**URB/20387 : Demande de permis d'urbanisme pour Changer l’affectation d'un immeuble de bureaux en équipements de service public ; Aménager l’intérieur du bâtiment ; Rue Royale 284 ;
introduite par Messieurs Emir Kir & Patrick Neve Commune de Saint-Josse-Ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Messieurs Emir & Patrick Kir & Neve Commune de Saint-Josse-Ten-Noode , Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à changer l’affectation d'un immeuble de bureaux en équipements de service public ; Aménager l’intérieur du bâtiment ; situé Rue Royale 284 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en 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 forte mixité au PPA 31 rue Royale (AE02/04/1981) ;

Considérant que la demande tombe sous :

* L’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 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que l’immeuble en question se compose d’une partie avant (classée) situe le long de la rue Royale et d’une partie arrière plus contemporaine réalisée fin des années 90-début des années 2000 ;

Considérant que l’immeuble était occupé par des bureaux privés ;

Considérant que la commune a repris l’immeuble afin d’y installer une partie de ses services ;

Considérant dès lors le changement d’affectation de bureaux en activités de service public ;

Considérant que les travaux envisagés dans le bâtiment consistent en l’adaptation du bâtiment à sa nouvelle fonction, essentiellement dans la partie arrière non classée du bâtiment sans modifier la structure global de celui-ci ;

Considérant que les travaux consistent en :

* Création d’une entrée PMR
* Adaptation aux conditions SIAMU
* Création d’une loge de concierge au niveau -1
* Remplacement de certains châssis fixes par des châssis ouvrant dans le respect de l’aspect des châssis existants (uniquement dans la partie arrière du bâtiment)
* Transformation d’une partie des parkings en locaux de stockage (passage de 40 à 9 emplacements)

Considérant d’un s’agit d’un équipement de service public et que de ce fait celui-ci doit être accessible aux personnes à mobilité réduite ; considérant qu’il n’est pas souhaitable de modifier l’entrée principale du bâtiment sur la rue Royale et que l’accès PMR par la rue Saint-François est assez aisé ;

Considérant la volonté de la commune de s’ancrer dans une partie réputée « difficile » du territoire et la nécessité d’avoir une présence permanente sur le site ;

Considérant que la loge de concierge bien que située au niveau -1 est conforme au RRU en terme d’éclairement et dispose de baies ouvrant vers la rue Saint-François ;

Considérant qu’il convient également de pouvoir aérer les locaux et donc de prévoir certains châssis ouvrants ;

Considérant que des cloisons ont également été prévues dans la partie arrière afin d’adapter les espaces aux usages de l’administration ;

Considérant qu’aucune modification ou cloisonnement n’ont eu lieu dans le bâtiment avant (partie classée);

Considérant que l’immeuble dispose en partie arrière de 5 niveaux de sous-sol comprenant 38 emplacements de parking ;

Considérant que les niveaux -2 à -4 ont été réaffectés en stockage en ne conservant que le -1 en parking ;

Considérant que les employés de la commune viennent essentiellement en transport en commun ;

Considérant que le bâtiment se situe dans un secteur particulièrement bien desservi en transport en commun (gare du Nord, trams, métro Botanique et Rogier) ;

Considérant que les habitants souhaitant se rendre à l’administration s’y rendent généralement à pied, donnant tous son sens à une administration de proximité ;

Considérant que l’administration prône la mobilité douce et l’utilisation du vélo par ses agents ;

Considérant que le nombre d’emplacements vélos n’est indiqué ni dans les plans ni dans l’annexe 1 ;

Considérant le permis d’environnement 14/IPEPLP/490146 de classe IB pour diverses installations techniques dont 38 emplacements de parking ;

Considérant que ce permis doit être adapté à la nouvelle situation ;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* Préciser le nombre d’emplacements vélos pour les employés et les visiteurs. Si c'st accessible aux visiteurs, prévoir des locaux séparés.
* Notifier à Bruxelles-Environnement les modifications au niveau des installations classée au sens de l’ordonnance permis d’environnement .
* prévoir des U renversés