**URB/20987 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover une maison unifamiliale bourgeoise avec une petite cour arrière au rez-de-chaussée en 2 duplex, d'une chambre avec une superficie totale net de 63 m² et un de 2 chambres avec une superficie totale net de 84 m²; Rue Linné 43;
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 une maison unifamiliale bourgeoise avec une petite cour arrière au rez-de-chaussée en 2 duplex, d'une chambre avec une superficie totale net de 63 m² et un de 2 chambres avec une superficie totale net de 84 m², situé Rue Linné 43 ;

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 **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) et 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 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 d’une carrées au rez-de-chaussée et d’un logement unifamilial 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 créer 2 logements duplex d'une chambre avec une superficie totale net de 63 m² et un de 2 chambres avec une superficie totale net de 84 m² ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée la cour est actuellement couverte et que celle-ci sera remise à ciel ouvert ;

Considérant l’exiguïté de la cour, ne permettant pas d’envisager d’y faire un espace convivial pour l’appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que cette cour pourra servir de local vélos ;

Considérant qu’il est prévu de remplacer et isoler la toiture sans modifier son volume existant à part la création d’une lucarne, conforme au RRU en façade arrière permettant d’apporter plus de lumière dans les pièces de vie du duplex et le placement de fenêtres de toit dans le plan de la toiture;

Considérant qu’il est prévu une citerne de 3.000 m³ pour la récupération des eaux pluviales ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire du patrimoine et que la façade avant sera rénovée dans le respect de ses caractéristiques néo-classiques ;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**