URB/20223 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover et construire des locaux pour gardiens du parc, commerce de restauration, 2 logements sociaux et accès au Parc Potagère ; Rue de la Limite 118; introduite par Messieurs Emir - Patrick KIR - NEVE Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie, 13 à 1210 Bruxelles .

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte, 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 le projet tombe sous l'application des prescriptions particulières 21. (modification visible depuis les espaces publics) , 3.5.1°(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS ;

Considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande porte sur la création d'un restaurant au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce restaurant proposera de la petite restauration pour les habitants du quartier et sera également accessible par le parc de la rue Potagère ;

Considérant que le bâtiment abritera aussi une structure pour les gardiens de parc ;

Considérant que le projet prévoit 1 logement 2 chambres en façade à rue et un logement 3 chambre dans le bâtiment arrière ;

Considérant que les surfaces sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les deux logements possède une terrasse extérieure pour améliorer le confort et l'espace ;

Considérant que les logements sont essentiellement tournés vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que même si le 116 rue de la Limite appartient également à la commune, il n'est pas possible d'ouvrir des fenêtres dans le mitoyen ;

Considérant que le séjour du bâtiment avant a une terrasse en façade avant ;

Considérant que la disposition des logements résulte de la volonté de faire cohabiter plusieurs fonctions dans un même bâtiment ;

Considérant la disposition de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse d'un étage du bâtiment latéral ;

Considérant que cette rehausse ne dépasse pas de plus de 3 m le mitoyen du bâtiment 116 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU du fait qu'il est implanté au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle et au-delà de la profondeur des immeubles voisins ;

Que néanmoins, le nouvel immeuble remplace un immeuble existant qui présente une implantation identique ;

Que l'immeuble n'engendre pas de rehausse des murs mitoyens et n'a donc pas d'impact sur les parcelles voisines en ce qui concerne son gabarit ;

Que dès lors, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant qu'un espace Horeca est prévu à l'arrière de la parcelle et en communication directe avec le parc ;

Que cet espace Horeca ne peut être admis dès lors qu'il s'agit d'un commerce et que le commerce ne peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois qu'un restaurant à caractère social doit être assimilé comme un équipement d'intérêt collectif ou de service publique et que dans ce cas, l'atteinte à l'intérieur d'îlot peut être admise ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

! prévoir un restaurant à caractère social assimilé à un équipement d'intérêt collectif ou de service publique plutôt qu'un restaurant Horeca à caractère commercial ;

La commune demanderesse s'abstient