

**URB/21056 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec isolation de la façade arrière et travaux intérieurs structurels ; Rue de l'Union 35 ;**  
**introduite par Monsieur David Grosso - Commune de Saint-Josse-ten-Noode Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

## **AVIS**

Vu la demande de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode , Avenue de l'Astronomie 13 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à Rénover une maison unifamiliale mitoyenne avec isolation de la façade arrière et travaux intérieurs structurels., situé Rue de l'Union 35 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;

Considérant que la demande tombe sous l' art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ainsi que sous l'application de la ZICHE (modification visible depuis l'espace publique) ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- 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 29/12/2025 au 12/01/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite;

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale comprenant 4 chambres et destinée à une famille nombreuse ;

Considérant que le projet prévoit essentiellement la rénovation énergétique du bâtiment en isolant la façade arrière, le plancher et les combles ainsi que le pignon et l'isolation du plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant que tous les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en bois, respectant le ceintage des baies;

Considérant que sur les plans d'archive, la division des châssis n'est pas représentée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis sont en PVC ;

Considérant que la couleur prévue pour les châssis est conforme au RCU ;

Considérant que la citerne d'eau sera rénovée et utilisée pour l'usage domestique (toilettes, arrosage et buanderie) ;

Considérant que l'application d'un enduit sur isolant en façade arrière déroge légèrement au titre I du RRU en terme de profondeur ;

Considérant qu'en fonction du choix de l'isolant, ce dépassement sera de maximum 20 cm et que cela n'aura aucun impact sur les construction voisine, d'autant plus que ce dépassement n'existe qu'au-dessus du 1<sup>er</sup> étage

## **AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

- supprimer la division de l'imposte et prévoir une porte à modénature symétrique
- prévoir un revêtement de la toiture plate avec un albedo élevé afin de diminuer les effets d'îlot de chaleur.



16 JAN. 2026