**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 4 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 4 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 côté avenue Jottrand est repris à l’inventaire ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU :

• l'art. 6 toiture/hauteur

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU :

• l’art. 10 éclairement naturel

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 03/03/2025 au 17/03/2025 et que 2 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur :

* l’aspect de la façade au rez-de-chaussée
* L’usage des terrasses

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

Considérant qu’à ce jour le SIAMU N’a pas remis d’avis sur les plans modifiés ;

Vu l’avis favorable conditionnel du collège du 06/12/2024;

Vu l’avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 13/12/2024;

Considérant que le Collège de Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 17/12/2024, la décision d’imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l’appui de la demande (art.191 du CoBAT) :

- que les plans modifiés ont été notifié au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30/01/2025 et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

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.

* Avenue Jottrand 37

Considérant les conditions imposées par la commission de concertation du 13/12/2024 concernant le bien Jottrand 37:

• 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 séparent 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.

• augmenter le volume d’eau pluviale et prévoir sa réutilisation (cf facilitateur eau)

• obtenir un avis favorable du SIAMU

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

• un souplex 2 chambres aux RDJ arrière / 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 3 chambres au RDC/RDJ ;

Considérant que 1 chambre à coucher et un espace polyvalent en façade arrière sont situées au sous-sol/RDJ ; que la chambre à coucher en façade avant a été supprimée ;

Considérant que l’accès à la zone de cour et jardin à travers ses 2 chambres a été maintenu ; que la moitié du jardin à cet endroit a été privatisé pour cet appartement ;

Considérant la création d’une salle de bain et un wc au même niveau ;

Considérant que la 3ème chambre dudit souplex se trouve en façade avant au RDC, que les locaux utilitaires sont placés au milieu et que les pièces de séjour sont en façade arrière ;

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

Considérant l’appartement 2 chambres au R+1 ;

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

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 R+2/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 ; qu’un garde-corps a été installé sur une partie du toit plat afin de délimiter la partie non-conforme au code civil ;

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 dans les combles en façade arrière ; qu’un garde-corps a été installé sur la baie vitrée de celle-ci afin d’empêcher l’accès au toit plat ;

Considérant que le local vélo dans le RDJ/sous-sol est accessible directement depuis l’entrée ; qu’il y a 1 emplacement par chambre conformément au vadémécum ;

Considérant que chaque logement dispose d’une cave au RDJ côté Jottrand ;

Considérant que de cette manière l’immeuble est complètement indépendant de la maison unifamiliale située côté rue de la Ferme ;

Considérant que dans le reportage photographique de l’intérieur de la maison les éléments patrimoniaux suivant seront conservés: les cheminées des pièces en façade avant au RDJ, RDC et au R+1, l’escalier et rambardes, mosaïques au sol, carrelage et peinture à l’entrée ;

Considérant que la façade avant sera restaurée à l’identique en préservant la porte d’entrée, ainsi que les châssis au R+1 et R+2 ;

* Rue de la Ferme 107

Considérant les conditions imposées par la commission de concertation du 13/12/2024 concernant le bien Ferme 107:

• 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

Considérant que la dent creuse sera comblée côté rue de la Ferme afin d’y installer une maison unifamiliale ;

Considérant les réductions suivantes du nouveau volume proposé :

• 1m70 en profondeur

• transformation de la toiture à 2 versants en toiture plate

• suppression du dernier niveau

Considérant que de cette manière la corniche est inférieure de celle du voisin au n° 105 de 0,67 m et la hauteur totale de 2m77 ;

Considérant que la hauteur dépasse largement le voisin le moins haut au n°109 ; considérant cependant que le voisin est anormalement bas ;

Considérant que le volume nouvellement créé au dernier niveau est en recul et n’est pas visible depuis la voie publique ;

Considérant que ces réductions apportent une respiration en intérieur d’îlot ;

Considérant qu’afin de se conformer au titre I du RRU l’oriel a été déplacé de côté du mur mitoyen de droite;

que le rythme de la façade avant en alignant l’oriel aux baies inferieures est maintenu ;

Considérant qu’un bureau en façade avant, des salles d’esu au milieu et 1 chambre à coucher en façade arrière ont été proposés au RDC (RDJ avenue Jottrand) ;

Considérant que l’accès à la zone de cour et jardin se fait à travers cette chambre ; que la 2ème moitié du jardin à cet endroit a été privatisée pour la maison unifamiliale ;

Considérant qu’afin d’interdire les vues directes une clôture a été installée entre les 2 parties privatives du jardin;

Considérant les 2 chambres à coucher ainsi que le wc au R+1 (RDC avenue Jottrand) ;

Considérant qu’un petit balcon conforme au code civil a été proposé pour la chambre en façade avant ;

Considérant que les pièces de séjour avec un petit balcon conforme au code civil se situent au R+2 (R+1 avenue Jottrand) ;

Considérant qu’afin d’éviter les vis-à-vis, la courbure de l’unifamiliale a été rendue opaque sur tous les niveaux ;

Considérant qu’un espace appelé « bibliothèque » est proposée dans le volume nouvellement créé au dernier niveau ; qu’afin de minimiser les nuisances de l’intérieur de l’îlot une terrasse est proposée an façade avant ;

Considérant que la maison est conforme 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 l’entièreté du jardin de 21m2 sera de pleine-terre ;

Considérant que la façade avant ne s’accorde pas avec le bâti environnant et l’absence de dialogue entre le rez-de-chaussée et l’espace public ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Revoir la façade rue de la Ferme (supprimer le volume terrasse couverte au dernier niveau) et prévoir un recul d’1,90 afin de respecter le code civil
* Prévoir un rez-de-chaussée en dialogue avec l’espace public et un sous-bassement
* Déplacer le velux dans le terrassons côté rue Jottrand
* Vérifier que le code civil soit bien respecté en matière de vues directes et sinon adapter les plans en fonction sans rehausse du mur mitoyen.
* Prévoir des garde-corps en acier
* Fournir une note explicative sur la gestion des eaux pluviales
* Réduire les acrotères