**URB/20580 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir complètement les bâtiments et construire un nouveau centre administratif pour le CPAS de Saint-Josse-ten-Noode ; Rue des Plantes 98 - 102;
introduite par Centre Public d'Action Sociale de Saint-Josse-ten-Noode Rue Verbist 88 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande du Centre Public d'Action Sociale de Saint-Josse-ten-Noode , Rue Verbist 88 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Démolir complètement les bâtiments et construire un nouveau centre administratif pour le CPAS de Saint-Josse-ten-Noode, situé Rue des Plantes 98 - 102 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge aux:

art. 3 du tire I du RRU (pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement)

art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant 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) ainsi que sous l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d’incidence ( Equipements d’intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l’air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol )

Considérant que la demande tombe sous l’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 18/01/2021 au 16/02/2021 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite(s) ;

Considérant que les bâtiments existants abritait une industrie filmographique (ateliers et bureaux) pour une superficie totale de 1.372 m² ;

Considérant que la présente demande vise à implanter une antenne du CPAS dans cette zone de la Commune, comprenant 918 m² de bureaux avec des espaces d’accueil de 175 m², de restauration pour le personnel de 128 m² ainsi qu’un parking souterrain ;

Considérant que l’implantation de cette antenne participe pleinement à la dynamique de rénovation urbaine engagée dans le quartier par la Commune et la région (CRU) ;

Considérant que l’activité projeté est compatible avec le logement et la densité importante de logements dans l’îlot, sans porter atteinte à l’affectation principale de la zone ;

Considérant que le solde de bureaux admissible dans la maille (CASBA) permet cette augmentation ;

Considérant qu’en terme de gabarit, les bâtiments existant occupent plus des ¾ de la parcelle ;

Considérant cependant que la volumétrie proposée (en cascade) permet une insertion harmonieuse des volumes sans porter trop atteinte aux constructions voisines en matière d’ombrage ;

Considérant qu’en façade à rue, il est prévu un retrait par rapport aux toitures mitoyennes et à la limite mitoyenne de la rue afin de limiter son impact visuel sur celle-ci ;

Considérant que le projet met en œuvre des toitures vertes et une citerne d’eau de pluie de 6 m³ et un bassin d’orage de 17 m³ ;

Considérant que la citerne permettra d’alimenter les WC ainsi que l’arrosage des abords du bâtiment administratif ;

Considérant qu’il est prévu un parking pour 10 véhicules ;

Considérant que les matériaux de façade dérogent au Règlement communal d’urbanisme mais s’accorde avec le bâti existant ;

Considérant que le parking vélos des employés n'est pas suffisamment accessible ni sécurisé;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* prévoir un local vélos pour le personnel soit au rez-de-chaussée soit en sous-sol avec une rampe/ascenseur dédié, en accès direct et sécurisé depuis la voie publique.