**URB/20772 : Demande de permis d'urbanisme pour réaffecter une partie d'une maison unifamiliale en cabinet médical, créer une annexe au rez et 2 studios aux étages - herbestemming van een deel van een eengezinswoning tot medische praktijk, inrichting van een aanbouw op het gelijkvloers en 2 studio's op de verdiepingen; Rue du Moulin 200 ;
introduite par NMI SANTE Rue du Moulin 200, 2 ET à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de NMI SANTE , Rue du Moulin 200, 2 ET à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à réaffecter une partie d'une maison unifamiliale en cabinet médical, créer une annexe au rez et 2 studios aux étages, pour un bien situé Rue du Moulin 200 ;

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

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription générale 0.12 du PRAS, modification totale ou partielle d’un logement ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA et ZEMU ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction mitoyenne).

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique est s'est déroulée du 27/02/2023 au 13/03/2023 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que le bien est affecté en maison unifamiliale en situation de droit, cf permis URB/13081 de 1937 et URB/10720 de 1928 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d’une annexe sur la moitié du jardin à l’arrière, la création d’un cabinet médical s’étendant sur 3 niveaux du sous-sol au 1er étage ainsi que sur la division de la maison unifamiliale en 2 studios ;

Considérant qu’avec l’annexe proposée le bâtiment occupe presque la totalité de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que de cette façon la moitié du jardin est imperméabilisée ;

Considérant que cela rend la gestion des eaux pluviales compliquée ;

Considérant que le cabinet médical occupe déjà 3 niveaux de la maison et que la nouvelle annexe mesure seulement 3,37 m2 du total des 139,14 m2 dédiés au cabinet;

Considérant que le local à l’arrière du cabinet médical en sous-sol ne dispose pas d’une fenêtre et ne peut donc pas être aéré ;

Considérant que de ce fait ce local ne peut pas être accessible au public et ne peut être utilisé que comme stockage, entretien... ;

Considérant le manque d’un local vélo/ poussette pour les visiteurs du cabinet ainsi que pour les logements;

Considérant que la présente demande prévoit également la création de 2 studios au 2ème et 3ème étages ;

Considérant la trop grande densification en terme de logement ;

Considérant qu’une lucarne est également prévue dans le toit en façade avant ;

Considérant que cette lucarne est conforme au RRU ;

Considérant que la façade à rue est conservée ;

Considérant cependant que les châssis existants ne sont pas cintrés et ne suivent pas la typologie des baies;

**AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

* ne pas construire l'annexe à l'arrière et de laisser l'intégralité du jardin en pleine terre
* ne pas placer de local accessible au public à l’arrière au sous-sol et le transformer en local vélo/ poussette au rez-de-chaussée
* ne faire qu’un seul logement

BE - Urban DU - Urban DPC