**URB/20831 : Demande de permis d'urbanisme pour transformation et division d'une maison de maître en 3 logements ; Rue de l'Ascension 32 ;
introduite par Madame Zélia Goosse Rue de l'Ascension 32 bte 1ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Zélia Goosse , Rue de l'Ascension 32 bte 1ét à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à transformer et diviser une maison de maître en 3 logements, situé Rue de l'Ascension 32 ;

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 se situe en zone de logement du PPAS n° 38 ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 09/08/2023 portant les références T.2023.0058/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à l’art. 10 éclairement naturel pour le logement au rez-de-chaussée, à savoir :

* pour la chambre 1 - 4,6 m2 au lieu de 5,32 m2;
* pour la chambre 2 - 3,6 m2 au lieu de 3,86 m2

Considérant que la demande tombe également sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande est conforme au PPAS n° 38 ;

Considérant qu’il s’agit d’une maison unifamiliale en situation légale ;

Considérant cependant que le bien a été divisé en 4 unités de logement en situation de fait ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison de maître en 3 unités de logement de taille confortable et du coup à réduire le nombre de logements par rapport à la situation de fait ;

Considérant que le total de la superficie plancher fait 478,90 m2 ;

Considérant qu’afin d’offrir une mixité en terme de logement, la maison est divisée de la manière suivante :

* Un duplex 3 chambres au rez/1er étage
* Un appartement 1 chambre au 2ème étage
* Un duplex 2 chambres au 3ème/combles ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire du patrimoine et que la philosophie du projet vise à respecter la structure et les éléments d’architecture remarquables du bâtiment, en particulier les décors intérieurs moulurés, les cheminées et carrelages d’époque ;

Considérant que le projet prévoit un minimum de cloisonnement et rend les espaces de valeur patrimoniale plus ouverts ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée on retrouve un bureau et les pièces de vie du premier duplex en enfilade avec une terrasse et un jardin en façade arrière ;

Considérant que la véranda en façade arrière a été remplacée par un volume en béton, dont le gabarit a déjà fait l’objet d’un permis URB/ 7239 de 1906.

Considérant que la toiture de cette extension sera verdurisée ;

Considérant que les 3 chambres à coucher sont au 1er étage, dont la chambre principale dispose d’un balcon en façade avant ;

Considérant qu’au 2ème étage il y a 1 appartement 1 chambre, dont le séjour et la cuisine se trouvent an façade avant et la chambre en façade arrière ;

Considérant qu’une terrasse est prévue en façade arrière du même niveau ;

Considérant que celle-ci est accessible pour tous les usagers de l’immeuble via un sas depuis la cage d’escalier commune ;

Considérant que le local chaudière est placé à côté du sas et que le toit des 2 annexes est verdurisé ;

Considérant qu’afin de respecter le code civil, un brise-vue a été placé le long de la limite parcellaire avec le voisin du gauche ;

Considérant qu’au 3ème étage + combles il est prévu un duplex de 2 chambres, inversé, dont les chambres, la sàm et la cuisine se trouvent au 3ème et le salon dans la mezzanine au 4ème étage ;

Considérant que les superficies plancher ainsi que les hauteurs sous plafond des 3 logements sont bien au-dessus des exigences du RRU ;

Considérant que tous les logements sont traversant et bénéficient de 2 façades ;

Considérant qu’il y a 1 cave par logement ainsi qu’un local commun multi-usage au sous-sol ;

Considérant que pour le stockage des vélos 2 endroits sont prévus, 1 à usage quotidienne dans le couloir à l’entrée et 1 local pour un usage moins fréquent au sous-sol ;

Considérant que le local au sous-sol respecte la recommandation régionale d’un vélo par chambre et 2 m2 par vélo ;

Considérant qu’au vu des qualités patrimoniales des locaux ainsi que le placement de l’escalier du premier duplex, le placement du local vélo/poussettes au rez-de-chaussée est difficilement envisageable ;

Considérant que d’après les plans la façade avant est conservée ;

Considérant qu’il est prévu d’isoler la façade arrière afin d’améliorer la performance énergétique du bâtiment;

Considérant que la terrasse n’est pas conforme au code civil

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir une servitude de vue (acte notarié)
* Prévoir des dispositifs verticaux pour les vélos au rez-de-chaussée
* Prévoir des toitures verte semi-intensive