

URB/20437 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer, rénover et étendre l'hôtel existant (Crowne Plaza) ainsi que construire des surfaces commerciales ; Rue Gineste 3 - 5 / Place Charles Rogier 22 - 24 / Avenue du Boulevard; introduite par Monsieur Georges Hirsch LE NOUVEAU PALACE S.A. Rue Gineste 3 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Georges Hirsch LE NOUVEAU PALACE S.A., Rue Gineste 3 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer, rénover et étendre l'hôtel existant (Crowne Plaza) ainsi que construire des surfaces commerciales., situé rue Gineste 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 projet n'a suscité aucune réclamation lors de l'enquête publique;

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 aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 18 (aire de livraison) du titre VIII du RRU ;Considérant que la demande 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) et Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2considérant que la demande tombe sous l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;Considérant que la demande vise à construire une extension à l'hôtel « Crowne Palza Brussel » comprenant 151 chambres supplémentaires, 3 commerces de détail, un restaurant accessible au public au 7^{ème} avec un bar en toiture et une salle de congrès pouvant accueillir 504 personnes ;

Considérant que l'extension se situe sur une parcelle non bâtie donnant actuellement sur une façade aveugle ;

Considérant que la corniche du bâtiment s'aligne sur les corniches du bâtiment existant mais que l'extension en toiture dépasse de 5 m l'alignement ;

Considérant la différence de niveau entre la façade place Rogier et le bâtiment rue Gineste ;

Considérant que cette extension est en retrait par rapport à la façade principale ;

Considérant que le projet prévoit un espace intérieur (patio couvert) entièrement verdurisé ainsi que des toitures vertes et en toiture, un jardin accessible au public ;

Considérant qu'en zone de forte mixité, un établissement hôtelier ne peut pas accueillir plus de 150 chambres ;

Considérant cependant que l'hôtel actuel de 354 chambres préexistait à l'adoption du PRAS ;

Considérant dès lors que l'accroissement demandé peut bénéficier de la clause de sauvegarde du PRAS car il représente moins de 20% de la superficie existante ;

Considérant qu'en zone mixte, les commerces peuvent atteindre une superficie totale de 2.500 m² si les conditions locales le permettent ;

Considérant que la surface commerciale atteindra 2.455 m² et que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'extension du projet termine l'alignement le long de l'avenue du Boulevard, refermant ainsi le front bâti en s'alignant également sur la façade du complexe Manhattan ;

Considérant que depuis de nombreuses années, les études de vent des différents bâtiments construits sur la place (Belfius et Covent Garden) et l'étude sur le quartier Nord prône une construction à cet endroit afin de refermer urbanistiquement le front bâti et améliorer les conditions de vent sur la place ;

Considérant l'accroissement de la surface dédiée à l'hôtel de 4.812,97 m² ;

Considérant le nombre d'équivalent temps plein et la création d'un centre de conférence ainsi que le déficit d'emplacement vélos;

Considérant l'absence d'un élément de liaison entre la façade historique et la nouvelle façade, côté avenue Rogier;

Considérant que cet accroissement de surface est soumis à charges obligatoires s'élevant à 90 € par m² ;

Considérant dès lors que la charge s'élèverait à 433.167,30 € qui pourrait s'ajouter à l'enveloppe prévue pour les travaux des esplanades Saint-Lazare ;

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- proposer une alternative permettant une meilleure liaison entre la façade historique et la nouvelle façade, côté place Rogier
- rajouter 35 emplacements vélos
- avis favorable sans condition de la Commune