

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement de la ville M^{me} DEVRIENDT
et mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par Starling Real Easte
Objet de la demande	Transformer un bâtiment de bureaux en un hôtel comprenant 48 chambres
Adresse	Square de l'Aviation 1- 3 Boulevard Poincaré, 72 - 74
PRAS	zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone mixtes, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet de 2 réactions.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Les demandeurs et le bureau d'architecte et d'étude ont été entendus.

Le réclamant a été entendu pour les sujets suivants :

- Manquement de l'affichage de l'enquête publique
- La non-accessibilité de l'avis de la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer un bâtiment de bureaux en un hôtel comprenant 48 chambres ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/12/2025 qui classe comme monument la salle de réception y compris la coupole hexagonale, de l'ancien immeuble Constantia sis boulevard Poincaré 72-74 / square de l'Aviation 1-3 à Anderlecht ;

Considérant que le bien est également repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Que l'immeuble est repris en zone d'extension du sous-sol archéologique (ZESA), qu'il s'agit du quartier des remparts (site n°7) et des fortifications de la deuxième enceinte urbaine (site n°13) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : plus de 20 chambres d'hôtel en zone d'habitation ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 3 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- L'absence d'affiche publique informant de l'enquête publique autour du bien, ce qui constitue une vice de procédure ;
- Le manque d'avis CRMS et DPC ;

19 Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

- Application de l'article 207 §3 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Vu la demande d'avis conforme envoyée à la CRMS le 04/05/2026 ; qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme), la demande est soumise à l'avis de la CRMS ; que la CRMS est appelée à donner un avis conforme concernant l'adaptation de la salle de réception classée au nouvel usage, impliquant les interventions suivantes :

- la restauration de la coupole et remplacement des châssis sous la coupole ;
- la restitution de la couleur d'origine sur les murs, les frises et les stucs et les ferronneries (portes en fer forgé)
- la restauration du carrelage au sol
- l'insertion de techniques : éclairage, système de protection incendie, électricité, climatisation ;

que la commission de concertation peut rendre son avis sans avoir déjà connaissance de l'avis de la CRMS, que celui-ci n'est conforme que pour les points soulevés et s'impose au Fonctionnaire délégué dans tous les cas ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 26/04/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 31/03/2026 ;

Historique du bien :

Considérant que la salle de réception aménagée à l'arrière lors des transformations de 1929-1930, attribuées à J. Dewitte, constitue un ensemble remarquable de style Art Déco, conservé dans une grande intégrité, caractérisé par un décor homogène et une forte cohérence esthétique ;

Considérant que la coupole en béton et pavés translucides des Cristalleries du Val-Saint-Lambert surplombant la salle de réception, par son caractère pionnier, ses qualités techniques et artistiques ainsi que son excellent état de conservation, constitue un élément patrimonial majeur justifiant à lui seul l'intérêt du bien ;

Considérant que l'immeuble, conçu en 1911 comme bâtiment mixte comprenant commerces, bureaux et logements, a connu plusieurs campagnes de transformations significatives au cours du XXe siècle, notamment en 1929-1930 et en 1956, traduisant l'évolution de ses usages et participant à son histoire bâtie ;

Considérant que la campagne de rénovation autorisée par le permis n°331662 délivré en 1997, à l'initiative de la Centrale Générale des Syndicats Libéraux de Belgique constitue la dernière transformation majeure du bien et est à l'origine de son état actuel, notamment par les interventions sur la façade, le traitement postmoderne de l'angle, la réaffectation de la salle arrière en salle de réunion et le dégagement de la coupole ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Que l'historique des permis concernant le bien est le suivant :

- Dossier PU/300757 - F13676-PU – 1911 – construire une maison
- Dossier PU/318551 - F31470-PU – 1956 – transformations
- Dossier PU/331662 - 42387-PU – 1997 – transformations
- Dossier PU/331773 - 42500-PU – 1997 – placement d'enseignes

Que le dossier a fait l'objet d'une visite préalable en date du 18/01/2025, en présence des représentants de la Direction du patrimoine culturel et de la Direction de l'urbanisme ;

Situation du site :

Considérant que le bien se situe sur le square de l'aviation aménagé le long du boulevard Poincaré dans un îlot formé par le bouvard Poincaré, la rue Brogniez, le square Pequeur et la rue Lambert Crickx ; qu'il s'agit d'un très beau quartier de la commune présentant de hautes valeurs patrimoniales avec une concentration de bâtiments classés ou repris à l'inventaire ; que le square en lui-même est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Que le projet se situe dans Cureghem délimité par le canal, la gare du Midi, la petite ceinture et la ligne de chemin de fer de la ligne 28 ; que le bien se trouve plus précisément dans le quartier du triangle anciennement celui des grossistes de textile ; qu'il s'agit d'une zone dynamique et stratégique d'Anderlecht ;

Que le bien se trouve juste en dehors du périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine de la Gare du Midi pour lequel un diagnostic précis a été élaboré ; que probablement une grande partie des caractéristiques relevées dans ce diagnostic sont valable pour le contexte urbain immédiat du bâtiment concerné par la présente demande ;

Que le bien concerné est un immeuble de coin entre les rues Lambert Crickx et le boulevard Poincaré ; qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux de gabarit R+4 avec toiture à versant et une annexe de gabarit R+2 en limite mitoyenne droite et une cour couverte par une grande verrière ; que l'immeuble est inoccupé depuis plusieurs années ;

Que la parcelle cadastrale 204A25 présente une superficie de 508 m² ;

Projet :

Considérant que le projet dans son ensemble prévoit de réaménager et rénover l'immeuble afin de le transformer en hôtel ;

Qu'en ce qui concerne la destination :

le projet prévoit le changement de destination d'un immeuble de bureau en un hôtel de 48 chambres, réparties comme suit :

- Niveau -1 : 2 chambres
- Rez-de-chaussée : 4 chambres
- Niveau 1 : 11 chambres
- Niveau 2 : 11 chambres

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

- Niveau 3 : 10 chambres
- Sous toiture : 10 chambres

Que le bien se situe en zone mixte du PRAS, que le motif d'enquête publique est relatif à la zone d'habitation et n'est donc pas d'application dans le cas présent ; qu'en l'occurrence, la demande ne doit donc pas être soumise à l'enquête publique mais bien à l'avis de la commission de concertation ;

Que l'affectation hôtelière est autorisée dans ces zones pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que la demande est donc conforme à la prescription 3.4 du PRAS ;

Que la prescription 3.5 impose des conditions générales pour toutes les affectations, que la présente demande répond à ces conditions ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation et que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que la demande propose une gamme variée de chambres afin de répondre aux besoins de différents types de clientèle, comme des chambres doubles pour les voyageurs individuels, des chambres triples ou quadruples pour les petites familles ou groupes d'amis ; que cette diversité d'hébergement permet à l'hôtel de s'adresser non seulement à des touristes et des professionnels en déplacement, mais aussi à de plus grands groupes tels que les voyages scolaires, les associations, ou encore les équipes sportives ;

Que les quartiers de gare se prêtent particulièrement bien aux établissements hôteliers, que le quartier en accueille déjà plusieurs ; que la destination permet de mettre en avant le patrimoine architectural du bâtiment et du quartier ;

Que le projet contribue à la revitalisation économique du quartier, en créant des emplois liés au secteur hôtelier et en générant une activité économique complémentaire, notamment pour les commerces locaux ; que cette réaffectation permet également de lutter contre la vacance de bureaux ;

Qu'en ce qui concerne le volume et l'implantation :

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de volume et conserve le volume existant ;

Que le projet conserve le gabarit initial du bâtiment (R+4) et s'intègre donc harmonieusement dans le paysage urbain environnant composé de bâtiments aux gabarits variés (R+3 et R+6) ;

Que les gabarits des bâtiments annexes ne sont pas modifiés ce qui permet de maintenir la relation existante entre ce bâtiment d'angle, ses voisins et l'intérieur d'îlot ;

Que les seules modifications de volume concernent la création de deux lucarnes au niveau des combles en façade arrière ; que celles-ci sont conformes au Titre I du RRU et ne sont pas visibles depuis l'espace public puisqu'en façade arrière ; qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités patrimoniales du bien et sont donc acceptables ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que la demande prévoit les aménagements suivants :

- Au Sous-sol :
 - o Un bureau dédié à la gestion administrative de l'Hôtel.
 - o Une buanderie,
 - o Un vestiaire, des douches et toilettes pour le personnel,
 - o 2 chambres et un espace sanitaire comprenant douches et WC mis à disposition des clients ayant déjà effectué leur check-out,
 - o Un local technique,
 - o Deux pièces de rangement/stockage,
- Au Rez-de-chaussée :
 - o L'entrée principale, ainsi que deux entrées annexes sur les côtés (sorties de secours),
 - o Espace de réception au niveau de l'entrée principale,
 - o Sanitaires pour les clients,
 - o Deux ascenseurs,
 - o Cuisine avec un espace buffet attenant à la grande salle,
 - o 4 chambres,
- 1er étage :
 - o Local technique ascenseurs,
 - o Espace "eau-café" dans le couloir,
 - o 10 chambres (n° 01 à 10), chacune équipée de sanitaires privatifs, d'un espace de travail et d'un espace de rangement,
 - o 1 grande chambre (n° 11) avec sanitaires privatifs, entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,
- 2ème étage :
 - o Local technique,
 - o Espace "eau-café" dans le couloir,
 - o 10 chambres (n° 01 à 10), chacune équipée de sanitaires privatifs, d'un espace de travail et d'un espace de rangement,
 - o 1 grande chambre (n° 11) avec sanitaires privatifs, entre le 1er et le 2e étage,
- 3ème étage :
 - o Local technique,
 - o Espace "eau-café" dans le couloir,
 - o 10 chambres (n° 01 à 10), chacune équipée de sanitaires privatifs, d'un espace de travail et d'un espace de rangement,
- Sous-toiture :
 - o Local technique,
 - o Espace "eau-café" dans le couloir,
 - o 10 chambres (n° 01 à 10), chacune équipée de sanitaires privatifs, d'un espace de travail et d'un espace de rangement,

Que le bâtiment nécessite des adaptations dues à son nouvel usage, que celles-ci sont limitées autant que possible ;

Que de manière générale les aménagements intérieurs prévus répondent à la destination de l'immeuble et respectent le caractère patrimonial du bâtiment ;

Que les chambres en sous-sol ne répondent cependant pas à un bon aménagement des lieux, que celles-ci ne sont éclairées que via les soupiraux ; que le rez-de-chaussée comprend déjà

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

des sanitaires accessibles en dehors des sanitaires privatifs, que ceux du sous-sol ne sont donc pas indispensables pour permettre aux voyageurs de se rafraîchir ; que le sous-sol ne peut contenir d'espaces autres que des locaux techniques ou de service ;

Qu'en ce qui concerne les travaux portant sur la grande salle :

Considérant que la salle de réception conserve à ce jour l'essentiel de ses volumes d'origine ainsi qu'une part significative de ses matériaux et décors, mis en évidence par des études stratigraphiques ;

Que l'usage projeté pour la salle (organisation d'événements et service du petit-déjeuner), lié à l'affectation projetée (hébergement hôtelier), est compatible avec les caractéristiques spatiales de l'espace ;

Que les interventions prévues visent globalement à améliorer la cohérence patrimoniale de la salle, notamment par la suppression de percements non conformes à la géométrie et à la composition des décors, et par la réouverture de baies obturées ; que ce travail sur les baies s'accompagne de la restitution des encadrements selon le dessin des moulures existantes ;

que la création d'un foyer de dimensions plus importantes en amont de la grande salle contribue à une meilleure organisation des circulations et à une lecture plus cohérente de l'enchaînement des espaces ;

que la restitution des finitions d'origine au niveau des murs, frises et stucs, est prévue sur base des conclusions de l'étude stratigraphique, avec la remise en œuvre d'une palette chromatique composée d'un gris clair, d'un beige clair et d'un ocre clair ;

que le projet prévoit la remise en valeur du carrelage, probablement d'origine, actuellement masqué par un revêtement vinyle, par sa mise au jour, son nettoyage, des réintégrations ponctuelles à l'identique et un traitement de surface adapté ;

que le projet prévoit la restitution de la teinte d'origine des ferronneries des portes d'accès à la salle, en noir profond, conformément à la situation d'origine ;

Considérant enfin que le projet prévoit le remplacement des châssis sous la coupole par de nouveaux châssis en aluminium à profils fins, thermolaqués en noir profond et respectant les divisions existantes, afin d'assurer une meilleure cohérence esthétique avec la salle et ses ferronneries ;

que ces interventions contribuent à une remise en valeur du volume et des décors de la salle dans leur configuration des années 1930 ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la coupole bombée en béton et dalles de verre, actuellement en bon état de conservation, fera l'objet de travaux d'entretien limités comprenant un nettoyage à sec par micro-gommage à faible pression, le colmatage ponctuel des fissures au mortier silicaté coloré, un dépoussiérage manuel, le remplacement ponctuel de pavés de verre ainsi que la reprise des joints au mortier minéral ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

que la mise en œuvre des techniques prévues, en matière d'éclairage, de système de protection incendie, d'électricité et de ventilation, nécessite des adaptations susceptibles d'impacter certains éléments patrimoniaux de la salle ; que ces interventions sont correctement décrites dans la demande;

qu'elles appellent néanmoins les remarques suivantes en vue de préserver l'esthétique de la salle classée :

- l'éclairage de la salle, qui devra faire l'objet d'essais sur place afin de limiter l'impact visuel des rails et de garantir la mise en valeur harmonieuse des frises et des teintes restituées ;
- la plinthe électrique moulurée prévue le long de la paroi mitoyenne, à éviter et à dissimuler, le cas échéant, derrière le soubassement en marbre ou à intégrer au sol ;
- les buses de ventilation intégrées dans les châssis, à proscrire, des solutions plus discrètes devant être recherchées en respectant la géométrie des châssis, notamment par des dispositifs intégrés en partie basse ;

Qu'en ce qui concerne les façades :

Considérant que les façades sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural ;
que le projet vise à harmoniser et unifier les façades en restituant leur expression architecturale des années 1930, en procédant aux interventions suivantes :

- suppression des éléments d'inspiration postmoderniste ;
- remplacement de certains châssis par des châssis en aluminium gris, de teinte similaire aux autres châssis existantes ;
- restauration des ferronneries en fer forgé, qui, comme les portes d'accès à la grande salle, retrouveront leur couleur d'origine (noir profond et dorures) ;

que les interventions prévues en façades contribuent à la mise en valeur du bien en renforçant sa cohérence architecturale et en restituant une lecture plus homogène de son expression d'origine ;

que les deux enseignes existantes en toiture sont conservées mais le nom changé et la couleur aussi (noir et blanc) ; que cette proposition est acceptable en ce qu'elle ne modifie pas de manière importante l'esthétique du bâtiment par rapport à la situation de droit ;

Mobilité :

Considérant que le bien est situé en zone d'accessibilité A et bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant qu'une partie du projet borde l'espace public appartenant à la Région de Bruxelles-Capitale (Boulevard Poincaré) ; que Bruxelles mobilité donne toute une série de conditions de mise en œuvre dans son avis, que ces conditions devront être respectées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Que le Titre VIII du RRU s'applique à la demande, que l'article 15 impose au demandeur de faire une proposition motivée pour le nombre d'emplacement de parcage pour le personnel, les véhicules fonctionnels et ceux des clients ;

Que l'article 17 n'impose pas d'emplacement vélo pour des immeubles existants, que la demande ne prévoit pas de locaux vélo ;

que le projet prévoit une occupation maximale de 104 voyageurs, que le cyclo tourisme est de plus en plus courant ; que les voyageurs ne génèrent pas de besoins en stationnement voiture par contre ;

que le personnel peut également être amené à venir travailler en vélo, que la demande est lacunaire en ce qui concerne le nombre de membres du personnel ; qu'aucune solution de stationnement vélo n'est prévue pour les membres du personnel ;

que la demande n'étudie pas ces points et qu'il y a lieu de faire une proposition motivée et d'étudier cette possibilité d'autant que l'aménagement des sous-sols doit être revu ;

Que la demande n'explique pas la gestion prévue pour les livraisons ;

que les espaces HoReCa occupent régulièrement les trottoirs de l'espace public ; que la largeur libre du trottoir est insuffisante pour permettre une occupation d'une portion du trottoir à des fins commerciales ;

Gestion des déchets :

Considérant que la demande ne prévoit pas de gestion organisée des déchets ; qu'une exploitation hôtelière suppose une gestion rigoureuse de ceux-ci ; qu'il convient dès lors de préciser les modalités d'évacuation des déchets et de veiller, au regard de la qualité de l'espace public et du bâti, à maintenir les trottoirs propres et exempts de dépôts ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

que la demande de permis concerne un établissement hôtelier ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 20 chambres ;

que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 2.087,00m² ;

que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 90 € par m² ;

que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 187.830,00 EUR (2.087,00 m² x 90 EUR) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

que le présent calcul est provisoire et est susceptible d'évoluer encore en fonction des modifications apportées au projet ;

que le demandeur propose d'affecter ces charges à un projet de logements sociaux à développer dans la zone ; qu'il s'agirait d'acheter un immeuble de logement existant et de le confier ensuite à une AIS ;

De manière générale :

Considérant que le changement de destination est acceptable, correspond au quartier dans lequel le projet s'insère et permet la préservation et la mise en valeur du patrimoine tant au niveau du bâtiment en lui-même qu'au niveau du quartier ;

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 7 Mai 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Obtenir un avis favorable du SIAMU ou obtenir les dérogations auprès du SPF intérieur ;
- Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/03/2026 ;
- Revoir l'aménagement du sous-sol en supprimant les chambres et sanitaires public et en n'y prévoyant que des locaux techniques ou de service ;
- Réaliser un essai préalable sur une zone-test avant toute opération de nettoyage à sec par micro-gommage de la coupole de la salle de réception. Si cet essai révèle que le traitement altère ou endommage la surface, le procédé sera abandonné au profit d'une méthode alternative, spécifiquement adaptée à la nature et à l'état du support ;
- L'éclairage de la salle devra être déterminé par des essais sur place visant à minimiser l'impact visuel des rails et à vérifier la mise en valeur harmonieuse des frises et de la couleur retrouvée ;
- La plinthe électrique moulurée, le long de la paroi donnant sur le mur mitoyen, est à éviter. Il conviendra, si possible, de la dissimuler derrière le soubassement en marbre ou de l'intégrer au sol ;
- Les buses de ventilation intégrées dans les châssis sont à proscrire. Des solutions plus harmonieuses et discrètes doivent être recherchées, en respectant la géométrie des châssis, par exemple par des fentes dans la partie inférieure des châssis ;
- Prévoir un local vélo au sous-sol, fermé et sécurisé ;
- Fournir une note concernant la mobilité (personnel, visiteurs, livraisons, etc.)
- Prévoir une gestion rigoureuse des déchets et fournir une note détaillant celle-ci ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement de la Ville et Mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026