

**11. Dossier PU-36658 - sk**

<u>DEMANDEUR</u>	<b>H30 S.P.R.L. Monsieur Zakaria EL JAABAK</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE VANDENBOOGAERDE DE 108 À 110</b>
<u>OBJET</u>	le changement d'affectation et l'extension d'un immeuble de bureaux en hôtel (70 chambres), la modification de la façade et le réaménagement de l'intérieur d'ilot en parking (30 places)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - Contrat de quartier « Autour de Léopold »
<u>ENQUETE</u>	du 14/04/2016 au 28/04/2016 - 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. « H30 » représentée par Monsieur Zakaria EL JAABAK pour le changement d'affectation et l'extension d'un immeuble de bureaux en hôtel (70 chambres), la modification de la façade et le réaménagement de l'intérieur d'ilot en parking (30 places), Rue Vandenoogaerde de 108 à 110 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2016 au 28/04/2016 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/02/2016 ;

Vu le permis d'environnement PE-27622, introduit en date du 21/01/2016 et en cours d'étude, pour l'exploitation d'un sauna et d'un parking pour 30 véhicules ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du contrat de quartier « Autour de Léopold » en cours jusqu'au 21/12/2016 ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation et l'extension d'un immeuble de bureaux en hôtel (70 chambres), la modification de la façade et le réaménagement de l'intérieur d'ilot en parking (30 places) ;

Considérant que le bien est constitué d'un bâtiment principal à rue lié à une ancienne maison d'habitation, sa voisine directe ; que le bâtiment principal se compose, lui, d'un rez-de-chaussée, de deux niveaux, d'un étage mansardé, de combles et de sous-sol ; que la maison adjacente se compose, elle, d'un rez-de-chaussée, de deux niveaux supérieurs, d'un étage sous-toiture et d'un sous-sol ; que l'ensemble existant présente une superficie de 2604m<sup>2</sup> en tenant compte des surfaces habitables hors sous-sol et que le projet vise à en augmenter la superficie totale à 3784m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'immeuble est légalement affecté en bureau et qu'il a longtemps été exploité par l'entreprise très connue de Bacardi-Martini ; qu'il est aujourd'hui inoccupé et que le projet vise à le réaménager en un hôtel de 70 chambres (dont 64 chambres doubles, 3 chambres simples et 3 suites) ; qu'il propose l'aménagement d'une réception, un espace bar/lounge, un restaurant et une série de locaux techniques s'y raccordant (cuisine, poubelles, livraisons, sanitaires, réserves,...) sur le niveau du rez-de-chaussée ; qu'une liaison directe avec la maison adjacente, aménagée d'un espace fitness et d'une piscine d'agrément, depuis le hall d'entrée est prévue ; que

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/05/2016

l'entrée principale existante de l'immeuble est conservée comme accès à l'établissement ; que deux ascenseurs permettent la desserte des niveaux supérieurs ; que le rez-de-chaussée rassemble dès lors l'ensemble des commodités nécessaires pour le bon fonctionnement d'un établissement hôtelier ;

Considérant que le sous-sol est réservé aux espaces techniques et de bon fonctionnement (buanderie, locaux techniques, entretien,...) ; qu'il regroupe également des espaces de vestiaires et de détente pour le personnel de l'hôtel ;

Considérant que l'ensemble des chambres est aménagé sur les étages supérieurs des deux immeubles concernés ; qu'elles sont organisées de manière fonctionnelle et qu'elles disposent chacune de leur espace sanitaire propre, d'une armoire de rangement et d'une tablette de bureau ; qu'elles profitent chacune de lumière naturelle suffisante ; Considérant que l'aménagement rationnel des étages nécessite l'extension arrière des différents niveaux pour un alignement des murs de façade et de la structure ; que l'intervention augmente principalement les niveaux +3 et +4 de l'immeuble principal mais qu'elle permet une clarification de la volumétrie extérieure et qu'elle ne porte pas directement atteinte au parcelles voisines ; que l'extension projetée des différents étages reste raisonnable et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'ensemble des étages est desservi par deux ascenseurs conformes aux prescriptions d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et que l'ensemble des couloirs de distribution respecte les largeurs minimales requises ; que le rez-de-chaussée n'est lui par contre accessible, depuis l'espace public, que via un ensemble de quelques marches mais que l'architecte confirme en séance qu'un accès via le parking à l'arrière du bâtiment est prévu pour les PMR ; que 4 chambres sont reprises en plan comme aménagées suivant les normes d'accessibilité pour tous ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un nouveau volume latéral pour l'installation d'un escalier de secours ; que celui-ci représente une exigence de la part des pompiers et qu'il est volumétriquement limité à son strict minimum ; qu'il peut être considéré comme correctement intégré au bâtiment existant pour ne pas lui porter atteinte et que celui-ci est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement de l'intérieur d'ilot ; qu'une surface de +/-50m<sup>2</sup> est réservée pour l'aménagement d'une terrasse en liaison directe avec le restaurant ; que le reste de la surface permet le parcage de 30 voitures et l'accès/évacuation des poubelles et livraisons ; que le plan laisse transparaître un aménagement végétal mais que celui-ci n'offre que peu de détails ou d'informations précises ; que selon la prescription 0.6 du PRAS II y a lieu de privilégier les aménagements végétaux des intérieurs d'ilot parce que ceux-ci participent directement à la qualité de vie des habitants en ville ; que la parcelle s'étend sur une surface importante et qu'elle impacte directement la qualité visuelle de nombreuses parcelles voisines ; que la proposition apparaît comme insuffisante en terme de développement des surfaces perméables et qu'un ensemble de solutions telles que la pose de dalle gazon, l'aménagement de structures ponctuelles pour plantes grimpantes et la condamnation de certains emplacements pour la plantation d'arbres à haute tige (min 2) devraient pouvoir être envisagés ; qu'il y a dès lors lieu de fournir un plan paysager plus détaillé favorisant les surfaces perméables et la qualité végétale de l'intérieur d'ilot en renseignant les essences et types de plantation ;

Considérant que la parcelle est liée à un ensemble de servitudes de passage vers la parcelle arrière voisine ; que l'architecte confirme en séance que les quais de chargement/déchargement ne sont actuellement plus en activité et que seules les deux servitudes mentionnées sur le plan des abords sont à conserver ; que l'architecte ne dispose pas de plus d'informations quant à la réaffectation du site voisin ;

Considérant que le bâtiment dispose d'une façade à rue hautement qualitative ; que le projet n'y prévoit aucune intervention majeure mais bien le remplacement des menuiseries existantes par des châssis en aluminium noir, la pose complémentaire de nouveaux garde-corps en aluminium noir également, l'installation d'une nouvelle grille coulissante d'accès en aluminium noir toujours, la création d'un auvent ponctuel au droit de la porte d'entrée principale et de deux nouvelles lucarnes de toiture suivant un respect strict de leur configuration existante pour une reproduction à l'identique ; que l'ensemble de ces interventions apparaissent comme mineures sur l'ensemble de la façade et qu'elles s'intègrent correctement à la construction existante ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant toutefois que le plan présente une modification de la porte d'entrée principale du bâtiment ; que le dessin de la façade ne reprend par contre lui aucun changement par rapport à la situation existante et qu'il apparaît dès lors une incohérence sur ce point ; qu'une visite sur place, en date du 11/05/2016, permet de souligner la haute qualité de la porte d'entrée existante qu'il y a dès lors lieu de conserver/restaurer l'élément encore en place ;

Considérant que les façades arrière et latérale sont pour leur part complètement retravaillées ; qu'elles présentent, dans leur situation de droit, un intérêt moindre que la façade à rue et que le projet permet au contraire d'en clarifier les teintes, volumétries et matériaux ; que la palette sélectionnées respecte les teintes existantes (pierre de France beige/pierre bleue) et qu'elle permet une intégration positive des nouveaux éléments ; que le traitement de la façade latérale semble permettre un raccord satisfaisant des styles ancien et moderne pour une esthétique globale harmonieuse ; que celui de la façade arrière apparaît toutefois comme moyennement qualitatif et un petit peu monotone ; qu'un jeu de composition entre des ouvertures plus larges (quelques châssis jusqu'au sol), quelques garde-corps, voire même l'intégration de quelques balcons permettraient une animation de l'ensemble plus souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le dessin de la façade arrière pour une nouvelle proposition ;

Considérant que le projet présente une surface de toiture plate importante ; que le RRU spécifie l'aménagement des toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> en toiture végétalisée ; que les plans ne le spécifient pas mais qu'il y a dès lors lieu de le prévoir et de l'indiquer sur les plans et coupes ;

Considérant que le projet prévoit la pose de trois enseignes visibles depuis l'espace public dont la première sur la casquette de l'auvent en façade avant en lettre découpée et dans une teinte laiton, la seconde centrée en haut de façade avant également dans le même type de lettrage découpé et matériaux en laiton, la troisième sur la façade latérale, toujours en relief mais également lumineuse ; que les plans ne donnent pas plus de détail mais que cette dernière ne peut être acceptée que dans le même esprit que les autres, en lettrage découpé directement posée sur la façade, éclairée par rétro-éclairage ;

Considérant que le projet ne propose rien quant à l'ancienne enseigne « BACARDI-MARTINI » qui se trouve toujours sur la façade actuelle ; que celle-ci apparaît pourtant comme emblématique pour le quartier et son caractère patrimonial ; que ces éléments participent directement à la richesse historique d'une Commune et qu'il y a dès lors lieu de la conserver, la restaurer et de faire proposition pour sa remise en valeur sur le bâtiment comme vestige d'une époque révolue (ex : façade latérale sur deux lignes) ;

Considérant qu'une visite sur place, en date du 11/05/2016 avec la CRMS, permet de se rendre compte des éléments de patrimoine encore présents dans le bâtiment ; que le hall d'entrée actuel présente encore un ensemble de matériaux qualitatifs et que sa configuration n'est pas tellement modifiée dans le nouveau projet ; que l'architecte souligne quand même une mise à niveau du sol pour la circulation des PMR mais que celle-ci n'empêche pas la récupération de l'existant ; que ceci ne s'étend que sur une surface assez restreinte ; que la commission demande à ce qu'une proposition d'étude soit faite pour envisager la possibilité de récupérer un maximum du hall d'entrée existant (matériaux existants, esprit architectural, configuration,...) dans le nouveau projet ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que les déchets liés à l'activité seront traités en l'intérieur du bâtiment et non dans l'intérieur d'îlot ; qu'un contrat de gestion spécifique pour leur enlèvement régulier sera prévu ; que la commission précise que les conteneurs en attente d'évacuation devront pouvoir être stockés sur la parcelle même du bâtiment et non sur l'espace public ;

Considérant que la Commune rappelle au demandeur que des charges urbanistiques s'imposent sur ce type de projet ; qu'une valeur de 90 euros par m<sup>2</sup> de superficie plancher sont exigés dans le cadre des établissements hôteliers mais qu'une réduction de 1/3 peut être accordée dans le cadre d'un contrat de quartier (en cours jusqu'au 21/12/2016) ; qu'il y a dès lors lieu d'en tenir compte dans le cadre économique du projet ;

Considérant que le comité de quartier Maritime ainsi que Inter-environnement Bruxelles sont présents en séance ; qu'ils n'ont pas de remarque urbanistique sur le projet mais qu'ils insistent sur l'intégration de l'activité proposée dans l'esprit du quartier et son ouverture sur la communauté molenbeekoise qui y habite ; qu'ils suggèrent la possibilité d'engagement des gens du quartier dans l'activité ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/02/2016 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- fournir un plan paysager plus détaillé favorisant les surfaces perméables et la qualité végétale de l'intérieur d'îlot en renseignant les essences et types de plantation, avec entre-autre la plantation d'un minimum de 2 grands arbres ;
- conserver/restaurer la porte d'entrée existante encore en place et corriger les plans dans ce sens ;
- revoir le dessin de la façade arrière pour une composition plus animée par un jeu d'ouvertures plus larges (quelques châssis jusqu'au sol), quelques garde-corps et l'intégration de quelques balcons ;
- prévoir l'aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate principale du bâtiment et le reprendre sur les plans et coupes ;
- spécifier sur les plans que l'enseigne prévue sur la façade latérale sera bien de type lettrage découpé directement posé sur la façade et éclairée par rétro-éclairage ;
- faire une proposition de remise en valeur de l'enseigne existante « BACARDI-MARTINI » sur le bâtiment comme vestige d'une époque révolue (ex : façade latérale sur deux lignes) ;
- faire une proposition d'étude pour la récupération à l'identique de l'esprit architectural et des matériaux du hall d'entrée existant (sol et murs) ;

#### Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- prévoir le stock des conteneurs en attente d'évacuation sur la parcelle même du bâtiment et non sur l'espace public ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/05/2016

tenir compte des charges urbanistiques imposées pour ce type de projet dans le cadre économique de développement ;

DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CityDev)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten mark]*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/05/2016

- tenir compte des charges urbanistiques imposées pour ce type de projet dans le cadre économique de développement ;

DELEGUES

SIGNATURES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
*Boutin*  
\_\_\_\_\_  
*Mal*  
\_\_\_\_\_



- tenir compte des charges urbanistiques imposées pour ce type de projet dans le cadre économique de développement ;

DELEGUES

SIGNATURES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

