

URB/21006 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover lourdement une maison unifamiliale de 5 chambres; rehausser d'un étage et construire une extension au niveau du 1er étage; Rue de la Rivière 21; introduite par Madame Tue Trinh Le - 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 une maison unifamiliale de 5 chambres; rehausser d'un étage et construire une extension au niveau du 1er étage, situé Rue de la Rivière 21 ;

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 tombe sous :

- L' application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L' application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) L'
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Considérant que la demande déroge :

- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- à 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 09/06/2025 au 23/06/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à rénover profondément un immeuble qui présente un état de vétusté important ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le programme de rénovation de logements du quartier Nord prévu dans le CRU ;

Considérant que la structure du bâtiment sera renforcée et les performances énergétiques améliorées ;

Considérant qu'étant donné que le bien présente un gabarit plus bas que ses voisins, il est prévu de rehausser celui-ci afin de s'aligner sur le voisin le plus haut sans dépasser de plus de 3 m le voisin le plus bas ;

Considérant qu'il est prévu la construction d'une annexe au 1^{er} étage et que cette annexe est conforme au RRU en terme de gabarit ;

Considérant que cette annexe sera construite en matériaux légers (bois) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 5 chambres pour une grande famille, qu'il est prévu un espace cuisine-salle à manger au rez-de-chaussée donnant sur le jardin et un espace salon au 1^{er} étage ;

Considérant que l'annexe permet d'avoir un séjour de 27 m², adapté à la taille de la famille ;

Considérant qu'il est également prévu une terrasse, que celle-ci déroge en profondeur et en hauteur par rapport au voisin mais qu'elle est conforme au code civil ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, il est prévu un local vélo de 14 m² ;

Considérant qu'il est prévu une citerne de 2.000 l pour la récupération des eaux pluviales et que celles-ci seront utilisées pour le nettoyage et le jardin ;

Considérant que la façade avant sera restaurée dans le respect de l'esthétique originale du bien et du RCU ;

Considérant toutefois qu'il convient de prévoir une division de châssis plus conforme à la typologie néoclassique ;

Considérant qu'il serait préférable d'utiliser des essences indigènes pour l'aménagement du jardin ;

Considérant qu'il serait opportun de relier la citerne de récupération d'eau de pluie aux sanitaires ;

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- prévoir des châssis avec double ouvrant et ne pas mettre de garde-corps en verre
- détailler la porte d'entrée.



1 2 SEP. 2025