**URB/20821/ : Demande de permis d'urbanisme pour Changer l'affectation d'un immeuble de bureau en d'hôtel (310), fusionner 2 bâtiments, créer une boulangerie au rez-de-chaussée et construire un petit bâtiment avec 3 chambres d'hôtel rue de la Poste - Veranderen de bestemming van een kantoren gebouw in een hotel (310), samenvoegen 2 gebouwen, een bakkerij op gelijkvloer creëren en een kleine gebouw met drie hotel kamers oprichten (poststraat); rue Royale 310 - 312 ;  
introduite par Monsieur Ethan Benillouche PHENIX ROYAL Boulevard Belgica 16 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Ethan Benillouche PHENIX ROYAL , Boulevard Belgica 16 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean visant à Changer l'affectation d'un immeuble de bureau en d'hôtel (310), fusionner 2 bâtiments, créer une boulangerie au rez-de-chaussée et construire un petit bâtiment avec 3 chambres d'hôtel rue de la Poste, situé rue Royale 310 - 312 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en **zone mixte d'habitation et d'entreprise ainsi qu'en zone de plantation à hautes tiges à maintenir au plan particulier d'aménagement RUE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de l’ art. 126§11 (dérogation à un PPAS)  
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)   
dérogation à art 1.1 du PPAS 31 (généralités)   
dérogation au titre VIII du RRU, art. 17 Nombre d'emplacement pour vélos à créer (Activités artisanales, industrielles, commerces, équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux établissements hôteliers,...)

Considérant que la demande a été soumise à l’avis des administrations ou instances suivantes : CRMS

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant qu'un permis a été délivré le 22/02/1985 pour l'agrandissement de l'hôtel sis rue Royale 312 ainsi que la construction d'une salle de sport à l'arrière allant jusqu'au fond de la parcelle (rue de la Poste 66B)

Considérant que ce permis a été annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n°35.882 du 29/11/1990, au motif que la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué en ce qui concerne l'abrogation de l'obligation de maintenir des arbres à haute tige est illégale (à l'endroit où se situe actuellement la salle de sports), car contraire au plan particulier d'aménagement;

Considérant qu’en situation de droit, l’immeuble 310 est affecté en bureau et l’immeuble 312 est un hôtel de 20 chambres avec une salle de sport construite au sous-sol et au rez-de-chaussée faisant l’objet d’un constat d’infraction ;

Vu les permis URB 19590 délivré le 07/08/2012 et URB 19535 délivré le 05/07/2011 qui visaient la régularisation de la situation litigieuse ;

Considérant que ces permis étaient fort similaires à la demande déposée actuellement;

Considérant que la présente demande améliore encore la situation en démolissant toute la superficie de l'annexe litigieuse;

Considérant que ces permis n’ont jamais été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande vise à :

changer l’affectation de l’immeuble 310 rue Royale de bureaux en hôtel avec une affectation commerciale (boulangerie) au rez-de-chaussée  
changer l’affectation d’une partie du rez-de-chaussée du 312 en commerce  
ouvrir des circulations entre les deux immeubles afin de fusionner ceux-ci  
démolir la salle de sport construite en infraction  
recréer un espace jardin en intérieur d’îlot  
construire un petit volume rue de la Poste  
créer des fenêtres de toit dans le bâtiment rue Royale, 312 ;

Considérant que le bâtiment 312 sera entièrement réaménager afin de se conformer aux standards relatifs aux prescriptions de l’ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 relative à l’hébergement touristique ;

Considérant que les 3 bâtiments ensembles présentent un total de 45 chambres et qu’en zone de forte mixité, le PRAS autorise 80 chambres ;

Considérant que les aménagements intérieurs se font dans le respect des gabarits des immeubles à rue et sans modification des façades avant ;

Considérant qu’après démolition des annexes litigieuses, le gabarit du 312 respectera les gabarits autorisés par le PPAS ;

Considérant qu’en terme de gabarits, le bâtiment rue de la Poste est conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que l’affectation commerciale est également conforme au PRAS et au PPAS ;

Considérant que la zone de jardin sera entièrement désimperméabilisée, passant de 100 % imperméable à 53% imperméable ;

Considérant que celle-ci respecte la « zone de plantation à haute tige » du PPAS ;

Considérant que le projet prévoit la remise en pleine terre de cette partie et la replantation d’arbres ;

Considérant cependant que ni dans la note explicative ni sur les plans il n’est précisé l’essence de ces arbres;

Considérant qu’il convient de replanter quelques sujets à haute tiges, d’essences indigène ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales et les qualités paysagères de l’intérieur d’îlot dont l’aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants ;

Considérant que les toitures végétalisées permettent d’intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d’utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain;

Considérant que les toitures végétalisées semi intensives sont plus qualitatives d’un point de vue environnemental que les toitures végétalisées extensives

Considérant que dans l’annexe 1 et la note explicative il est mentionné des toitures végétalisées mais que celles-ci ne sont pas explicitées sur les plans ;

Considérant dès lors qu’il convient d’apporter des précisions sur ces toitures végétalisées;

Considérant que les façades avant seront restaurées dans le respect des prescriptions du PPAS et que les châssis actuels en PVC seront remplacés par des châssis en bois ;

Considérant qu’il est prévu l’installation de fenêtres de toit ;

Considérant que celles-ci s’intègrent dans le plan de la toiture et ne sont pas trop perceptibles depuis l’espace public ;

Considérant que les façades arrières seront retravaillées en crépi gris clair ;

Considérant que les prescriptions du PPAS et du RCU ne s’appliquent pas aux façades arrières ;

Considérant que le bâtiment rue de la Poste déroge au PPAS et au RCU tant du point de vue matérialité des façades, des teintes et de la toiture ;

Considérant cependant qu’en situation actuelle la façade rue de la Poste est constituée d’un mur de brique et que la maison à côté (70 rue de la Poste) présente les mêmes matériaux ;

Considérant qu’il s’agit d’un intervention plus contemporaine ;

Considérant que cette construction s’accorde avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que les plans proposés n’indiquent pas le matériau de la clôture du reste du terrain ;

Considérant qu’en terme de volume, avec la toiture plate, le volume s’intègre dans le volume existant et n’est pas trop imposant vis-à-vis de l’espace public ;

Considérant qu’il est prévu un espace couvert de 16 m² pour 10 vélos facilement accessible par la rue de la Poste ;

Considérant cependant que ce local n’est pas conforme au règlement en vigueur qui impose 2 m²/vélo ;

Considérant qu’il n’est pas prévu d’emplacement de parking mais que l’affectation du bien incite plutôt ses usagers à venir en transport en commun et que le bien se situe dans une zone B, bien desservie en transport en commun et à 10 min à pied de la Gare du Nord ;

Considérant que les activités projetées nécessitent des livraisons fréquentes mais qu’aucune zone de livraison n’est prévue sur site ;

Considérant que la pièce à rue du 1er étage du n°310 présente des éléments de décors de qualité (plafond peint et mouluré, cheminée ouvragée, moulurations murales) ; que l’aménagement en duplex de cet espace entrainera la perte de ces décors à valeur patrimoniale, qu’il y a lieu de revoir l’aménagement afin de les maintenir ;

Considérant que certaines terrasses ne sont pas conformes au code civil ;

Considérant que la circulation au sein de l’établissement n’est pas fluide, empiète sur la privacité de certaines chambres et risque de provoquer des conflits d’usage ;

Considérant qu’une activité commerciale, à savoir une boulangerie, est prévue sur site :

* que celle-ci entrainera des nuisances sonores et olfactives ;
* qu’aucune mesure d’isolation acoustique n’est décrite dans la présente demande ;
* qu’un permis d’environnement est nécessaire pour l’exploitation des machines ;
* que les rejets d’air ne sont pas représentés sur les plans.

Considérant que des garde-corps en verre sont prévus :

* que ceux-ci sont invisibles pour les oiseaux et responsables d’une mortalité croissante et qu’il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;
* que ceux-ci nécessitent plus d’entretien et une plus grande utilisation d’eau.

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Revoir l’aménagement de la pièce à rue du 1er étage du n°310 afin de garantir le maintien de ses décors : plafond peint et mouluré, cheminée, moulurations murales.
* prévoir un accès plus aisé au rez-de-jardin depuis le rez-de-chaussée :
* soit en créant une mezzanine interne et en supprimant les deux chambres centrales au rez-de-jardin,  
  soit en prévoyant un escalier centrale ;
* corriger les plans du R+5 (ascenseur) ;
* pour le bâtiment en rue de la Poste, créer une connexion aisée entre le rez-de-chaussée et les deux sous-sol destinés au réserve afin de ne pas avoir un conflit de passage ;
* proposer un local vélo, conforme aux règlements d’urbanisme en vigueur, pour les employés et un pour les usagers dans le volume des bâtiments ;
* prévoir une zone de livraison hors voirie pour le commerce au rdc et pour le complexe hôtelier ;

pour les terrasses en façade arrière :   
o soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle de droite (rue Royale n°314)  
o soit prévoir un recul de 1,9m sur toute la longueur du mitoyen de droite ;  
- préciser la matérialité du mur de clôture rue de la Poste et privilégier un matériau avec une certaine transparence (grille) permettant une vue sur le jardin en intérieur d’îlot ;  
- compléter la légende des matériaux des façades ;  
- prévoir une gestion des eaux pluviales in situ via les toitures végétalisées avec un système de stockage de l’eau ;  
- prévoir la plantation de quelques sujets à haute tige d’essence indigène ;  
- verduriser de façon semi-intensive toutes les toitures plates ;  
- remplacer les garde-corps en verre par des garde-corps munis de câbles en inox ;  
- prévoir une isolation acoustique entre la boulangerie et les autres affectations ;  
- représenter sur les plans les rejets d’air provenant des ateliers de la boulangerie.