

URB/19993 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover et transformer un immeuble de bureaux en 4 logements avec rehausse en toiture ; Rue Royale 243; introduite par Monsieur Laurent DELBAR - BELHOUSE REAL ESTATE S.P.R.L. rue de Londres, 19 à 1050 Bruxelles.

AVIS

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 et en zone d'habitation et d'entreprise au plan particulier d'affectation du sol n°31 "Rue Royale" A.R. 02/04/1981;

Vu l'avis du SIAMU du 17/01/2016;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 08/02/2016;

Considérant que le bien se situe juste à côté du n°241 qui est classé façades et toitures par A.R. du 8/8/1988 et tombe donc sous l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le bien en 4 unités de logement réparties de la manière suivante : un duplex 2 chambres occupant la moitié arrière des cuisines-caves et le rez-de-chaussée, un simplex 1 chambre au 1er étage et idem au 2ème étage et un duplex 2 chambres qui remplace le volume actuel de la toiture;

Considérant que le nouveau volume de la toiture respecte le Règlement Régional d'Urbanisme et le plan particulier d'affectation du sol n°31 qui autorise 4 niveaux + 2 en toiture;

Considérant que les logements proposés sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU;

Considérant que le projet prévoit de créer une terrasse pour les 3 logements aux étages, celui du rez-de-chaussée/cuisines-caves ayant le jardin, ce qui améliore l'habitabilité et le confort de ceux-ci;

Considérant que la transformation du bâtiment conserve les structures et les circulations originales en proposant des appartements suffisamment grands;

Considérant que la forme et les matériaux proposés pour la toiture ne sont pas conformes au PPAS;

Considérant qu'à la lecture des plans, la façade sera traitée en 2 coloris à savoir blanc et blanc cassé;

Considérant qu'en séance, l'architecte a expliqué qu'il s'agissait d'une erreur;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- [de revoir le traitement de la rehausse de la toiture (forme, volume et matériaux) en ardoise et tuiles conformément au PPAS tout en conservant la typologie en brisé
- [respecter la typologie à versant de la toiture en façade avant