**URB/20986/ : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover lourdement un bâtiment de 370 m² brute comprenant 3 logements et une surface commerciale en 4 logements   
 - Uitbreidende renovatie van een gebouw van 370 m² met 3 appartementen en een commerciële ruimte tot 4 appartementen; Rue Linné 39;  
introduite par Madame Tue Trinh - Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode , Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à rénover lourdement un bâtiment de 370 m² brute comprenant 3 logements et une surface commerciale en 4 logements , situé Rue Linné 39 ;

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 le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

Considérant que le bien tombe sous l’application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) et sous l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Considérant que la demande déroge à :

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 21/04/2025 au 05/05/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant qu’en situation légale, le bien se compose de 2 carrées au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages ;

Considérant que la rénovation de l’immeuble s’inscrit dans le programme de rénovation de logement du Quartier Nord inscrit dans le programme du CRU ;

Considérant que l’immeuble présente un caractère de dégradation important et nécessite une rénovation lourde ;

Considérant qu’il est prévu de modifier l’affectation du rez-de-chaussée en créant un sousplex 2 chambres de 88 m² rez-caves arrière avec accès au jardin, que ce duplex aura les pièces de vie au sous-sol afin de mieux profiter de l’espace extérieur ;

Considérant qu’il est prévu 1 studio de 50 m² au 1er et 2ème étage ;

Considérant le duplex 3 chambres au 3ème et combles avec terrasse ;

Considérant la mixité de logements proposés ;

Considérant que les 2 logements familiaux disposent d’espaces extérieurs ;

Considérant que la toiture en façade arrière est rehaussée afin d’offrir un volume confortable aux pièces de vie du duplex ;

Considérant que l’extension au rez-de-chaussée sera démolie et reconstruite avec des matériaux conformes aux exigences PEB actuelles afin d’offrir un meilleur confort thermique aux habitants ;

Considérant le local vélo au rez-de-chaussée, facilement accessible de la rue et que chaque logement dispose d’une cave individuelle ;

Considérant que la rénovation de l’immeuble vise à conserver des éléments d’origine, tels les manteaux de cheminée, les boiseries et moulures, les planchers …. ;

Considérant qu’une partie du jardin sera transformée en terrasse tout en gardant une superficie perméable largement supérieure à 25% ;

Considérant qu’il est prévu une citerne de récupération d’eau de pluie de 3.000 m³ ;

Considérant que la demande prévoit 4 pompes à chaleur implantées dans le jardin et qu’une note acoustique est jointe au dossier précisant que ces pompes à chaleur respecteront les normes de bruit ;

Considérant que la façade avant sera rénovée dans le respect de l’architecture d’origine, que la corniche existante sera restaurée et les châssis remplacés par des châssis en bois ;

Considérant qu’en façade avant, il serait préférable de placer une porte d’entrée en bois avec panneautages moulurés dans le respect de la typologie de la façade d’inspiration néo-classique (porte symétrique ou d’un seul battant faisant toute la largeur de la baie)

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* Placer une porte d’entrée en bois avec panneautages moulurés dans le respect de la typologie de la façade d’inspiration néo-classique (porte symétrique)