

URB/20826 : Demande de permis d'urbanisme pour Etendre et réaménager un logement au rez-de-chaussée ; Rue Saxe-Cobourg 21; introduite par Madame Nouhayla Loukili Rue Saxe-Cobourg 21 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Madame Nouhayla Loukili , Rue Saxe-Cobourg 21 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Etendre et réaménager un logement au rez-de-chaussée, situé Rue Saxe-Cobourg 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 le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- RCU toitures vertes de plus de 20 m² non végétalisées

Considérant que la demande tombe sous l' application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et sous l' application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 02/10/2023 au 16/10/2023 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu le permis d'urbanisme 15639 de 1961 autorisant les 4 logements et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée destinée à un garage et donnant accès à la rue de Bériot ;

Considérant que cette annexe n'a pas été construite ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir le logement au rez-de-chaussée(appartement 1 chambre non conforme aux normes d'habitabilité du RRU) en appartement 2 chambres avec une extension sur 2 étages (rez + 1 le long de la rue de Bériot) ;

Considérant qu'actuellement la façade rue de Bériot est un mur aveugle sur une hauteur entre 3,15 m et 2,50 m ;

Considérant que le présent projet crée une façade à rue, rue de Bériot d'une hauteur comprise entre 5 et 6m tout en restant largement en-dessous des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'il est prévu des châssis en PVC blanc mais que des châssis en bois seraient plus qualitatifs;

Considérant que l'architecture proposée pour la nouvelle façade s'accorde avec la typologie des immeubles voisins ;

Considérant que l'annexe, en restant plus basse que les constructions voisines ne provoquera pas de troubles d'éclairément pour les immeubles voisins ;

Considérant la diminution importante de la surface perméable de jardin ;

Considérant que la parcelle se situe très près du coin et est particulièrement enclavée ;

Considérant que l'ensemble des toitures de l'immeuble sont des toitures plates et qu'il convient de les végétaliser afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot et de participer à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que des toitures intensives améliorent la gestion des eaux pluviales ;

Considérant la présence d'un local vélo au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de prévoir un rail le long de l'escalier afin de rendre plus facile la descente des vélos ;

Considérant que des arceaux de type U renversés augmente la sécurité pour les aménagements cyclables ;

Considérant qu'en façade avant, il y a des caissons à volets sur les fenêtres du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces caissons ne sont pas conformes au RRU (éléments en saillie) et nuisent à l'esthétique de la façade ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Végétaliser l'ensemble des toitures plates
- Prévoir un rail pour descendre les vélos au local vélo