**URB/20801 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover et isoler un immeuble de logements sociaux - ; Rue du Vallon 13 à 21 - Rue Marie-Thérèse 74 à 78
introduite par Monsieur Marc Thonnard - HABITATIONS A BON MARCHE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE Rue Amédée Lynen 21 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Marc Thonnard HABITATIONS A BON MARCHE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE, Rue Amédée Lynen 21 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Rénover et isoler un immeuble de logements sociaux, situé Rue du Vallon 15-21 et Rue Marie-Thérèse 74 -78 ;

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 la demande déroge au titre I du RRU, article 10 (éléments en saillie) ;

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU article 5 (superficie minimale des mezzanines) et article 16 (locaux à ordures) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Communal D’urbanisme en matière de remplacement de châssis ;

Considérant que la demande vise à rénover le bâtiment en améliorant ses performances énergétiques tout en gardant un traitement de façades similaire à l’existant , en augmentant certaines surfaces de balcon et en en insérant d’autres aux logements afin de rendre ceux-ci plus confortables ;

Considérant que le traitement des façades a pour but d’alléger le bâtiment visuellement par rapport à la situation existante en utilisant des matériaux de couleur sobre tout en ajoutant une touche de couleur et de modernité ;

Considérant que les locaux pour vélos sont dispatchés aux différentes entrées afin d’inciter les habitants à utiliser plus ce moyen de transport ;

Considérant que la plupart des emplacements vélos sont prévus verticalement ;

Considérant que cette configuration n’est pas idéale pour la maniabilité des vélos ;

Considérant qu’il s’agit d’un immeuble existant et qu’il faut tendre vers 2 m² par vélo ;

Considérant que les abords et retraits sont aménagés en espaces verts ;

Considérant qu’il convient de ne pas aménager les zones de recul en locaux à ordures ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir plusieurs locaux poubelles à l’intérieur du bâtiment ;

Considérant que les encorbellements sur la façade, rue Marie-Thérèse excèdent le mètre mais comme les toitures ont été élargis, ceci ne risque pas de poser de problème avec la circulation sur la voirie ;

Considérant que le dessin des châssis est modifié par rapport à l’existant mais que ce choix a été fait afin d’apporter plus de lumière à l’intérieur des logements ;

Considérant que l’accessibilité aux immeubles est améliorée en plaçant des auvents colorés au-dessus des entrées afin que celles-ci soient facilement repérables ;

Considérant que dans la situation existante, l’entrée pour le bloc F se fait par le sous-sol après avoir descendu quelles marches ;

Considérant qu’afin d’améliorer l’accès à ce bloc, l’entrée est réaménagée au rez-de-chaussée en enlevant un logement une chambre présentant un aménagement peu qualitatif ;

Considérant que cette nouvelle disposition permet d’aménager un local vélos au sous-sol accessible par une rampe et un escalier ;

Considérant que la façade sera habillée de panneaux de fibro-ciment blanc-crème et brun clair afin d’apporter du relief et du dynamise au façade ;

Considérant qu’afin de garder une meilleure harmonie avec le contexte urbanistique avoisinant, les allèges sont prévues dans des déclinaisons de vert, rouge et gris ; afin que ces allèges ne soient pas trop prégnantes par rapport à la teinte des autres immeubles de la rue, il convient de prévoir des tons doux plutôt pastels et non des couleurs vives ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir des tons doux plutôt pastels et non des couleurs vives
* ne pas prévoir des zones à ordure hors sol dans les zones de recul
* diminuer le nombre d’emplacements vélos verticaux et tendre vers une proportion 40% de verticaux et 60% d’horizontaux.