

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2025

Point n° 07 – 11h05

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue des Olympiades 2

Objet de la demande : Changer de destination le rez-de-chaussée de l'immeuble de bureau à équipement d'intérêt collectif.

Nature de l'activité principale : **bureau**

Situation urbanistique :

PRAS : espaces structurants, zones administratives

PPAS : **PPAS N° 720 D - PLAINE DES SPORTS - en date du 18/06/1992**

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)**
- **application de la prescription particulière 25.6. du PRAS (voirie désaffectée**
- **respect des prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent) Art. 175/15**
- **Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B 24) 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**
- **Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours**
-

L'enquête publique se déroule **du 16/12/2024 au 14/01/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle de la demande se situe en zone administrative et en zone d'espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la présence de la parcelle et sa construction existante en « espace structurant » (destiné aux voiries) du PRAS nécessite l'application de la prescription particulière 25.6 qui mentionne :

« En cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicité. » Qu'il sera donc appliqué à la zone les prescriptions de la zone administrative au vu de la désaffectation de la partie réservée en voirie au PRAS ;

Considérant que la parcelle se situe également en zone d'équipement du PPA N°720 "Complexe sportif";

Considérant que le projet porte sur le changement de destination du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau en équipement d'intérêt collectif à destination du CPAS d'Evere;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2024 au 14/01/2025 pour les motifs suivants:

- En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
 - Prescription particulière 25.6: Actes et travaux dans le respect des prescriptions applicables aux zones qui la bordent;
- En application de l'article 175/20, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):
 - Demande soumise à rapport d'incidence au vu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT: 24) 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;
- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:
 - Dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (Aménagement des zones de cours et jardins);
 -

Vu la réaction émise durant l'enquête publique, que celle-ci porte sur le fait que les documents numériques de l'enquête publique n'étaient pas encore disponible le 20/12, que toutefois le problème a été résolu le 03/01, soit en-dehors des congés de fin d'année et avec une présence encore 11 jours en ligne en plus de la présence des documents digitaux pour consultation à la commune, qu'ainsi l'enquête est valable et que son but a été rencontré vu que les riverains ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet et de réagir à celui-ci ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du 02/12/2024 et portant la référence T.2000.0832/19;

Considérant l'avis d'Access & Go du 17/01/2025 précisant la non-conformité du projet au RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, qu'en synthèse il définit que « La toilette PMR est située loin des bureaux destinés à l'accueil du public. Son accès n'est d'ailleurs pas finalisé. Sa porte s'ouvre vers l'intérieur de la pièce. La salle d'attente ne comprend pas d'emplacements réservés PMR. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges » ;

Considérant que le projet doit se conformer à l'avis d'Access & Go ou démontrer pourquoi ces éléments nécessaire à l'accessibilité de tous n'ont pas été mis en place ;

Considérant que le bâtiment existant a été construit en 2004 suite à une demande de permis d'urbanisme pour réaliser un "immeuble de bureaux et parking" en conformité avec les affectations autorisées par le PPAS et par le PRAS;

Considérant qu'actuellement les services sociaux du CPAS sont implantés sur 2 sites au sein de la commune, que l'objectif du projet est de regrouper l'ensemble des services au centre de la commune et proche de la maison communale;

Considérant que la location du rez-de-chaussée de l'immeuble situé avenue des Olympiades 2 intervient dans ce contexte, que ce plateau représente une surface de 1.560m², que 5 emplacements de parking sont également pris en location au R-3 du bâtiment, 2 destinés aux véhicules de fonction et 3 aux employés;

Considérant que l'adaptation du plateau aux besoins du CPAS comprend les aménagements suivants:

- La création d'une porte d'accès dans la cour intérieure de l'immeuble pour le public du CPAS à la place d'une baie vitrée existante et l'aménagement des chemins d'accès jusqu'à la porte, notamment une pente douce pour l'accès PMR;
- La destruction de cloisons intérieures et un re-cloisonnement : des grandes salles ou open-space deviennent des bureaux plus petits;
- Un câblage réseau et d'autres aménagements mais sans installations techniques autres que 2 racks pour l'IT;
- L'installation d'un rack vélo dans la cour pour les visiteurs;

Considérant que ces actes ne portent pas atteinte à la stabilité du bâtiment et ne modifient pas son esthétique générale, que les plans démontrent que le passage de l'affectation de bureau vers un équipement d'intérêt collectif ou de service public à destination du CPAS est pertinent et permet une mixité d'usage au sein d'un même immeuble;

Considérant que les étages supérieures du bâtiment et les parkings souterrains sont inchangés;

Considérant qu'une moyenne de 42 employés seront présents sur place et qu'à peu près 90 rendez-vous avec du public extérieur auront lieu tous les jours ouvrables, qu'en ce qui concerne les employés leurs habitudes ne changeront pas au vu de la proximité de leurs anciens bureaux dans la maison communale et des solutions de mobilité déjà existante à cet endroit, que concernant les visiteurs la même logique s'applique à leurs déplacements, qu'en plus un rack de 16 emplacements vélos leur est destiné à côté de l'entrée principale du CPAS dans la cour intérieure;

Considérant que cette cour n'est pas destinée à des emplacements de stationnement vélo, qu'ils constituent une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU, que toutefois la cour n'étant pas en pleine terre mais imperméabilisée par la présence du parking souterrain sur presque l'ensemble de la parcelle, la réalisation de stationnement à cet endroit ne change en rien les qualités de perméabilité ou l'aspect végétal de cette zone, qu'ainsi cette dérogation est acceptable;

Considérant qu'un marquage au sol est prévu depuis l'avenue des Olympiades vers la cour intérieure afin de sécuriser l'accès des piétons et cyclistes, qu'il a une largeur de 1m50 pour les piétons et de 1m25 pour les cyclistes et que les deux sont séparés par des potelets "écrasables";

Considérant au vu de ce qui précède que les incidences au niveau de la mobilité sont minimales et acceptables;

Considérant qu'une pente PMR est également mise en place depuis la cour vers la nouvelle entrée arrière du bâtiment afin de permettre l'accessibilité au public avec des difficultés de déplacement, que le nouveau palier d'accès au public est couvert par un auvent vitré ;

Considérant que les éclairages, les plantations et le mobilier urbain ne sont pas modifiés au niveau de la cour intérieure;

Considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE sous condition :

Condition :

- Se conformer à l'avis d'Access & Go