

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
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

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par Ets J&K KLIMIS s.a.
Objet de la demande	Transformer la partie arrière d'un immeuble en établissement hôtelier
Adresse	Square de l'Aviation, 14 & 14 A
PRAS	Zone mixte, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

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 mixte, le long d'un espace structurant 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 dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » – Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural – n° id. : 34871 – *Immeuble de rapport de style Beaux-Arts, à rez-de-chaussée commercial et magasin arrière ; établissements J&K Klimis, spécialisés en éponges et peaux de chamois ;*

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 bien, sis Square de l'Aviation aux n° 14 & 14 A, se compose d'un immeuble à appartements à front de rue R+04+TM & d'un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés respectivement sur deux parcelles, l'une de 212m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 a 28, et l'autre de 425m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 l 30 ;

Vu que la demande vise à **transformer l'entrepôt de l'arrière-bâtiment en établissement hôtelier** ;

Vu que la demande initiale a été introduite le 22/11/2022, que la dernière version du dossier a été déclarée complète le 21/10/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – T.2023.0672/1 du 05/10/2023 et le suivant T.2023.0672/2 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 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 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 3.5.1° 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 20 février 2025

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

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° 18061 (PU 12942) – construire une maison – permis octroyé le 13/03/1925
- n° 50170 B (PU 51244) – régulariser le réaménagement d'un commerce à l'avant du bâtiment et la transformation d'un ancien magasin et bureaux en hôtel à l'arrière du bâtiment (PV 2016/1440) – demande de permis classée sans suite (15/03/2022, incomplétude du dossier)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cours, pour des modifications d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien à front de rue implanté sur une parcelle de 212m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 a 28, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements ; il comporte une entité d'exploitation au rez-de-chaussée et 5 unités de logement aux étages ; le bien arrière implanté sur une parcelle de 425m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 l 30, est répertorié en tant que bâtiment industriel (entrepôt) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1440) ; l'infraction relevée concernait le changement d'affectation des logements du bâtiment à front de rue en établissement hôtelier, ainsi que le percement d'une baie dans le mur mitoyen commun avec les n° 16 et 18 ; que l'accueil du n° 14 ne se faisait pas sur place mais à la réception de l'établissement voisin aux n° 16 – 18 ;

Considérant que le demandeur est propriétaire tant du bâtiment à front de rue que de l'arrière-bâtiment ; que l'objet de la demande introduite ne concerne que l'arrière-bâtiment ; que la cessation de l'infraction concernant l'utilisation illicite du bâtiment à front de rue n'est pas avérée ; qu'il convient d'y remédier en contactant le service communal d'Inspection et Conformité Urbanistiques (ICU) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement de l'arrière-bâtiment en établissement hôtelier de 16 chambres, l'intégration d'une cour couverte dans l'enveloppe intérieure, la création d'une trémie d'ascenseur, la construction d'une cage d'escaliers desservant 4 niveaux (du -01 au +02) hors enveloppe bâtie et implantée sur la parcelle voisine cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 b 36 ; que par ailleurs, la cour de 46m² du bâtiment à front de rue est recouverte d'une verrière ; que l'aménagement est le suivant :

- -01 espace de jeux, caves (2), local technique ;
- +00 6 chambres d'hôtel (3 doubles, 3 triples) ;
- +01 6 chambres d'hôtel (6 doubles) ;
- +02 4 chambres d'hôtel (4 doubles) ;
- Toit toiture plate avec un édicule technique ;

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

Considérant que la *prescription générale 0.6., 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 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle 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 présente demande est indissociable d'une autre demande de permis en cours PU 52723 – réaménager l'intérieur de l'hôtel et rehausser la toiture, augmenter le nombre de chambres de 80 à 98 – concernant le bien voisin sis Square de l'Aviation 16 - 22 ; que la cage d'escalier du présent projet, construite en intérieur d'îlot, est implantée sur la parcelle du PU 52723 ; qu'en outre, cette configuration n'est pas reprise sur les plans de la demande PU 52723 qui est introduite par le même demandeur (sous le nom de sociétés différentes) et le même architecte ;

Considérant que pour rappel, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ;

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 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 parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur – couverture de la cour arrière ; que le projet envisage aussi la fermeture de la cour de l'immeuble à front de rue ;

Considérant que le projet entraîne une dérogation au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la cage d'escalier qui est construite sur la parcelle voisine (PU 52723) est située en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, aucune dérogation n'est acceptée ; que ce volume doit être intégré dans l'enveloppe bâtie existante du projet ;

Considérant que d'une part, le projet ne prévoit pas de mesures de prévention incendie non dépendantes de servitude ; que d'autre part, aucune construction n'est prévue sur la parcelle du PU 52723 pour permettre l'évacuation d'urgence du présent projet ; que par ailleurs, le chemin d'évacuation projeté n'est pas sécurisé et n'aboutit pas directement à la rue (passage par une passerelle ouverte sur la salle polyvalente du sous-sol (congrès/petit déjeuner), ensuite passage traversant la réception et le lobby) ;

Considérant qu'en l'état la demande est lacunaire ; qu'à la lecture des plans, il apparaît que les établissements hôteliers des demandes PU 52722 et PU 52723 sont intimement liés et indissociables ; que le projet des n° 14 – 14 A ne dispose d'aucunes commodités ou services propres à un établissement hôtelier (réception, lobby, salle petit-déjeuner, ...) ;

Considérant qu'un acte de servitude de passage (convention sous seing privé) ne garantit pas pour autant la conformité urbanistique et le bon aménagement des lieux ; que les deux

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

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 le deuxième rapport rendu par le SIAMU est également défavorable ; que la faisabilité du projet tel que projeté n'est pas avérée ;

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 ;

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 des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant qu'en façade à rue, les menuiseries extérieures ne présentent pas toutes les caractéristiques d'origine – modification de la baie de fenêtre du rez-de-chaussée (allège plus basse) et de son châssis (divisions), suppression du panneau opaque plein au niveau des porte de balcon, suppression des croisillons au niveau des châssis de lucarne, manquement de la main courante en bois des balcons ;

Considérant que les représentations graphiques sont lacunaires eu égard à la valeur patrimoniale de cette façade – les menuiseries existantes en façade à rue sont-elles en bois ? seront-elles remplacées ? un retour à la situation de droit est-il envisagé ? la façade sera-t-elle nettoyée ? les tuyaux de descente, les câbles inutiles et les boîtes aux lettres placées à même la façade seront-ils retirés ?

Considérant qu'il convient de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment industriel ;

Considérant 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	