**URB/20668 : Demande de permis d'urbanisme pour Changer l'affectation d'un immeuble de bureau en logement ; Rue Royale 300 ;
introduite par Monsieur Aziz Hawil , Georges Wittouckstraat 19 à 1600 Sint-Pieters-Leeuw.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Aziz Hawil , Georges Wittouckstraat 19 à 1600 Sint-Pieters-Leeuw visant à Changer l'affectation d'un immeuble de bureau en logement, situé Rue Royale 300 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 d’entreprise, en zone de construction en annexe et en zone de cours et jardins au PPAS n°31 « Rue Royale » A.R.02/04/1981 ;

Considérant que la demande déroge à l’article 8 du PPAS n°31 (façade à maintenir), à l’article 4 et 10 du titre II du RRU (hauteur sous plafond et éclairement naturel) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que l’affectation légale du bien est du bureau et du dépôt (anciennement bureau et dépôt pour la réalisation de films) ;

Considérant qu’actuellement l’immeuble est divisé en 11 studios et que les combles ne sont pas aménagés ;

Vu la demande de permis d’urbanisme introduite précédemment pour la création de 8 logements ;

Considérant que le permis avait reçu un avis conditionnel favorable de la part de la commission de concertation mais que les plans modificatifs n’avaient pas été introduit ;

Considérant que les conditions énoncées par la commission de concertation était les suivantes :

réorganiser et réduire le nombre de logements :
agrandir et améliorer l’accès au local vélos-poussettes

supprimer le bureau au rez-de-chaussée

ne pas réaliser de terrasse en fond de parcelle

respecter le code civil pour la terrasse au 3ème étage

détailler le raccord du chien assis avec le bâtiment voisin (n°302)

préciser les dimensions de la rehausse du mur mitoyen et obtenir l’accord du voisin

repeindre les châssis, la corniche et la porte d’entrée en blanc émaillé

prévoir une porte de garage en bois en harmonie avec le reste de la façade.

verduriser en extensif les toitures plates

désimperméabiliser la cours en utilisant un revêtement perméable.

Considérant que la présente demande porte sur le changement d’affectation de la majorité du bien et la création de 6 logements, à savoir :

- un bureau au rez-de-chaussée, un garage et un local vélos-poussettes

- au rez jardin, un appartement 1 chambre dans le bâtiment avant et 1 duplex 2 chambres dans le bâtiment arrière

- au 1er étage, un appartement dans le bâtiment avant et 1 studio dans le bâtiment arrière

- au 2ème étage un appartement dans le bâtiment avant et 1 studio dans le bâtiment arrière

- au 3ème et combles du bâtiment avant un logement duplex de 2 chambres

Considérant que les deux logements du rez jardin bénéficient d’un accès au jardin ;

Considérant qu’une haie est prévue afin de privatiser les deux jardins ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d’un loft en duplex dans les combles avec la réalisation d’un chien assis et l’aménagement d’une terrasse au 3ème étage ;

Considérant la trop forte densité de logements proposées,;

Considérant que les logements dans le bâtiment arrières sont peu qualitatifs et les problèmes de proximité de vues cuisines/chambres entre les logements avant et arrières,

Considérant que la deuxième chambre du duplex 3ème/combles n'a pas la hauteur sous plafond suffisante;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°302 sera rehaussé de 1,90 m ;

Considérant que la terrasse du bâtiment voisin (rue royale 302) n’est pas conforme au permis délivré et au code civil ;

Considérant que le chien assis est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que la porte, les châssis et la corniche en façade avant ont été peint dans les tons gris et que la porte de garage a été modifiée par une porte sectionnelle motorisée ; considérant que ces modifications ne sont pas conformes aux prescriptions générales du PPAS de la rue Royale ;

Considérant que même si ces châssis ont reçus une prime communale, celle-ci était basée sur une prime à l’énergie qui ne fait pas l’objet d’un contrôle préalable par les services de l’Urbanisme ;

Considérant que le PPAS prévoit obligatoirement du blanc émaillé pour la porte d’entrée, les châssis et la corniche ;

Considérant que la porte de garage ne s’intègre pas ; considérant qu’il y a lieu de préserver les qualités architecturales de la façade avant ;

Considérant que le garage est fort petit et peu praticable avec une voiture moderne;

Considérant l'absence de cave individuelles pour les logements

Considérant que le bureau prévu à l'arrière ne dispose pas d'éclairement naturel et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant qu’il est prévu au rez-de-chaussée un local vélos poussettes pouvant accueillir 7 vélos d’après les plans ;

Considérant que les toitures plates seront recouverts d’une toiture verte extensive (substrat de 10 cm) ;

Considérant qu’une partie de la cour sera transformée en jardin ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* repeindre les châssis, la corniche et la porte d’entrée en blanc émaillé
* surprimer la porte de garage et prévoir un châssis en harmonie avec le reste de la façade
réaménager le sous-sol (rez trottoir)
* ne prévoir qu'un seul logement dans la partie arrière