

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 ; 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 (dossier modificatif après application de l'article 191); 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;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège en date du 04/07/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation en date du 07/07/2023 ;

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 que le Collège de Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 10 août 2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art.191 du CoBAT) :

- que les plans modifiés ont été notifiés au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/10/2023 et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant qu'il a été demandé de 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 ;

Considérant que cette exigence a été partiellement rencontrée par le déplacement de l'escalier inter étage qui permet de conserver les cheminées et la mise en œuvre d'un faux plafond qui cache ce dernier mais ne le détruit pas de manière irréversible ;

Considérant la demande de prévoir un accès plus aisé au rez-de-jardin depuis le rez-de-chaussée en prévoyant un escalier centrale ;

Considérant que cette demande a été rencontrée par la création d'un escalier plus large et la suppression d'une chambre permettant ainsi d'agrandir les zones de circulation ;

Considérant la demande de corriger les plans du R+5 (ascenseur) ;

Considérant que l'ensemble des circulations verticales ont été revues et adaptées aux normes du SIAMU ;

Considérant que pour les terrasses au dernier niveau en façade arrière il a été prévu un recul de 1,9m sur toute la longueur du mitoyen de droite ;

Considérant qu'il est prévu un local vélo accolé au mur rue de la Poste, en préfabriqué, pouvant accueillir 6 vélos (2 m²/vélos) et non 10 comme indiqué sur les plans ;

Considérant que ce local est facilement accessible par la rue de la Poste, par une ouverture dans la grille ;

Considérant cependant que l'élévation rue de la Poste n'a pas été fournie et que de ce fait la demande visant à 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 n'a pas été rencontrée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande de prévoir une zone de livraison dans le bâtiment, la réalisation de celle-ci ne pourrait se faire en façade avant qu'au détriment des qualités architecturales du bâtiment et en façade arrière au détriment des zones de pleine-terre ;

Considérant qu'il existe des zones de livraisons rue Royale mais que celle-ci va être réaménagée et qu'il conviendra à l'exploitant de l'hôtel de se concerter avec les autorités communales et régionales ;

Considérant que rien n'a été fourni dans le dossier modifié concernant la gestion des eaux pluviales, les toitures végétales ainsi que le traitement paysager du jardin ;

Considérant que pour l'exploitation de l'atelier de boulangerie une demande de permis d'environnement de classe II devra être introduite auprès de la commune reprenant les éléments techniques relatifs à l'isolation acoustique et aux rejets d'air provenant des installations de la boulangerie ;

Considérant le manque d'explication sur le fonctionnement de l'hôtel et les conflits éventuels entre les fonctions ;

Considérant que les conditions n'ont pas été rencontrées ;

AVIS Défavorable (unanime)