

URB/20485 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover et diviser une maison unifamiliale en 3 logements ; Rue de la Commune 77; introduite par Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande déroge 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 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que la demande est conforme au Règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à également à changer l'affectation du rez-de-chaussée qui était occupé précédemment par une ancienne boucherie et son atelier ;

Considérant que l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée était occupée par les installations techniques de la boucherie ;

Considérant que la présente demande vise à créer un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, en démolissant une partie de l'annexe afin de créer une zone de pleine terre de 5,8 m² et une terrasse de 4,5 m² ;

Considérant qu'il est prévu un local vélo-poussette au rez-de-chaussée, accessible aisément depuis la porte d'entrée ;

Considérant la présence de caves individuelles et d'un local poubelle au sous-sol ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, il est prévu un appartement 1 chambre ;

Considérant que l'annexe du côté du voisin de droite sera élargie en conservant un retrait de 1,66 m par rapport au voisin de gauche ;

Considérant que la façade du côté du voisin de gauche sera un peu reculée sans pour autant porter préjudice à celui-ci ;

Considérant que le toit de l'annexe du rez-de-chaussée sera traitée en toiture verte non accessible;

Considérant qu'il est prévu au 2^{ème} étage et combles 1 appartement 2 chambres ;

Considérant que la toiture des annexes du 1^{er} étage seront traitées en toiture verte inaccessible ;

Considérant la forte densification de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les parcelles voisines sont totalement imperméabilisées et que la création de toitures vertes sur les annexes permettra d'améliorer l'absorption de l'eau ;

Considérant que la façade avant sera rénovée dans le respect de l'architecture existante en transformant la vitrine en fenêtre compatible avec le logement ;

Considérant que les châssis existants en aluminium seront remplacés par des châssis en bois ;

AVIS Favorable sous conditions à la majorité

- prévoir des toitures vertes stockantes
- prévoir un revêtement perméable pour la cour