

URB/20392 : Demande de permis d'urbanisme pour 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 ; Place Charles Rogier 3; introduite par Monsieur Avi Barmoshé Omega Properties 120 Belgium Branch S.P.R.L. place Charles Rogier 3 à 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 Changer l'affectation d'une partie d'un hôtel pour créer un "food court" dans le socle d'un complexe immobilier et effectuer des modifications en façade d'un immeuble, situé place Charles Rogier 3 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'arasement supérieur et inférieur au PPA 26 Quartier Nord, îlot 1, AR du 17/02/2019 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 21. (modification visible depuis les espaces publics) et de la prescription générale 0.9. (clause de sauvegarde) du PRAS ; Considérant que le projet déroge à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ; Considérant que le projet tombe sous 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) ; Considérant que le projet a suscité 3 réclamations lors de l'enquête publique ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur des problèmes de copropriété et ne sont pas du ressort du permis d'urbanisme mais bien des tribunaux civils ;

Considérant le permis d'urbanisme URB/20406 visant à transformer l'hôtel et rajouter un étage technique, introduit auprès de la Commune en date du 22 mars 2019 et actuellement en cours d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise une partie du socle, occupé anciennement par l'hôtel Sheraton ainsi que par la galerie commerciale située à la sortie de l'accès métro ;

Considérant que la demande vise essentiellement le déplacement de l'entrée de l'hôtel vers la façade avenue du Boulevard, la création d'un food-court aux niveaux 0 et + 1 ainsi que la modification de la façade avec une petite extension du volume existant pour créer des éléments vitrés et des terrasses sortant de la façade existante ;

Considérant que la demande porte principalement sur une réorganisation interne du bâtiment et une mise en concordance des façades du socle de l'hôtel avec celles du complexe Manhattan ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les façades seront constituées de baies qui pourront s'ouvrir lors des heures d'ouverture du food-court vers la place Rogier créant ainsi un marché couvert , dans un esprit de continuité de l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un commerce de 4.839,32 m² soit une augmentation de 3.100 m² par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'en zone de liseré commercial un commerce peut s'étendre au 1^{er} étage moyennant MPP ;

Considérant que l'extension d'un commerce de plus de 2.500 m² peut être autorisé si celui-ci « réutilise un immeuble existant et inexploité » ;

Considérant que le PPA de 1967 ne prévoit pas l'affectation commerciale ;

Considérant qu'en matière d'affectation le PPA est antérieur au PRAS qui lui autorise le commerce et que dans ce cas, en matière d'affectation, le PPA n'est pas d'application ;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce que 4 terrasses vitrées (2 pour le food-court et 2 destinées au lobby de l'hôtel) sont prévues sur la place Rogier et dépassent de 3 m le plan principal de la façade ;

Considérant que ces volumes sont calqués sur les anciens auvents situés au-dessus des entrées actuelles de l'hôtel ;

Considérant qu'ils seront vitrés afin de diminuer leur impact visuel sur l'espace public ;

Considérant que ces terrasses constitueront une animation à la façade et contribueront à intégrer le projet dans l'espace public ;

Considérant que la demande vise une extension de commerce de plus de 2.000 m² ;

Considérant dès lors que le permis sera soumis aux charges d'urbanisme à raison de 262.277,50 € ;

Considérant que cette somme pourra être rajoutée à l'enveloppe prévue pour le réaménagement des esplanades Saint-Lazare ;

Considérant que la demande est soumise à rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que les aspects principaux sur lequel le projet pourrait avoir une influence sont la mobilité et le domaine socio-économique ;

Considérant qu'en terme de mobilité, les sous-sols du socle de l'immeuble comprennent un parking public de 638 places ;

Considérant que celui-ci est suffisant pour accueillir les visiteurs et qu'actuellement le taux de saturation en journée n'est pas atteint ;

Considérant que le public visé est un public de passage, lié aux immeubles de bureaux voisins ainsi qu'à l'important pôle commercial que constitue la rue Neuve ;

Considérant dès lors que l'augmentation de circulation à destination du site sera très marginale ;

Considérant qu'en terme d'intégration dans le tissu socio-économique existant , le projet prévoit une offre de restauration rapide d'environ 35 enseignes différentes ;

Considérant que cette offre ne sera pas en concurrence direct avec les petits commerçants du quartier mais bien avec le « food-district » qui vient de s'ouvrir dans les sous-sols de City 2 ;

Considérant cependant que ce dernier est tourné essentiellement vers la rue Neuve ;

Considérant que la diversité proposé et la qualité pourrait inciter les passants à traverser la petite ceinture et renforcer l'attractivité de la place Rogier ;

Considérant que ce nouvel espace s'inscrit dans la zone administrative du Quartier Nord et pourra être fréquenté par les travailleurs et visiteurs de celui-ci ;

Avis favorable minoritaire de la Commune

URBAN - DU et DPC et BE s'abstiennent