

URB/21008 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir la construction au fond de la parcelle afin de créer un jardin de 65 m² en pleine terre et passer de 2 à 3 unités de logements dans la construction à rue ; Rue Linné 42; 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 Démolir la construction au fond de la parcelle afin de créer un jardin de 65 m² en pleine terre et passer de 2 à 3 unités de logements dans la construction à rue., situé Rue Linné 42 ; 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 l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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)
- L'application de l'Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

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 s'inscrit dans l'opération de rénovation des logements du Quartier Nord prévue dans le CRU ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble se compose de 2 carrées au rez-de-chaussée et de 3 logements légaux au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ainsi que d'un atelier à l'arrière ;

Considérant que la présente demande vise à démolir cet atelier afin d'offrir un jardin de 65 m² aux habitants du rez-de-chaussée ;

Considérant que cet appartement sera disposé en partie arrière au rez-de-chaussée duplexé avec le 1^{er} étage, dans lequel on retrouvera les 4 chambres avec au rez-de-chaussée une cuisine/séjour de 32 m² donnant sur le jardin, l'avant du bâtiment vers la rue étant réservé à un local pouvant accueillir 6 vélos ; Considérant que ce local vélo au vu de la disposition du bâtiment dispose de sa propre entrée sans devoir passer par le hall commun ;

Considérant qu'au 2^{ème} et 3^{ème} il est prévu par niveau 1 appartement 2 chambres bénéficiant chacun d'un balcon en façade arrière ;

Considérant que les unités de pompes à chaleur sont prévues au centre de la toiture plate ;

Considérant qu'il est prévu une citerne de récupération des eaux pluviales permettant d'entretenir les communs ainsi que le jardin ;

Considérant que le règlement d'urbanisme communal prévoit que toutes les toitures plates de plus de 20 m² doivent être végétalisées ;

Considérant qu'il s'agit de structure existantes et qu'on peut prévoir de ce fait une toiture extensive ;

Considérant que la façade du bien est reprise à l'inventaire du patrimoine et que celle-ci sera rénovée dans le respect de son architecture originale ;

Considérant que l'oriel et les balcons sont préservés ;

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

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- placer une toiture végétale extensive sur la toiture plate
- ne prévoir qu'une seule PAC
- Prévoir des double cadre pour les châssis tri-partit