

**URB/20476 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un rez commercial en logement et transformer un bâtiment arrière (atelier) en 2 logements - Veranderen een handelsgelijkvloers naar een huisvesting en veranderen van een achtergebouw (werkplaats) in 2 huisvestingen; Rue du Chalet 18 ;  
introduite par Monsieur Ismail Mazibas Rue de Bériot 25 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Ismail Mazibas, Rue de Bériot 25 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer un rez commercial en logement et transformer un bâtiment arrière (atelier) en 2 logements, situé Rue du Chalet 18 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/01/2020 portant les références T.2019.0335/2/APM/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 et que 0 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ;

Considérant que le bâtiment à front de rue est composé légalement de 2 pièces bureau servant à l'atelier en fond de parcelle, un logement au 1<sup>er</sup> étage, un logement au 2<sup>ème</sup> étage, un logement au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande a pour but de transformer le rez commercial en logement studio duplex avec le sous-sol (salle de bains) ;

Considérant qu'un studio est un logement à locaux habitables non différenciés et ne peut se faire sur 2 niveaux ;

Considérant que la superficie du rez-de-chaussée avant est suffisante pour créer un studio (36,20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les 3 logements licites aux étages seront rénovés et les châssis en acier blanc remplacés par des châssis en bois et avec une division plus classique ;

Considérant que le projet prévoit également au niveau du 1<sup>er</sup> étage la création d'une liaison vers une annexe arrière (entresol) afin d'en faire une chambre supplémentaire et avoir ainsi un logement 2 chambres ;

Considérant que la parcelle est entièrement couverte depuis au moins 1971 sur le rez-de-chaussée (vue orthophotoplan Brugis) .

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie de la couverture de la cour afin d'aérer l'intérieur de l'îlot et recréer une surface perméable ;

Considérant que la demande consiste également à rénover le bâtiment en ruine en fond de parcelle avec l'ajout d'une annexe sur 2 niveaux afin de créer 2 logements de 1 chambre ;

Considérant qu'il n'est pas opportun d'agrandir le volume arrière;

Considérant qu'il faut maintenir et améliorer les intérieurs d'îlots;

Considérant qu'il convient de se conformer à l'article 13 du titre I du RRU qui prévoit qu'il faille conserver 50% de surface en pleine terre;

Considérant que la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage du logement arrière cause des vues directes sur les parcelles voisines (fonds de parcelles de la rue de la Commune) ;

Considérant que cet escalier passe au-dessus de la terrasse du logement du rez-de-chaussée arrière ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, il convient de maintenir des activités compatibles avec la quiétude du voisinage;

Considérant la densification excessive en matière de logements;

Considérant qu'il est prévu des emplacements pour les vélos au niveau du rez-de-chaussée au fond de l'entrée cochère ;

Considérant qu'il n'y a pas suffisamment d'emplacements vélos par rapport au nombre de logements;

Considérant qu'il y a lieu d'affecter l'entièreté des sous-sols aux caves pour les différents logements ;

#### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- - ne faire qu'un seul logement à l'arrière en maintenant le volume existant
- prévoir de la pleine terre
- améliorer les espaces vélos en fonction du nombre de logements
- verduriser l'ensemble des toitures plates