**URB/20906 : Demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation d'une salle de restaurant en logement, construire une annexe en façade arrière, placer une lucarne en toiture et modifier la façade avant (isolation); Chaussée de Haecht 14;
introduite par Monsieur Tekin Erçaliskan - ERCATEC Chaussée de Haecht 12 A à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Tekin Erçaliskan ERCATEC , Chaussée de Haecht 12 A à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à changer l'affectation d'une salle de restaurant en logement, construire une annexe en façade arrière, placer une lucarne en toiture et modifier la façade avant (isolation)., situé chaussée de Haecht 14 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu’en situation de droit, le bien se compose d’une salle de restaurant au rez-de-chaussée qui occupe toute la parcelle et d’une autre salle située au 1er étage ainsi que d’un logement duplex au 2ème étage et combles ;

Considérant que la présente demande vise à restaurer la toiture de l’annexe au rez-de-chaussée avec pour effet une rehausse du mitoyen de 1m ;

Considérant que cette rehausse n’aura pas d’influence sur la parcelle mitoyenne qui est une parcelle d’angle entièrement construite ;

Considérant que dans l’annexe 1 il est annoncé une toiture verdurisée de 42 m² mais que cette situation n’est pas reprise sur les plans de situation projetée ;

Considérant que le règlement d’urbanisme communal impose la végétalisation de toute nouvelle toiture plate de plus de 20 m² ;

Considérant qu’il est prévu une nouvelle dalle de toiture ;

Considérant qu’un nouvel escalier sera créer en façade avant afin de permettre un accès aux logements sans passer par la salle du restaurant ;

Considérant que le sous-sol est entièrement dédié à l’exploitation du restaurant ;

Considérant qu’il convient cependant de garantir l’accès des habitants aux locaux compteurs et poubelles ;

Considérant qu’au premier étage, il est prévu de changer l’affectation du plateau Horeca en logement (studio) et de construire une annexe afin d’agrandir la superficie de celui-ci ;

Considérant que l’annexe s’aligne sur l’annexe de gauche existante et dépasse de 2,31 m le voisin de droite;

Considérant que cette annexe est conforme au RRU ;

Considérant que la volée de l’ancien escaler vers le rez-de-chaussée sera démolie et que cet espace sera consacré à du rangement individuel ;

Considérant que pour le logement duplex, il est prévu la démolition des corps de cheminée ainsi que la création d’une lucarne en façade avant à l’étage sous combles afin d’apporter plus de lumière ;

Considérant que ce logement dispose d’un espace sous toiture comme espace privatif de rangement ;

Considérant qu’en façade avant, la façade sera isolée à partir du 1er étage et recouverte d’un enduit blanc ;

Considérant qu’en situation de droit il est prévu des châssis en bois blanc avec des croisillons en façade avant ; qu’en situation de fait les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC et qu’il est prévu des châssis métallique noir ;

Considérant que la teinte proposée pour la façade paraît très claire (blanc cassé) et risque de se dégrader très rapidement ;

Considérant qu’un bardage en bois autour de la lucarne en toiture risque de poser des problèmes au niveau de l’entretien ;

Considérant qu’il est également prévu des pare-soleil noir en façade avant ;

Considérant que ceux-ci ne présentent pas une réelle utilité pour la régulation thermique du bâtiment ;

Considérant que l’enseigne proposée occupe toute la largeur de la façade et n’est pas conforme au RRU en ce que le bien se situe en zone restreinte et que dans cette zone l’enseigne ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir une toiture végétale intensive l’ensemble des toitures plates
* Garantir l’accès des locaux compteurs et poubelles aux locataires
* Ne pas placer les pares soleil et utiliser une couleur plus soutenue ( p.ex crème) pour la façade avant
* Prévoir un soubassement en matériau pérenne
* Respecter le RRU pour les dimensions de l’enseigne et ne pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.
* Prévoir un bardage métallique autour de la lucarne