

**URB/21012 : Demande de permis d'urbanisme pour Démolir et reconstruire une maison 1 chambre en une maison unifamiliale 5 chambres avec son aménagement ; Rue de la Prairie 15 ;
introduite par Madame Patricia Niclos Lopez - 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 et reconstruire une maison 1 chambre en une maison unifamiliale 5 chambres avec son aménagement, situé Rue de la Prairie 15 ;

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 la demande tombe sous l'application de :

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge au(x) :

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble abritant une carrée au rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;

Considérant que toute la parcelle est construite ;

Considérant qu'afin de pouvoir offrir un logement destiné à une famille nombreuse et pour pouvoir répondre aux normes d'habitabilité et de performance énergétique, il convient de démolir le bâtiment qui présente un gabarit plus bas que l'ensemble des immeubles de la rue et dont la structure ne pourrait pas supporter une extension ;

Considérant que l'immeuble reconstruit prévoit une zone de pleine terre et un volume général qui respecte les gabarits mitoyens, aligné en profondeur et en hauteur avec le bâtiment voisin du 17 ;

Considérant qu'il s'agira d'une maison unifamiliale de 5 chambres ;

Considérant que le projet accorde une attention particulière sur les espaces extérieurs et la lumière naturelle avec la création d'une terrasse en attique, incluse dans le volume de la toiture ;

Considérant que les processus de constructions seront simple et traditionnels afin de réaliser des économies sociales et budgétaires ;

Considérant que la végétalisation sera maximisée d'une part par la réalisation d'un jardin en pleine terre et d'autre part par la réalisation d'une toiture verte intensive sur l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu une citerne de récupération des eaux pluviales de 2.000 l qui sera utilisée pour les besoins en eau non potable de l'immeuble ;

Considérant que la façade avant présentera un style néoclassique dans sa composition afin de s'inscrire dans le tissu urbain existant tout en utilisant des matériaux modernes et durables ;

Considérant le caractère unifamiliale de l'immeuble et qu'en ce qui concerne le local vélo, le bâtiment dispose d'un espace de rangement au sous-sol suffisant qui pourrait aussi abriter les vélos ;

Considérant qu'il convient de choisir une teinte claire en harmonie avec le bâti existant ;

AVIS Favorable à la majorité