**URB/20392 : Demande de permis d'urbanisme pour Demande initiale: Changer l’affectation d’une partie d'un hôtel pour créer un "food court" dans le socle d'un complexe immobil**ier ; Effectuer des modifications en façade.  
Demande Modifiée I: Changer l'affectation d'une partie d'un hôtel pour créer un restaurant (commerce) dans le socle d'un complexe immobilier.  
Demande Modifiée II: Changer l'affectation et l'utilisation d'une partie d'un hôtel pour créer un restaurant (commerce) dans le socle d'un complexe immobilier; apporter des modifications dans l’aménagement interne et effectuer des modifications dans les façades du socle (avenue du Boulevard, place Rogier et rue des Croisades.**; Place Charles Rogier 3 ;introduite par Monsieur Avi Barmoshé Omega Properties 120 Belgium Branch S.P.R.L. place Charles Rogier 3 1210 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Avi Barmoshé Omega Properties 120 Belgium Branch S.P.R.L., place Charles Rogier 3 à 1210 Bruxelles visant à Demande initiale: Changer l’affectation d’une partie d'un hôtel pour créer un "food court" dans le socle d'un complexe immobilier ; Effectuer des modifications en façade.  
 Demande Modifiée II: Changer l'affectation et l'utilisation d'une partie d'un hôtel pour créer un restaurant (commerce) dans le socle d'un complexe immobilier; apporter des modifications dans l’aménagement interne et effectuer des modifications dans les façades du socle (avenue du Boulevard, place Rogier et rue des Croisades)., situé Place Charles Rogier 3 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité, liserés de noyau commercial, 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 de construction élevée au PPAS n°26 « QUARTIER DE LA GARE DU NORD A.R 17/02/1967. ;

Considérant que la demande tombe sous :

* L’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
* L’application de Art. 142 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
* L’application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
* L’application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
* La prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde )

Considérant que le projet déroge à :

* L’art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
* L’art. 18 du titre VII (Aire de livraison)  ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 29/01/2024 au 12/02/2024 et que 3 observations et/ou demandes)à être entendu ont été introduite(s) ; que ces observations portent sur la difficulté des petits commerces existants à survivre dans le complexe ;

Considérant que la présente demande porte essentiellement sur la création d’une surface Horeca au rez-de-chaussée et modifie la précédente demande qui prévoyait un « Food Court » sur le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

Considérant qu’un établissement Horeca trouverait tout à fait sa place au sein de cet établissement en complétant l’offre existante ;

Vu l’accord de principe du Collège sur l’établissement Horeca en date du 21/06/2022 ;

Vu l’avis défavorable de la commission de concertation en date du 24/06/2022 justifié par les problèmes liés à la sécurité incendie ;

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant qu’il convient de s’assurer que les petits commerces présents dans la galerie restent accessibles et attractifs dans la nouvelle configuration proposée

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Garantir le passage public sur la galerie commune
* Fournir un schéma fonctionnel du Food Court afin de comprendre les flux des usagers et l’organisation générale du Food Court