**URB/20941 : Demande de permis d'urbanisme pour construire une dent creuse et rénover une maison unifamiliale avec modification du volume, afin d'y aménager 5 logements ; Avenue Jottrand 37 / Rue de la Ferme 107 ;
introduite par Monsieur Afshin Molaynejad Avenue Jottrand 37 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Afshin Molaynejad , Avenue Jottrand 37 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à construire une dent creuse et rénover une maison unifamiliale avec modification du volume, afin d'y aménager 5 logements, situé Avenue Jottrand 37 - Rue de la Ferme 107 ;

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

Considérant que le bien avenue Jottrand est repris à l’inventaire ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU :

* l’art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
* l’art. 10 éléments en saillie sur la façade
* l'art. 6 toiture/hauteur

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU :

* l’art. 10 éclairement naturel
* l’art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique se déroule du 25/11/2024 au 09/12/2024 et que 4 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur :

* la densification en terme de nombre de logements trop importante
* la profondeur de construction trop importante
* l’entretien du mur végétal
* l’alignement de la lucarne à la façade arrière côté Jottrand
* le respect du code civil pour les terrasse
* l’ensoleillement des biens avoisinants

Vu l’avis défavorable du SIAMU du 02/12/2024 portant sur l’absence d’exutoire de fumée ainsi que sur le compartimentage ;

Considérant qu’en situation de droit il s’agit d’une maison unifamiliale pour le bien côté avenue Jottrand, un garage pour le bien côté rue de la Ferme et un jardin perméable en fond de parcelle, cf. RU/66/2024 de 2024 ;

Considérant que les renseignements urbanistiques font mention des observations suivantes :

* Division de la maison unifamiliale en 2 unités de logement
* Transformation de la plateforme de l’entresol en façade arrière en terrasse
* Imperméabilisation du jardin en fond de parcelle.

Considérant que le bien côté avenue Jottrand est repris à l’inventaire ;

1. Avenue Jottrand 37

Considérant que la demande a pour but de réorganiser la maison unifamiliale côté avenue Jottrand afin d’y installer:

* un souplex 4 chambres aux RDJ / RDC
* un appartement 2 chambres au R+1
* un duplex 3 chambres aux R+2 – R+3 ;

Considérant que la demande prévoit également une extension des annexes en façade arrière sur tous les niveaux, ainsi que la création d’une lucarne en façade arrière dans les combles ;

Considérant que l’annexe au 2ème étage déroge en hauteur par rapport au voisin au n°39 ;

Considérant que l’annexe respecte le RRU en profondeur en dépassant le voisin le moins profond au n°39 de 1m92 ; que celle-ci présente une courbure afin de permettre un ensoleillement maximal ;

Considérant qu’un recul de 3m par rapport à la limite parcellaire avec le voisin au n°39 afin de respecter le RRU diminuerait considérablement le confort du logement en réduisant l’éclairement naturel et en proposant une volumétrie peu qualitative ;

Considérant le souplex au rez-de-chaussée/rez-de-jardin ;

Considérant que 3 chambres à dormir, 1 en façade avant et 2 en façade arrière sont situées au sous-sol/rez-de-jardin ; que le placement des pièces de vie dans le sous-sol en façade avant est peu qualitatif ;

Considérant que la chambré côté façade avant déroge au titre II du RRU pour la hauteur sous plafond ainsi que pour la superficie éclairante ;

Considérant que la 4ème chambre dudit souplex se trouvez en façade avant au rez, que les locaux utilitaires sont placés au milieu et que les pièces de séjour donnent sur la terrasse en façade arrière ;

Considérant qu’il n’y a pas de vis-à-vis avec le bâtiment côté rue de la Ferme pour les pièces de séjour ;

Considérant l’appartement 2 chambres au 1er étage ;

Considérant que celui-ci est aussi traversant avec les pièces de séjour donnant sur une petite terrasse en façade arrière, les locaux utilitaires au milieu et les 2 chambres à coucher en façade avant ;

Considérant que la terrasse respecte un recul de 1m90 des 2 côtés conformément au code civil ;

Considérant que la chambre 2 de ce logement n’est pas conforme au titre II du RRU pour l’éclairement naturel ;

Considérant cependant qu’il s’agit d’une ouverture en façade avant existante et que le plateau est déjà affecté en logement ;

Considérant le duplex 3 chambres 2ème étage/combles ;

Considérant que celui-ci suit la même logique architecturale, à savoir pièces de vie en façade arrière avec une petite terrasse conforme au code civil et 2 chambres à coucher en façade avant ;

Considérant que la salle à manger se trouve dans l’annexe qui déroge au titre I du RRU ;

Considérant que la chambre 2 déroge au titre II du RRU ; qu’également comme pour le niveau inferieure il s’agit d’une ouverture existante ;

Considérant que la chambre principale se trouve dans la lucarne avec une terrasse en façade arrière ;

Considérant que la façade avant sera restaurée à l’identique ;

1. Rue de la Ferme 107

Considérant qu’une dent creuse sera également comblée côté rue de la Ferme afin d’y installer:

* un local vélos et une partie caves au RDJ
* un studio au R+1
* un triplex 3 chambres aux R+2 – R+3 – combles ;

Considérant que cette construction dépasse en profondeur les ¾ de la parcelle en s’alignant avec le voisin au n°105 et en dépassant la profondeur de la cour au n° 109 ;

Considérant que la construction d’un oriel est également proposée au 3ème étage en façade avant ;

Considérant que celui-ci n’est pas conforme au titre I du RRU et qu’il dépasse le plan vertical tracé avec un angle de 45 ° par rapport à la façade voisine et partant de la limite mitoyenne ; considérant cependant que cette dérogation permet une uniformisation de la façade avant en alignant l’oriel aux baies inferieures ;

Considérant que le volume s’aligne en hauteur sur le voisin le plus haut au n°105 et dépasse largement le mur mitoyen le voisin le moins haut au n°109 ; considérant cependant que le voisin est anormalement bas ;

Considérant qu’il y aurait moyen de diminuer la profondeur du volume arrière de 1m70 afin de dégager un peu l’intérieur d’îlot ;

Considérant la dent creuse permet d’avoir une respiration dans l’intérieur de l’îlot et qu’il convient de prévoir un gabarit moins important afin de préserver cette respiration ;

Considérant dès lors que le studio ne présentera plus la superficie minimale suffisante ;

Considérant le triplex 3 chambres aux 2ème , 3ème étage et aux combles ;

Considérant que le logement est traversant avec 2 chambres à coucher au 2ème étage, les pièces de vie au 3ème, et une 3ème chambre dans les combles ;

Considérant que les pièces de séjour donnent sur l’oriel en façade avant ;

Considérant que les 2 logement sont conformes au titre II du RRU en terme de normes d’habitabilité ;

Considérant que les matériaux de la nouvelle façade s’accordent avec la matérialité des façades environnantes ;

Considérant que le local vélo est facilement accessible pour les 2 biens se trouve au rez-de-chaussée ; qu’il y a 1 emplacement par chambre conformément au vadémécum ;

Considérant que chaque logement dispose d’une cave soit au rez-de-jardin côté Ferme ou soit au sein du logement ;

Considérant que les locaux techniques sont facilement accessibles au rez-de-jardin côté Ferme ;

Considérant que l’entièreté du jardin de 21m2 sera de pleine-terre ;

Considérant la densification trop importante en terme de nombre de logements ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* supprimer la chambre en façade avant dans le sous-sol avenue Jottrand et revoir en conséquence l’aménagement du sous-sol en gardant le souplex permettant un accès à la zone de cour et jardin
* placer des garde-corps qui sépare les toitures végétalisées des terrasses et supprimer la terrasse devant la chambre dans les combles
* prévoir un local vélo dans la maison avenue Jottrand et des espaces de rangement privatif pour chaque logement .
* Faire un reportage photographique complet de l’intérieur de la maison avenue Jottrand permettant d’identifier et maintenir les éléments patrimoniaux encore existants.
* prévoir une maison unifamiliale côté Ferme en diminuant le volume en profondeur et en hauteur ;
* augmenter le volume d’eau pluviale et prévoir sa réutilisation (cf facilitateur eau)
* obtenir un avis favorable du SIAMU