**URB/20848/ : Demande de permis d'urbanisme pour Restaurer, rénover et réaffecter un immeuble de bureaux en établissement hôtelier (33 chambres) et un commerce de type HORECA -; Rue Royale 288 Rue de la Poste 38 ;introduite par IMMOBILIERE ROYALE Rue Royale 213 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS :**

**AVIS MAJORITAIRE : URBAN – DU, URBAN - DPC ; BE**

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

Considérant que la demande vise à restaurer, rénover et réaffecter un immeuble de bureaux en établissement hôtelier (31 chambres) et un commerce de type HORECA situé rue Royale 288 et rue de la Poste 38 ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte au dénommé RUE ROYALE approuvé par arrêté royal en date du 02/04/1981 ;

Vu l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4/04/2019 classant comme monument la totalité de l’ancien hôtel Boël, en ce compris les éléments de décor qui font partie intégrante du bien ; que la totalité de la parcelle est comprise dans la zone de protection du monument classé et que l’ancienne dépendance (côté rue de la Poste) est reprise à l’inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

* Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
* actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
* Application de la prescription générale 0.8. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
* autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
* Application de la prescription particulière 4.5.1°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
* modification des caractéristiques urbanistiques
* Application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.):
* modification visible depuis les espaces publics en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (ZICHEE) ;
* Application de l’art. 207 §1.al4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
* bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
* Application de l’art. 237, §1 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT) :
* actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ancien Hôtel Boel» située 288, rue Royale, 1210 Saint-Josse-Ten-Noode ) ;
* Application de l’article 188/7 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l’article 126 §11 :
* dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme (RRU):
* Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
* Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable ;
* dérogation au Plan Particulier d’Affectation du Sol (PPAS):
* Article 5 : zones de plantations haute tiges à maintenir ;
* Article 8 : façades à maintenir ;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 11/09/2023 au 25/09/2023 ; qu’une observation a été introduite ; que cette observation est un soutien massif au projet ;

Vu le permis d’urbanisme URB15413, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en 1958 pour la construction du bâtiment annexe en intérieur d’îlot ;

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

* La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
* Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
* SPF Intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
* Le consultant régional au niveau de l’accessibilité du projet (AccessAndGo) ;

Vu la décision favorable sous condition d’installer une couverture radioélectrique indoor dans l’ensemble du bâtiment de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 24/08/2023, réf : décision 8276 ;

Vu l’avis de non-conformité aux exigences du Titre IV et VII du RRU d’Access & Go envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/09/2023; que  la partie hôtel doit comprendre min 2 chambres PMR équipées de sanitaires PMR et que les circulations doivent être également conformes au RRU ;

Vu l’avis favorable conditionnel conforme  de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)  formulé en sa séance du 23/08/2023, portant la référence SJN20118\_712\_PUN, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 25/08/2023;

Considérant que la demande porte sur un projet de restauration, rénovation et réaffectation de l’ensemble des bâtiments existants sur la parcelle (l’hôtel de maître à front de la rue Royale, la dépendance de la rue de la Poste et le bâtiment en intérieur d’îlot datant de 1958) en établissement hôtelier et brasserie ;

Considérant que le projet se développe sur deux bâtiments principaux situés à rue et une bâtiment qui fait de trait-d’union ;

Considérant que le bâtiment implanté sur rue Royale est constitué par :

* au sous-sol : des locaux techniques, une cuisine et une arrière-cuisine ;
* au rez-de-chaussée et au R+1 : une brasserie et ses salles annexes qui s’intégrant dans le bâtiment existant;
* au R+2 et R+3 : 5 chambres d’hôtel de grande superficie ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse du bâtiment de la rue de la Poste ;  que la hauteur de la rehausse (902 cm) est plus importante que celle de la façade existante (variant entre 818 et 859 cm.) ;

Considérant que l’effet ‘monumental’ de la rehausse est renforcé par sa ‘massivité’ et le fait qu’elle se présente comme un ‘monovolume (sans corniche ou distinction entre façade et toiture) ; qu’il convient de diminuer la hauteur de la rehausse de manière à respecter la hiérarchie entre la façade principale (existante) et l’extension et d’en améliorer les proportions ;

Considérant que la massivité du nouveau volume peut également être diminuée en distinguant la matérialité de la toiture de celle de la façade ;

Considérant que le projet prévoit également de revêtir les façades et la toiture de la rehausse d’un carrelage de teinte verte ; que cet revêtement de façade est étranger aux matériaux et teintes présents dans la façade existante ;

Considérant qu’il serait judicieux de prévoit un matériau plus ‘intemporel’, avec un traitement plus sobre/neutre afin de crée une certaine relation avec la façade existante ;

Considérant que le projet prévoit d’aérer l’intérieur d’îlot en démolissant une partie du bâtiment existant qui fait de trait-d’union entre les deux bâtiments à rue ; qu’il y lieu e donner priorité à pérennisation et au renforcement des qualités végétales, esthétiques et paysagères de cet espace ;

Considérant que le projet prévoit une cour ouverte le long du mur mitoyen ; que cette espace a une partie végétalisée en pleine terre et un espace semi-perméabilisé permettant une liaison extérieurs entre les bâtiments ; que cet espace est fort minéralisé et qu’il y a donc lieu d’améliorer son aménagement afin de retrouver des qualités végétales plus importantes ;

Considérant que le projet doit opérer vers déminéralisation de l’intérieur d’îlot afin de répondre aux préoccupations environnementales en privilégiant la mise en place des îlots de fraicheur et des zones de confort (PRDD axe 2) ;

Considérant que le volume en intérieur d’ilot présent des toitures végétalisée ; que la demande manque de précisions sur la typologie de toiture préconisée ; qu’il y a lieu de prévoir une végétalisation au minimum semi-intensive voire intensive des toitures plates (y compris au droit de panneaux photovoltaïques) ;

Considérant que le projet déroge aussi à l’article 13 du Titre I du RRU ; que cette dérogation est acceptable au vu l’amélioration par rapport à la situation de droit ;

Considérant que le projet prévoit un dégagement entre la façade arrière de l’hôtel Boël et de l’immeuble en intérieur d’îlot, que cette proposition s’inspire des plans historiques, notamment en ce qui concerne la cour anglaise, l’accès à la ‘terrasse’ ainsi que le niveau et le développement de la terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette transformation permet de libérer d’avantage la façade arrière en améliorant sa lisibilité et qu’en conséquence les pièces donnant en intérieur d’îlot bénéficient d’un meilleur aménagement grâce à une amélioration de l’éclairement naturel ;

Considérant que le site du projet est localisé en zone d’accessibilité bien desservie en transport en commun (zone A) et qu’il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ; qu’il y a quand même lieu de prévoir un local vélo à disposition des employés ; que ce local doit être conforme au vadémécum Vélos développé par Bruxelles Environnement en collaboration avec Bruxelles Mobilité ;

Considérant que le projet dispose d’une zone de livraison déjà autorisée située en face au bâtiment côté rue Royale ; qu’une deuxième zone de livraison est prévue à l’abri du porche accessible par rue de la Poste ; que ces dispositifs permettent un bon fonctionnement des nouvelles affectations prévues ;

Considérant que la restauration de l’ancien hôtel Boël s’oriente globalement vers la conservation et restitution des décors d’origine ;

Considérant que l’étude stratigraphique a révélé que les boiseries et lambris vernis, actuellement de teinte sombre, présentait une teinte d’origine chêne moyen ; que le projet prévoit une mise à nu de toutes les boiseries vernies (lambris, escaliers, portes, poutres, décors de cheminée, habillage et encadrement de baie, mobilier intégré…) par un décapage par cryogénie ; il y a lieu que des essais de décapages soient réalisés et soumis pour approbation à la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) ;

Considérant qu’au niveau du vestibule d’entrée, du hall du rez-de-chaussée et du 1er étage, de l’ancienne cuisine (salle 32), les études ont révélé la présence de pierres blanches et d’enduit/peinture fausse pierre ; que les fenêtres de sondages, dans certains cas, n’ont toutefois pas pu distinguer s’il s’agissait d’un enduit fausse pierre ou de pierre naturelle ; il sera donc nécessaire de poursuivre les sondages pour déterminer avec certitude les matériaux en présence et adapter les interventions en conséquence ;

Considérant que le métré prévoit le décapage complet des enduits fausse-pierre et moulure en stuc et de les reconstituer, en enduit traditionnel à la chaux, les tests de dégagements n’ayant pas été concluants ; considérant la volonté de privilégier la conservation des enduits existants, il y a lieu de poursuivre les tests de décapages en vue de trouver une technique adéquate permettant de dégager les peintures et crépis tout en conservant les enduits originaux ;

Considérant que pour les parties hautes de murs des pièces du rez-de-chaussée (pièces 25, 26, 27, 28), les études préalables ont montré la présence de traces de clous, probablement des traces de clous de tapissier suggérant la présence de tissus tendus à l’origine ; que dans la pièce 54, la fenêtre de sondage a révélé un reliquat du papier peint d’origine, que dans les autres pièces des étages, on retrouve diverses teintes sous le crépis, sans trace de clous de tapissier ;

Considérant que le métré prévoit le décapage de tous les crépis et enduits sous-jacents pour revenir à la maçonnerie, redresser une enduit à la chaux et remise en peinture avec une « teinte à définir » ;

Considérant cependant que l’application de toiles tendues et papiers peints tel qu’à l’origine serait une plus-value patrimoniale, une étude complémentaire devrait être envisagée pour circonscrire les possibilités d’un retour aux finitions d’origine ;

Considérant que le projet prévoit la restauration de la façade avant classée, il y lieu de réaliser une étude stratigraphique des boiseries présentes en façade avant (porte, fenêtres, volets) ainsi que des ferronneries afin de définir les finitions d’origine et d’y revenir ;

Considérant que plusieurs châssis en façade arrière ont été remplacés par des châssis peu qualitatifs, que le projet prévoit de reconstituer les châssis manquants sur base des châssis existants mais que le dossier est toutefois lacunaire sur ce point ; il y a lieu de réaliser un inventaire et des plans détaillés de tous les châssis à restituer ainsi que les relevés précis des châssis qui servent de modèles pour la restitution ;

Considérant que ces plans de détails devront être soumis pour approbation à la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) avant mise en production ; qu’en outre, plusieurs châssis d’origine, dont certains avec vitraux, ont été stockés dans les greniers ;

Considérant que la Commission de Concertation demande de vérifier si ces châssis peuvent être restaurés et replacés dans leur positionnement d’origine ; que dans l’affirmative, cette option sera privilégiée à la restitution de nouveaux châssis ;

Considérant que le projet prévoit autant que possible d’intégrer les nouvelles techniques pour que celles-ci aient le moins d’impact possible sur les parties classées ; que toutes les interventions techniques dans les parties classées devront être soumis pour approbation à la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) avant exécution ;

Considérant que du point de vue de l’électricité, le projet envisage le démontage des lambris pour le passage de fourreaux et gaines électriques, la création de saignées dans les maçonneries avec restitution de l’enduit, etc… ; il y a lieu de mener une réflexion globale afin de rationaliser les interventions et d’éviter la démultiplication des saignées dans les murs et démontages des lambris ;

Considérant qu’une attention particulière sera également demandée pour l’intégration de prises et d’interrupteurs dans les décors, pour le placement de serrures électriques et pour l’installation des nouveaux luminaires ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l’échelle d’évacuation existante en façade que celle-ci ne semble toutefois pas aux normes et perturbe la lecture de la façade arrière ; il y a lieu  d’envisager la mise en œuvre d’un autre système d’évacuation plus discret comme une échelle des secours déployable, de type ‘Jomy’ ;

Considérant qu’en conclusion le choix des nouvelles affectations permet de redonner une vie à ce bâtiment tout en préservant un maximum les décors d’origine de l’immeuble et son architecture ; que le projet s’accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l’Eau ;

Considérant qu’il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d’égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que la pose de panneaux solaires sur une surface au moins équivalente à 100m² ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser la toiture conformément à l'article 13 du RRU ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l’intérieur d’îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l’aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s’intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d’îlots ;

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

**AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE (Urban DU – Urban DPC – BE) à condition de :**

* Revoir le gabarit et la matérialité de la rehausse du bâtiment sis rue de la poste ;
* Préciser les interventions de démolition effectués dans le bâtiment en rue de la Poste,
* Inclure dans la présente demande de permis un inventaire et des plans détaillés de tous les châssis à restituer ainsi que les relevés précis des châssis qui servent de modèles pour la restitution ;
* Préciser ce que sous-entend « l’adaptation des portes aux normes RF » ;
* Améliorer l’accessibilité PMR des bâtiments (voir avis d’Access & Go) ;
* Inclure dans la présente demande de permis une documentation plus précise sur les nouvelles baies de portes créées pour l’accès aux nouvelles salles de bain ;
* Fournir une documentation détaillée sur les éléments patrimoniaux et les finitions toujours présents dans le sous-sol ;
* Proposer un local vélo pour les employés, conforme aux règlements d’urbanisme en vigueur et au vadémécum Vélos,
* Prévoir une végétalisation au minimum semi-intensive voire intensive des toitures plates (y compris au droit de panneaux photovoltaïques),
* Prévoir un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle avec déconnexion du réseau d’égouttage à étudier.
* Veillez à planter la zone perméable d’une végétation arbustive et herbacée et d’envisager de végétaliser le mur mitoyen

 **Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur d’une construction mitoyenne (titre I, article 4§1, 2°) du maintien d'une surface perméable (titre I, article 13) et les dérogations au Plan Particulier d’Affectation du Sol (PPAS) en matière de zones de plantations haute tiges à maintenir (article 5) et de façade à maintenir (article 8) sont acceptables.**

**AVIS FAVORABLE MINORITAIRE(commune)**

Vu la demande de l’ IMMOBILIERE ROYALE , Rue Royale 213 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Restaurer, rénover et réaffecter un immeuble de bureaux en établissement hôtelier (33 chambres) et un commerce de type HORECA, situé Rue Royale 288 et Rue de la Poste 38  ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité 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 au dénommé **RUE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande tombe sous :

 l’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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

application de la prescription générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge à

l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

art 8 du PPAS 31 (façades à maintenir)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite;

Considérant que cette observation est un soutien massif au projet ; Considérant que le bâtiment a été classé par arrêté du 4 avril 2019 comme « Monument » ;

Considérant les qualités architecturales du bien ainsi que la remarquable conservation de ses décors intérieurs ;

Vu le permis d’urbanisme 15413, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en 1958 pour la construction du bâtiment annexe en intérieur d’îlot ;

Considérant que la présente demande vise à démolir sur 1,5 niveau une partie de l’annexe collée à la façade arrière du bâtiment avant afin de dégager celle-ci et créer une terrasse ;

Considérant que les toitures en intérieur d’îlot seront traitées en toitures verte et qu’il est prévu une bande plantée le long du mitoyen de gauche ;

Considérant que le PPAS pour cet immeuble autorise la construction sur toute la parcelle sur un niveau

Considérant qu’ainsi les pièces en façade arrière pourront bénéficier d’un meilleur éclairement naturel ;

Considérant que cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues directes ;

Considérant que au rez-de-chaussée et au 1er étage, il est prévu une brasserie et ses salles annexes, s’intégrant parfaitement dans le bâtiment existant en restaurant afin de revenir au pristim état des plans d’origine ;

Considérant que la grande salle au rez +1 sera transformée en chambres avec certaines en duplex au rez + 2 tout en conservant les décors d’origine ;

Considérant que le bâtiment rue de la Poste sera rehaussé de 2 niveaux tout en conservant la façade avant afin d’accueillir des chambres d’hôtel ;

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

Considérant que le choix de l’affectation permet de redonner une vie à ce bâtiment tout en préservant un maximum les décors d’origine de l’immeuble et son architecture ;

**AVIS FAVORABLE**