

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
GEMEENTE BESTUUR VAN SINT-JOOST-TEN-NODE**

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16 janvier 2009

Présents:

M.Demannez :	Bourgmestre
M.Jassin :	Echevin
Mme Vanderbecq :	A.A.T.L.- Service Urbanisme (S.U.)
Mme Muret:	A.A.T.L. – Service des Monuments et Sites (S.M.S.)
Mme Dechamps	Société de Développement de la Région Bruxelloise (S.D.R.B.)
Mme Despeer :	Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.)
Mme de Frenne	A.A.T.L.- Service Urbanisme – Cellule Incidences
Mme Winterberg :	Secrétaire de la Commission de Concertation
Mme Lehanse :	Secrétaire adjointe de la Commission de Concertation

P.U. 19.180 et PE560 : Demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe IB pour la transformation d'un site (église et couvent) en complexe hôtelier de 150 chambres comprenant diverses installations techniques et un parking souterrain de 177 emplacements, rue Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont, introduite par SA Building et Engineering/ rue Royale SA, Nieuwenhovestraat, 18 à 8540 Deerlijk.

Accueil des demandeurs et des réclamants.

Introduction du projet par Monsieur Demannez.

Présentation du programme et des particularités architecturales par le bureau d'architecture.

Monsieur Boucher, représentant de Pétition Patrimoine explique que l'association qu'il représente est opposée au projet. Il rappelle la demande de procédure de classement visée à l'époque favorablement par la CRMS, et le récent arrêté de non-classement ainsi que le recours en annulation introduit par son asbl contre celui-ci. Il remet une note en séance.

Monsieur Demannez rappelle que la Commune soutient le projet depuis le début.

Monsieur Doat, président du Comité de quartier "New Botanique" explique que le comité des habitants soutient le projet. Celui-ci permettra une revitalisation du quartier et sera créateur de 200 emplois dans une région qui compte plus de 20% de chômeurs.

Le fait de rénover un bâtiment abandonné depuis de nombreuses années améliorera la sécurité du quartier. Il tient aussi à remercier les promoteurs du projet pour les 2 réunions d'information qui ont eu lieu avec tous les habitants du quartier. Il remet le texte de son intervention en séance.

Madame Rabouin, représentante de l'Union des Locataires Marolienne asbl et coordinatrice du "Collectif 103" pose la question de savoir si Bruxelles a besoin de logements ou d'hôtels de luxe. Elle estime que le site serait idéal pour loger les plus démunis.

Monsieur Balsat, représentant de l'ONHU demande si le promoteur a fait une étude sur le taux d'occupation des chambres d'hôtel dans le quartier. Il fait remarquer que le site se situe dans le périmètre du contrat de quartier "Méri dien de Bruxelles" et voudrait savoir à quoi seront affectées les charges d'urbanisme.

Monsieur Demannez fait remarquer que les charges d'urbanisme ne sont pas obligatoires sur les hôtels. D'autre part, il rappelle que la commune de Saint-Josse compte déjà 25.000 habitants sur un km². Il semble important de rénover le bâti existant plutôt que de créer encore plus de nouveaux logements. Enfin, l'hôtel apportera 200 emplois aux bruxellois ce qui permettra à une tranche de la population peu qualifiée d'avoir un salaire et de

pouvoir se loger décentement.

Madame Hochart, représentante d'Interenvironnement Bruxelles rejoint les deux interventions précédentes. Il faut rétablir la mixité sociale de la ville et prévoir plus de logements et surtout des grands logements destinés aux familles. Il faut également que les bâtiments mettent en oeuvre des techniques respectueuses de l'environnement. Le projet se situe en zone A (titre 8 du RRU), il peut donc se passer de parking. Elle rappelle les objectifs régionaux, à savoir la diminution de 20 % du trafic automobile dans la région à l'horizon 2010. En ce qui concerne l'intérieur de l'îlot, IEB s'oppose à l'abattage de l'érable et demande le respect du RRU, à savoir le maintien d'une zone de 50% de pleine terre. Elle remet une copie de son intervention en séance.

Monsieur vanden Broele représentant du BRAL rejoint les remarques d'IEB. Il rappelle que le site se situe à côté du parking Traversière et qu'à ce titre, la construction d'un nouveau parking ne se justifie pas. De ce fait, on pourrait maintenir le platane. Il estime qu'il y a moyen de créer des emplois en région bruxelloise sans pour autant devoir construire des hôtels de luxe.

Monsieur Bodiaux, représentant de l'ARAU partage les remarques précédemment émises. Il soulève les points suivants: le non respect de la prescription 0.12 du PRAS (suppression de logement). L'ARAU estime que la fonction hôtelière est prédatrice par rapport au logement. Elle souhaite que le site soit intégré dans le plan régional du logement. De tout temps, les églises ont eu une vocation sociale, il faut donner la gestion du site à des AIS. L'ARAU demande que la commission de concertation remette un avis défavorable sur le projet. Il remet une copie de son intervention en séance.

Madame Goemine a plusieurs interrogations importantes. Elle estime que le projet est incohérent par rapport à une gestion correcte du territoire. On ne peut pas mettre un hôtel de luxe dans un quartier pauvre et à proximité d'un hôpital psychiatrique. Le couvent doit être cédé aux sans-abris et l'église transformée en centre de paix. Elle remet une copie de son intervention en séance, constituée de remarques qu'elle a entendue de la part d'habitants du quartier..

Monsieur Doat précise qu'il est administrateur des HBM de Saint-Josse. On doit rénover ce qui existe mais pas augmenter encore la densité.

Monsieur Defise, rue du Méridien, 27 estime que la procédure n'a pas été respectée. Etant donné qu'il existe également un parking rue Traversière, une étude d'incidences aurait dû être menée pour les quelques 300 emplacements de parking supplémentaires dans le quartier. Il craint qu'il s'agisse d'un projet purement spéculatif.

Interenvironnement demande que le lieu soit réouvert aux sans abris en attendant une affectation future.

Monsieur Balsat fait remarquer que le lieu a récemment été ouvert à un artiste pour une exposition, il faudrait maintenant l'ouvrir aux sans abris car de nouvelles expulsions auront lieu au mois de janvier.

Madame Rabouin dit que si le projet ne se fait pas, l'abbé Vanderbist prendra contact avec les jésuites afin qu'ils reconvertissent le lieu en lieu d'accueil. Les bâtiments sont en bon état, on peut facilement les reconvertir en logements à caractère social.

Madame Despeer (IBGE) fait référence au rapport Stratec. Il faut supprimer 5 emplacements de parking au -1. Elle estime également que les emplacements de vélos au -2, -3 et -4 sont peu judicieux. Elle demande des précisions sur les livraisons.

Les architectes répondent qu'il est prévu de mettre les vélos en haut. Un soin particulier a été accordé aux bâtiments d'un point de vue économie d'énergie. Les quais de livraisons sont intégrés dans le bâtiment afin de minimiser les nuisances sonores. Le trafic des livraisons sera limité à la rue Royale afin d'éviter les nuisances dans le quartier.

Madame Despeer demande des plans modificatifs en ce qui concerne les trajets des pieds nus et chaussés à la piscine et au centre de wellness. Elle précise également qu'il faudra prévoir un plan de déplacements d'entreprise

pour les employés de l'hôtel.

Madame Dechamps (SDBR) estime que le projet sera générateur d'emplois en région bruxelloise, en particulier en terme d'emplois peu qualifiés. Elle demande s'il n'y a pas moyen de limiter le nombre d'emplacements de parking, sachant que les touristes viennent rarement en voiture !!

Les architectes répondent que le parking sera destiné aux employés de l'hôtel mais surtout aux usagers du centre de séminaires et du centre de wellness.

Madame Muret (AATL-SMS) explique qu'il n'y a jamais eu aucune procédure de classement entamée pour l'église et que la recevabilité du recours en matière de classement du site n'a pas encore été examinée. De toute manière, ce recours n'est pas suspensif et la procédure peut donc se poursuivre en toute légalité.

Madame Vanderbecq (AATL-SU) s'interroge sur l'impact qu'aura l'étage technique sur la vue depuis le Botanique. Il est en recul par rapport au pignon et se demande s'il y a moyen d'en diminuer l'impact.

Les architectes montrent un croquis de perspective depuis le jardin Botanique et expliquent que l'étage technique aura un impact très réduit. Celui-ci est en recul de 15 m par rapport au pignon et est construit sous le faîte existant.

Madame Vanderbecq demande une vraie photo montage.

Madame Muret estime qu'il reste quelques éléments patrimoniaux à améliorer en particulier en ce qui concerne l'église et la chapelle. Le chœur ne doit pas être percé et l'entrée devra se faire latéralement par rapport à celui-ci. Les volumes existants de la chapelle rue Brialmont doivent être respectés et la décoration polychromique restaurée.

Les architectes confirment que l'ensemble de ces points feront encore l'objet de discussions avec la DMS.

Maître Maussion, avocate des demandeurs, apporte les précisions suivantes:

- Le projet a eu un parcours très long. Le maître d'ouvrage a cependant toujours clairement manifesté sa volonté de soumettre un projet qui assure la préservation du patrimoine. De nombreuses réunions ont été organisées à cet effet avec les différents pouvoirs publics et la DMS en particulier.
- Le site se situe en zone de forte mixité au PRAS, la fonction logement est importante mais ne constitue pas une exclusive.
- La procédure a été menée régulièrement. Il y a bien eu un affichage légal de 2 x 6 affiches rouges. Le nombre de réactions montre d'ailleurs en suffisance que le public a bien été informé.
- La prescription 0.12 n'est pas applicable, l'affectation principale du bien étant de l'équipement d'intérêt collectif.
- En ce qui concerne le RRU, il y a une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU mais celle-ci peut être accordée suite à une justification légitime.
- En ce qui concerne le nombre de parkings, il n'y a pas de quota prévu. Les emplacements doivent être accordés en fonction des besoins et des justifications de ceux-ci.
- Le document auquel a fait allusion Pétition Patrimoine dans son intervention est en réalité un PV de réunion et non un engagement quelconque.
- Il y a eu de nombreuses interpellations en ce qui concerne l'opportunité de cette nouvelle implantation hôtelière. Tout ça a fait l'objet d'une étude approfondie. Il n'y a aucune spéculation dans ce projet mais il s'agit bien d'une future activité économique. La région a besoin d'une réelle mixité de fonction.

Monsieur Demannez clôture en rappelant qu'il y a eu de nombreuses discussions entre la commune et les demandeurs afin que le projet puisse également participer au contrat de quartier. Un effort sera fait en matière d'emploi vis-à-vis des Saint-Josse-ten-Noodois.

AVIS

Vu que la demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe IB porte sur la transformation d'un site (église et couvent) en complexe hôtelier de 150 chambres comprenant diverses installations techniques et un parking souterrain de 177 emplacements, rue Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont,

Vu que le bien se situe en zone de forme mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et ou d'embellissement ainsi qu'en espace structurant pour la partie située le long de la rue Royale et en liseré de noyau commercial pour l'angle de la rue Royale et de la chaussée d'Haecht;

Considérant que le projet vise la réaffectation d'un ensemble de bâtiments actuellement inoccupés;

Considérant que l'ensemble des bâtiments est affecté actuellement en équipement d'intérêt collectif (couvent) et que la fonction "logement" est dès lors considérée comme accessoire à la fonction principale;

Considérant de ce fait que la prescription 0.12 du PRAS ne s'applique pas;

Considérant que le bâtiment se situe en zone de forte mixité et que la mixité de fonctions dans l'îlot doit être privilégiée;

Considérant que le projet permettra de créer de nombreux emplois peu qualifiés et participera à une dynamisation favorable du quartier;

Considérant que pour un hôtel l'application des charges d'urbanisme est facultative et laissée à l'appréciation de l'autorité délivrante;

Considérant l'impact éventuel de la rehausse de l'étage technique depuis le Botanique;

Considérant que le projet, dont l'élaboration fut suivie par un comité d'accompagnement composé de représentants des administrations communale et régionale de l'Urbanisme et des Monuments et Sites, vise, sur base d'une étude historique à concilier le respect des éléments patrimoniaux les plus remarquables et la viabilité du programme d'un hôtel de grand luxe;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 17 juillet 2008 ne classant pas l'Eglise du Gesu, sise rue Royale 165, la résidence du Gesu, sise rue Traversière 2, le jardin en intérieur d'îlot et l'immeuble sis rue Brialmont, 11 à l'angle de la rue de la Comète à Saint-Josse-ten-Noode;

Considérant que cet arrêté prévoit dans ses considérants que "... la conservation matérielle et juridique de cet ensemble peut aussi être atteinte... par les conditions particulières qui pourront affecter le permis d'urbanisme à délivrer".

Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS du 7 janvier 2009;

Vu le potentiel archéologique du site, situé à hauteur d'un ouvrage défensif ("ouvrage à corne") de la deuxième enceinte de Bruxelles, face à la porte de Schaerbeek (cfr. Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles 6 – Saint-Josse-ten-Noode, p. 49-50);

Considérant que le projet applique les principes de l'utilisation rationnelle de l'énergie pour la mise en oeuvre de ses installations techniques;

Considérant le titre 8 du RRU et la justification fournie par le rapport d'incidences du demandeur;

Considérant le rapport d'incidences et en particulier le chapitre mobilité;

Considérant la saturation du quartier en emplacements de parkings en voirie, vu la proximité d'un important pôle culturel;

Considérant que vu le caractère mixte du projet, le nombre d'emplacements de parkings demandés est justifié;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus à tous les étages du parking et que ceux situés au -2,-3,-4 sont peu praticables pour les cyclistes;

Considérant l'inventaire amiante;

Considérant qu'il convient aux abords de la piscine, pour des questions d'hygiène que le trajet des "pieds chaussés" ne croise pas celui des "pieds nus";

Considérant qu'un hôtel de cette taille engendre de nombreux mouvements de véhicules de livraisons et qu'il convient que ces mouvements ne constituent pas une gêne pour le voisinage;

AVIS favorable à l'unanimité sous réserve de:

En ce qui concerne l'Eglise du Gesu:

- préserver le choeur en n'y prévoyant aucun percement et proposer une alternative par des accès dans les parties latérales;
- préciser l'aménagement du sas d'entrée rue Royale;
- dans la nef, réduire l'impact visuel et volumétrique des aménagements de mezzanine et préserver les triforiums;
- préciser les détails d'exécution du raccord de la passerelle reliant la suite dans le clocher aux combles du couvent, au niveau de la rosace dans le pignon nord du transept;

- diminuer la taille et l'impact de la grande baie prévue à l'arrière du clocher pour y éclairer la "suite"
- remplacer les balustrades d'origine en pierre blanche du clocher (cf étude historique);

En ce qui concerne le nouveau bâtiment rue Royale:

- préciser les détails de raccords latéraux de la façade (par exemple en prévoyant une façade en léger retrait)

En ce qui concerne le couvent rue Traversière:

- garantir que l'étage technique ne soit pas visible depuis le jardin Botanique et le cas échéant diminuer sa hauteur.
- Permettre l'organisation de fouilles archéologiques préventives en application de l'article 245 du COBAT. L'ampleur de celles-ci sera fonction de l'ampleur des destructions apportées au sous-sol par les constructions projetées;
- Introduire une déclaration de classe III à la commune pour le désamiantage;
- Séparer le chemin pieds nus et pieds chaussés pour la piscine et le wellness;
- Déplacer les emplacements vélos du -2,-3,-4 au -1 ou au rez-de-chaussée;
- Supprimer les 5 places de parking du -1 afin de créer un accès au parking à contre sens pour permettre aux véhicules avec chauffeur de se garer dans le parking de l'hôtel;
- Prévoir les livraisons en dehors des heures de pointe;
- Etudier la possibilité de placer les zones de livraisons en dehors des rues comprenant beaucoup de logements.
- Prévoir un plan de déplacements d'entreprise pour les employés de l'hôtel;

La Commission de Concertation encourage le futur exploitant à prendre contact avec la Mission Locale de Saint-Josse et Actiris afin de favoriser la main d'oeuvre locale.

P.U. 19.281: Demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble comprenant une crèche et 3 logements pour personnes à mobilité réduite introduite par In Advance SA c/o Monsieur Ph. De Blauwe, rue de la Grenouillette, 2/E à 1130 Bruxelles.

Présentation du projet par l'architecte Delaby. Il a fait quelques modifications suite aux réunions préparatoires et à l'avis de la CRMS. Il a supprimé les parkings au rez-de-chaussée, les panneaux de teinte gris foncé ont été remplacés par des panneaux plus clairs, les lettres H.E.Q. ont été supprimées.

Madame Muret demande si ce serait possible d'éclaircir encore les parties foncées de la façade. Il n'y a pas de fenêtre côté rue pour l'appartement du premier étage.

Les architectes répondent qu'il s'agit d'un bâtiment passif. La façade est très mal orientée, il a donc fallu limiter au maximum les ouvertures.

Monsieur Demannez fait remarquer qu'il s'agit d'un parti architectural, cohérent avec l'ensemble du projet.

Madame Vanderbecq demande s'il est possible de voir des échantillons de tons pour les plaques grises de la façade.

Madame Dechamps estime que sans ouverture vers la voirie on nie l'espace public.

Monsieur Delaby répond que le but est de créer une ambiance dans l'intérieur de l'îlot en liaison avec les trois maisons d'artistes de l'allée Wauters.

Monsieur Demannez signale que le projet a reçu un prix pour le bâtiment exemplaire d'un point de vue énergie et pour l'intégration d'une fonction mixte logements/crèche.

AVIS

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte crèche/logements;
Considérant que le projet présente de hautes qualités énergétiques et a été couronné comme bâtiment exemplaire;
Considérant que la façade a été étudiée afin de répondre à cette haute qualité énergétique;
Considérant que le projet améliore l'intérieur de l'îlot;
Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de la piscine;
Considérant le caractère assez hétérogène de l'architecture des constructions avoisinantes;
Considérant toutefois les tonalités claires dominantes de la rue;

Avis favorable à l'unanimité à condition de revoir et éclaircir la teinte du dernier niveau afin de diminuer son impact de par son caractère fermé.

La Commission de concertation souhaite recevoir un échantillon du matériau de façade projeté.

!! PROCHAINE CONCERTATION LE VENDREDI 20 FEVRIER 2009 !!

La Secrétaire

A. Winterberg