

**URB/20356 : Demande de permis d'urbanisme pour modifier le permis URB/19973 ; 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 modifier le permis URB/19973, situé 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 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 en zone mixte d'habitation et d'entreprise au PPAS n° 31 « rue Royale » 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) et de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que le projet déroge à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 12 novembre 2018 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU 19.973) a été délivré sous conditions le 26/01/2016 pour transformer une maison unifamiliale en 5 logements avec augmentation de volume ;

Considérant que les conditions du PU 19.973 sont :

- 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 ;

Considérant que la demande porte sur la modification du permis 19.973 avec la modification de l'escalier de secours, des lucarnes en façade avant, de la disposition intérieure, la création d'un chien assis et d'une terrasse au 3^{ème} étage ;

Considérant que les travaux ont commencé le 15/01/2018 ;

Considérant que des modifications ont été réalisées en cours de chantier ;

Considérant que certains ajustements ont été réalisés pour des raisons techniques ;

Considérant que l'escalier de secours sera déplacé et agrandi pour que l'issue de secours ne donne plus sur le jardin privatif de l'appartement du rez-de-chaussée mais sur le jardin commun ;

Considérant que l'emprise de l'escalier de secours en intérieur d'îlot est plus importante que dans le permis précédent ;

Considérant qu'il ne s'agit plus vraiment d'un « escalier de secours » avec des dimensions de 0.80 x 6.20 mètres (0.80 x environ 4 mètres dans la précédente demande) ;

Considérant que les lucarnes prévues dans le PU 19.973 sont légèrement modifiées avec une augmentation de la hauteur et ne s'aligne plus avec la corniche du bâtiment rue Royale 302 ;

Considérant cependant les erreurs de niveaux dans le PU19.973 ;

Considérant que les châssis seront en bois de teinte blanche pour les lucarnes à l'avant ;

Considérant que le nombre de logement n'est pas modifié (5 logements) ;

Considérant que le logement duplex du rez/sous-sol a été agrandi au niveau du sous-sol pour réaliser un logement 3 chambres à la place d'un 2 chambres avec la diminution de la surface des caves ;

Considérant que les locaux communs ont été redistribués ;

Considérant que la cour anglaise est agrandie et que les plantations en gradin sont supprimées ;

Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage initialement prévu pour un 2 chambres est réaménagé en un 3 chambres ;

Considérant le cloisonnement trop important de cet appartement qui nuit aux qualités spaciales de l'immeuble ;

Considérant l'augmentation de la mixité de logements avec 1 studio, 1 logement 1 chambre, 1 logement 2 chambres et 2 logements 3 chambres ;

Considérant que le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II du RRU à cause de l'interversion du séjour et de la cuisine ;
Considérant que les dimensions des fenêtres des séjours aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été diminuées ;
Considérant que l'éclairage naturel n'est plus suffisant ;
Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse au 3^{ème} étage ;
Considérant que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
Considérant qu'un chien assis est prévu au 3^{ème} étage pour accéder à la terrasse et que celui-ci est conforme à l'article 6 du titre I du RRU ;
Considérant que les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étage sont supprimées ;
Considérant que le local poubelles a été déplacé pour respecter la condition du permis précédent mais qu'il y a lieu toutefois de dégager l'accès direct vers le jardin commun ;
Considérant que dans le permis 19.973 un recouvrement avec des galets était prévu pour la toiture plate de l'annexe arrière ;
Considérant que ce revêtement n'est plus prévu ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- réduire la taille de la terrasse au 3^{ème} étage en respectant le code civil sans rehausser le mur mitoyen
agrandir les fenêtres à l'arrière des séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages
prévoir une toiture verte sur l'annexe arrière
dégager au rez-de-chaussée l'accès vers le jardin en réorganisant les locaux communs et en supprimant les portes, tout en gardant le même nombre d'emplacement vélos
réorganiser l'appartement du 2^{ème} étage en appartement 2 chambres en ne réalisant qu'une seule salle de bain et en supprimant tous les cloisonnements prévus.