

**URB/20240 : Demande de permis d'urbanisme pour changer la destination d'un duplex rez/sous-sol en logement collectif (4 chambres), diviser un logement 1 chambre en 2 studios au dernier étage et régulariser la modification de la façade rue Saint-Francois (modification du PU 19650) ; Rue Royale 280; introduite par Monsieur Orhan LIMAN - Bureau O. Liman S.A. Rue Royale 211-213 à 1210 Bruxelles.**

## **AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et 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 également dans le PPAS n°31 « Rue Royale » approuvé par arrêté royal du 02/04/1981 ;

Vu l'avis du service d'incendie du 16/11/2017 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) à l'article 10 (éclairage du la cuisine/séjour au rez-de-chaussée) du titre II du RRU ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'un permis (URB/19.650) a été délivré le 08/04/2013 pour rénover et étendre un bâtiment rue Royale 280 et rue Saint-François 78 (avec la réalisation d'un logement collectif – chambre d'étudiants, rue Saint-François 78) ;

Considérant que la façade du côté de la rue Saint-François a été modifiée avec un changement de la disposition des baies ;

Considérant que le bien se compose légalement de 5 logements :

1 logement duplex rez/sous-sol

1 logement 1 chambre au 1er étage

1 logement duplex 2 chambres entre-sol/2ème étage

1 logement 1 chambre au 2ème

1 logement 1 chambre au niveau des combles ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division du logement dans les combles en 2 studios et la transformation du logement duplex rez/sous-sol en un logement collectif de 4 chambres ;

Considérant que le studio arrière au 3ème étage n'a pas une superficie minimum de 22m<sup>2</sup> pour le local de séjour, cuisine comprise (20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ce dernier se situe en partie sous les combles ;

Considérant que pour le logement du 3ème étage arrière, le siamu demande que le nécessaire soit fait pour que « les occupants puissent fuir vers la terrasse en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier » ;

Considérant que la terrasse et le chien assis initialement prévus dans le permis 19.650 n'ont pas été réalisés ;

Considérant que l'espace commun du logement collectif duplex se situe au sous-sol et n'a pas d'accès au jardin ;

Considérant que la cuisine-séjour au rez-de-chaussée n'est pas suffisamment éclairée et ne respecte pas les normes minimales de superficie;

Considérant que la baie, déjà réalisée, pour éclairer la chambre au rez-de-chaussée est située en hauteur et ne garantit pas le confort et l'habitabilité de la pièce;

Considérant que 2 des caves et un local de rangement commun sont supprimés ;

Considérant que chaque logement ne dispose plus d'une cave individuelle ;

Considérant l'absence de local vélos-poussettes et de local poubelles ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)**

! réaliser un seul logement au niveau des combles

! respecter l'avis du SIAMU

! réorganiser l'appartement duplex en 3 chambres (1 à l'avant, à la place du bureau et 2 en sous sol, séjour à l'arrière au rez-de chaussée à la place des 2 chambres.

! revoir l'aménagement des caves