

URB/20962 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la lucarne en façade avant et l'annexe en façade arrière, étendre la lucarne en façade avant, ajouter une deuxième lucarne en façade arrière et créer 3 logements ; Rue de la Poste 56; introduite par Monsieur Mohamed Yamani Rue de la Poste 57 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Mohamed Yamani , Rue de la Poste 57 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à mettre en conformité la lucarne en façade avant et l'annexe en façade arrière, étendre la lucarne en façade avant, ajouter une deuxième lucarne en façade arrière et créer 3 logements, situé Rue de la Poste 56 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité 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 cour et jardins** au PPAS n°31 RUE ROYALE **approuvé** par arrêté royal en date du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande déroge à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions générales du PPAS n°31 en ce qui concerne :

- l'implantation d'une annexe et une véranda dans la zone de cour et jardin
- les châssis et porte d'entrée en PVC
- le soubassement peint bleu
- la façade en cimentage
- les tuiles rouges du toit

Considérant que la demande déroge aux prescriptions générales du PPAS n°31 en ce qui concerne :

- une profondeur de bâtisse supérieure à 10m

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique se déroule du 03/03/2025 au 17/03/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant qu'afin de déterminer la situation légale un historique des compteurs SIBELGA a été introduit ; que d'après cet historique 3 compteurs de gaz existaient d'avant 1993 ;

Considérant cependant que d'après les recherches auprès du service de la population, le bien était occupé par 2 ménages avant 1993 ;

Considérant par conséquent qu'il existe 2 unités de logement en situation légale ;

Considérant que la demande propose la création d'un logement supplémentaire, soit 2 studios au rez et au 1^{er} étage et un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande prévoit la mise en conformité d'une lucarne en façade avant ainsi que la création d'une deuxième lucarne en façade arrière ;

Considérant que les lucarnes sont conformes au titre I du RRU ;

Considérant que les lucarnes sont conformes au PPAS ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité d'une annexe et une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que les 2 dérogent au titre I du RRU ainsi qu'au PPAS n°31 ;

Considérant que les annexes sont construites en zone de cour et jardin au PPAS ;

Considérant qu'il n'est pas possible de déroger à l'affectation prévue par un PPAS ;

Considérant que la demande déroge également aux matériaux prévus pour la façade avant par le PPAS ;

Considérant que les 2 studios dérogent au titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une construction existante et que le bien est déjà affecté à du logement; Considérant le studio au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un escalier relie le studio avec la partie arrière du sous-sol où un dressing a été proposé ;

Considérant qu'une cuisine et une salle de douche sont situés dans l'annexe arrière ;

Considérant que la véranda relie la partie principale du studio avec la cuisine et la salle de douche ;

Considérant le studio au 1^{er} étage ; que sur les plans il ne s'agit pas d'un studio mais d'un logement à pièces différenciés ;

Considérant le duplex 2 chambres situé au 2^{ème} étage/combles ;

Considérant que les chambres prévues sous-toiture ne respectent pas le bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu d'en prévoir qu'une seule ;

Considérant que le local vélo est difficilement accessible et ne respecte pas le vadémécum, à savoir 1 vélo par chambre et 2 m² par vélo ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;

Considérant la trop grande densité de logements qu'il y a lieu d'en prévoir que deux ;

Considérant que les châssis actuels sont en pvc blanc ne respectant pas le cintrage des baies ; qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois mouluré respectant les divisions d'origine et le cintrage ;

Considérant que la porte d'entrée est également en pvc, ne correspond pas à la typologie de la façade et que son imposte n'est pas alignée au châssis du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de la remplacer par une porte en bois moulurée à l'ancienne dont l'imposte s'aligne au châssis du rez-de-chaussée ;
Considérant que le soubassement en pierre bleue a été peint, qu'il s'agit d'un matériaux noble et résistant et qu'il y a lieu de le décaper ;
Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
Considérant que le demandeur a mentionné la volonté de végétaliser les toitures plates dans son projet ;
Considérant que les toitures végétalisées interviennent dans la gestion des eaux pluviales, améliorent la qualité esthétique en intérieur d'îlot et offrent une zone de refuge pour la faune environnante ;

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- supprimer l'annexe et la véranda à l'arrière
- maintenir la teinte naturelle de la pierre pour le soubassement
- prévoir de l'enduit blanc pour la façade
- prévoir des tuiles engobée noir ou en ardoise (naturelle ou artificielle) pour le toit
- prévoir un local vélo qui respecte le vadémécum, à savoir 1 vélo par chambre et 2 m2 par vélo
- ne prévoir que 2 logements
- prévoir qu'une seule chambre sous-toiture
- prévoir des châssis en bois blanc mouluré respectant les divisions d'origine et le cintrage, ainsi qu'une porte en bois moulurée à l'ancienne dans le respect de la typologie de la façade et dont l'imposte s'aligne à celle du châssis du rez-de-chaussée. (Urban-DU, Urban-DPC, BE).
- prévoir des toitures végétalisées de type extensif ou semi-intensif

04 APR. 2025

