

**URB/21007 : Demande de permis d'urbanisme pour Réunir deux parcelles pour construire un nouvel immeuble de 4 logements ; Rue de la Rivière 17 - Rue Linné 47; 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 Réunir deux parcelles pour construire un nouvel immeuble de 4 logements, situé Rue de la Rivière 17 Rue Linné 47 ;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Considérant que la demande déroge au(x) :

- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- à l'art. 2 du titre II du RCU (revêtement des façades)

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

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire 2 immeubles afin de réunir 2 parcelles et construire 4 logements ;

Considérant que les immeubles, d'après le rapport de stabilité, présentent un état de dégradation important, en particulier des structures ainsi que les fondations ;

Considérant que le projet prévoit de reconstruire un bâtiment d'angle sur l'emprise des deux parcelles réunies d'un gabarit R+3+toiture s'intégrant aux gabarits des constructions mitoyennes ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera attribué aux locaux techniques mais pourvu de 3 entrées distinctes afin d'activer celui-ci et d'améliorer le contrôle social au niveau de la rue ;

Considérant que le programme prévoit une mixité de logement, à savoir 1 studio à l'arrière au rez-de-chaussée, deux appartements 2 chambres et un duplex 4 chambres ;

Considérant que les logements seront traversant avec un apport de lumière par 3 façades ;

Considérant que chaque logement disposera d'un espace extérieur, dont 3 en façade à rue pour les logements des étages ;

Considérant qu'il est prévu un local vélos de 32 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;

Considérant la création d'une citerne de récupération d'eau pluviale de 3.000 l, permettant le nettoyage des communs ;

Considérant qu'une petite cour est dégagée afin créer un puit de lumière permettant d'éclairer les chambres;

Considérant que le matériau de façade proposé (carrelage marron sur isolant) ne correspond pas aux matériaux et aux teintes autorisées par le RCU ;

Considérant l'avis défavorable du SIAMU ;

Considérant que la multiplication des PAC n'est une bonne solution d'un point de vue acoustique et environnemental ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que la façade proposée est prévue en brique pleine et que la brique est un matériau que l'on retrouve ponctuellement dans le quartier ;

**AVIS Reporté**

- ne prévoir qu'une seule pompe à chaleur
- obtenir un avis favorable du SIAMU



12 SEP. 2025