

**URB/20406/ : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un hôtel et ajouter un étage technique - Een hotel te veranderen en een technische verdieping bij te voegen; place Rogier 3; introduite par Monsieur Avi BARMOSHE - Omega properties 120 Belgian Branch Place Charles Rogier 3 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

## **AVIS**

Vu la demande de Monsieur Avi BARMOSHE Omega properties 120 Belgian Branch , Place Charles Rogier 3 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer un hôtel et ajouter un étage technique, situé place Rogier 3 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe en zone de bâtiment élevé au PPAS n°26 Quartier Nord, îlot 1 (A.R 17-02-1967) ; Considérant que le projet déroge à l'art 3 du PPAS 26 quartier nord - ilot 1 (dispositions particulières aux zones) ; Vu l'avis du service d'incendie du 24/02/2019 ;

Considérant que le projet a été introduit en parallèle avec une demande introduite à la région pour créer un « foodcourt » au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que cette demande n'a pas encore été délivrée ;

Considérant que ce permis prévoit le déplacement de l'entrée principale de l'hôtel le long de l'avenue du Boulevard ;

Considérant que les aménagements et modifications visées par la présente demande au -1, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont dépendantes de la délivrance ou non du permis « foodcourt » ;

Considérant qu'au deuxième étage un espace réservé au lobby de l'hôtel sera aménager ainsi que un espace d'accueil pour la salle de conférence , un « coffee lounge » et un réaménagement complet de la cuisine ;

Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage une partie de la dalle sera démolie afin d'offrir plus de hauteur au lobby de l'hôtel ;

Considérant que la réorganisation des étages du socle vise l'amélioration de l'exploitation de l'hôtel ;

Considérant qu'il s'agit d'un hôtel comprenant 511 chambres mais que dans la présente demande le nombre de chambres n'est pas modifié ;

Considérant qu'au 29 étage un restaurant panoramique sera installé ;

Considérant qu'il est prévu la construction d'un étage technique supplémentaire en toiture ;

Considérant qu'actuellement, une partie des installations techniques de l'hôtel est commune avec les installations du Manhattan ;

Considérant qu'il est prévu à l'avenir que chaque entité ait ses propres installations techniques ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation de la superficie plancher liée à l'intégration de nouvelles installations techniques dans le volume de bâtiment ;

Considérant que cette augmentation est autorisée en vertu de la prescription 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) ;

Considérant que la demande vise également le remplacement des châssis aux niveaux +3 et +29 coté place Rogier et côté avenue du Boulevard au niveau +30 pour la piscine ;

Considérant que ces modifications sont mineures et ne modifie pas fondamentalement la perception de l'immeuble dans son environnement ;

Considérant que l'étage technique en toiture sera réalisé au moyen d'un bardage métallique afin de cacher les installations techniques ;

Considérant que cette structure déroge au PPAS en matière de hauteur qui limite la construction élevée à 95 m ;

Considérant que lors de la construction de l'immeuble, celui-ci était déjà plus haut ;

Considérant que la hauteur est inférieure à celle du bâtiment Manhattan qu'il jouxte ;

Considérant que de ce fait, la demande est conforme au RRU ;

Considérant, étant donné la hauteur du bâtiment, que cette rajoute n'aura pas d'impact significatif au niveau du paysage perçu et du gabarit de l'hôtel ;

Considérant le rapport fourni en annexe de la demande qui démontre que les transformations n'auront pas d'incidence sur l'environnement et que de ce fait, la demande n'est pas soumise à l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant que les installations techniques seront déplacées/modifiées et qu'il convient d'en faire la notification auprès de Bruxelles-Environnement ;

#### **AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

-Obtenir auprès de la région le permis « Foodcourt » en ce qui concerne la modification des étages du socle

-Notifier les modifications prévues pour les installations techniques à Bruxelles-Environnement