière : 8 chambres
chemin d'évacuation vers plateforme de toit du projet de la Rue Charles Parenté 5 - 7
- +03 nouvel étage du bâtiment à front de rue – 9 chambres
- +04 nouvel étage du bâtiment à front de rue – 9 chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur également aux +01 et +02 ;

Considérant que le recul du front de bâtisse postérieur de l'arrière-bâtiment, qui varie de 1,50m à 2,60m, n'est pas respecté en situation existante de fait ;

Considérant qu'en l'état, le changement d'affectation, octroyé par permis en 2018, est en infraction vu que les travaux de volume, tels qu'ils ont été mis en œuvre, n'ont pas été réalisés conformément (démolition du fond de parcelle) ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables pour réaliser le changement d'affectation ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que cet aménagement ne figure pas sur les représentations graphiques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 février 2025

- 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 la fermeture de l'espace à l'air libre en fond de parcelle n'est pas acceptable ; que dans le cadre du permis PU 49514 de 2018, cette configuration avait été exigée pour octroyer le changement d'affectation ;
- Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne***, en ce qu'aux +03 et +04, le gabarit autorisable n'est pas respecté ;
- Que le volume aux +3 et +04 dépasse le profil mitoyen le moins profond de 8,48m (n° 86) ; que la rehausse dépasse le profil mitoyen le moins haut de 5,04m (n° 86) et le profil mitoyen le plus haut de 0,97m (n° 90) ;
- Considérant que vu la configuration des lieux, la présente demande est indissociable de la demande de permis PU 52773 – transformer un immeuble en établissement hôtelier de 21 chambres – concernant le bien voisin sis Rue Charles Parenté n° 5 à 7 ;
- Que le nom des sociétés diffère mais qu'il s'agit du même gérant ; qu'il convient de réintroduire les deux demandes d'hôtel en cours en une demande unique, de joindre à ce projet d'ensemble également la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 329 g 7, ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de mesures de prévention incendie non dépendantes de servitude ; que les deux projets – 52730 et 52773 – ont reçus par deux fois un avis défavorable du SIAMU ; qu'un acte de servitude de passage ne garantit pas pour autant la conformité urbanistique et le bon aménagement des lieux ; que les deux demandes sont floues et lacunaires ; que la commission de concertation a de forts doutes quant à l'utilisation séparée et autonome des deux immeubles ;
- Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue***, en ce que la largeur du débord est supérieure aux $\frac{2}{3}$ de la façade ; que le maintien du conduit de ventilation en saillie n'est pas justifié ;
- Considérant que la ***prescription particulière 4.5.1° du PRAS*** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;
- Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage*** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 la Commission n'est pas opposée au principe d'une rehausse moyennant l'observation d'un recul par rapport au plan de la façade, le maintien de la corniche existante, une expression contemporaine de la rehausse qui rompt avec celle de la façade existante ;
- 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 20 février 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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