**URB/20571 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir et reconstruire un immeuble de 8 logements ; Rue Gillon 62 ;
introduite par Monsieur Yasar Aydinalp Rue Traversière 51 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Yasar Aydinalp , Rue Traversière 51 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à démolir et reconstruire un immeuble de 8 logements, situé Rue Gillon 62 ;

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 ;

Vu l’avis défavorable à l’unanimité de la commission de concertation en date du 26/02/2021 ;

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 20/09/2021 (art.126/§1er du CoBAT) :

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – mitoyenneté)

art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

 Ainsi que sous l’application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande a été soumise à l’avis de l’administration ou instance suivante: CRMS (démolition d’un bien à l’inventaire);

Vu l’avis défavorable de celle-ci en sa séance du 14.02.2021 ;

Considérant qu’il ne s’agit pas d’un avis conforme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 08/11/2021 au 22/11/2021 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite(s) ;

Considérant qu’actuellement le bien comporte un ancien bâtiment industriel à front de rue sur deux niveaux ainsi qu’une porte cochère qui donne accès au hall commercial à l’arrière (magasin de matériel de bricolage) ;

Considérant que l’immeuble avant est actuellement utilisé comme zone de stockage ;

Considérant que la présente demande vise à démolir l’ancien bâtiment industriel et construire à la place un immeuble de 6 logements ;

Considérant que le nombre de logements a été diminué de 2 unités par rapport à la demande initiale ;

Considérant que la demande vise à créer 2 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres et 1 duplex 4 chambre ;

Considérant que ces logements sont conformes aux normes d’habitabilité du RRU et traversant ;

Considérant que chaque logement dispose d’un espace extérieur (terrasse) ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée, il est prévu de maintenir l’accès cocher au magasin (propriété du demandeur) et de créer un local vélo pour 10 vélos ainsi qu’un local poussettes et une buanderie commune pour les étages ;

Considérant que la demande déroge en terme d’emplacements de parking ;

Considérant cependant que le bien se situe en zone d’accessibilité A, à proximité des transports en communs et dispose de 5 stations Villo dans un périmètre rapproché ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite et imperméabilisée ;

Considérant que le demandeur souhaite maintenir le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur s’engage à réaliser une toiture verte extensive sur la toiture existante au centre de l’îlot ;

Considérant que la proposition de façade avant ne s'accorde pas en terme architectural avec l'ensemble des autres immeubles de la rue;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de faire un décrochement en façade à rue;

Considérant que le rez-de-chaussée est aveugle et n’a aucune interaction avec l’espace public ;

Considérant que la porte cochère donne accès au magasin de matériaux ;

Considérant que la double hauteur du hangar qui est maintenue, aura un impact important sur les logements du rez-de-chaussée;

Considérant la densification importante en terme de logement, de la parcelle et l'absence de compensation proposée en matière d'amélioration de l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'il s'agit de réduire l'emprise des terrasses en façade arrière afin d'éviter les vues plongeantes dans tout l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'il convient, au minimum, de respecter le titre II du RRU pour la surface des pièces;

Considérant le manque d’information sur la gestion des eaux ;

**AVIS Défavorable à la majorité**