

URB/19973 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une maison unifamiliale en 6 logements avec augmentation de volume (5 logements autorisés) ; Rue Royale 304; introduite par Monsieur Alain DELAUNOIS Avenue Louis Lepoutre, 87 à 1050 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Alain DELAUNOIS, Avenue Louis Lepoutre, 87 à 1050 Bruxelles visant à transformer une maison unifamiliale en 6 logements avec augmentation de volume, située Rue Royale 304.

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte d'habitation et logements au PPAS N° RUE ROYALE n°31 A.R. 02/04/1981 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 16 juin 2015 ;

Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;

Considérant que la demande est conforme au PPAS en terme de gabarits ;

Considérant que la demande est conforme au RRU en terme d'habitabilité ;

Considérant que l'escalier de secours qui dessert l'appartement arrière du 1er étage est réduit au maximum ;

Considérant que l'installation de lucarnes en façade avant est acceptable et s'intègre avec les bâtiments avoisinants ;

Considérant que la façade avant sera restaurée en conservant les châssis existants ;

Considérant la présence de locaux communs réglementaires (caves, local poubelle, local vélos-poussettes) ;

Considérant qu'il s'agit d'une ancienne maison de maître et que les surfaces des plateaux sont importantes ;

Considérant la valorisation de l'annexe arrière en abri de jardin commun qui permet un accès à la partie commune de celui-ci par tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble ne présente pas d'emplacements de parking ;

Considérant qu'il se situe le long de la rue Royale, bien desservie en transport en commun, à proximité d'un noeud de communication intermodal (station Botanique) ;

Considérant que le bien se situe également à proximité de la Gare du Nord, de la place Roger et de l'hyper centre ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU est acceptable.

Considérant qu'il convient de déplacer le local poubelle afin que les habitants ne soient pas obligés de passer par celui-ci pour avoir accès au jardin;

Considérant que pour les lucarnes, il convient de prévoir des châssis en bois de teinte blanche afin d'harmoniser ces nouvelles fenêtres avec le reste de la façade;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- [déplacer le local poubelle
- [prévoir des châssis en bois de teinte blanche pour les nouvelles lucarnes
- [lors du remplacement ultérieur des châssis, prévoir de remettre des châssis en bois