**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 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

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 ;

Vu l’avis favorable du Collège en date du 03/10/2023 ;

Vu l’avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation en date du 06/10/2023 ;

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 que la demande de plans modificatifs a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’ a été introduite ;

Considérant que les remarques émises par la commission de concertation portaient sur les points suivants :
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),

Considérant que les éléments apportés avec le projet modifié rencontrent les demandes de la commission de concertation ;

Considérant que la nouvelle façade de l’élévation proposée rue de la Poste s’accorde mieux avec le bâtiment existant ainsi qu’avec la typologie des immeubles avoisinants ;

**AVIS Favorable (unanime)**