



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 14 décembre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 14 december 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED:**

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
- PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-209 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et modifier la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het aanleggen van terrassen en het wijzigen van de gevel : Rue Vanderschrick 81</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Quentin Halfants</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-162 : construire une rehausse au 4ème étage, deux lucarnes en façade avant et arrière, un balcon et une terrasse à l'arrière, modifier le nombre de logement et le volume et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een verhoging op de 4e verdieping, twee dakkapellen op de voor- en achtergevel, een balkon en een terras aan de achterzijde, het wijzigen van het aantal woningen en het volume, en de uitvoering van structurele werkzaamheden : Avenue Clémentine 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Pauline Traks</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-136 : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken en het wijzigen van het volume : Rue de la Victoire 91</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rosa Lentini</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-178 : modifier les aménagements intérieurs des logements / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen : Rue Berckmans 49</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alain Skowronek</p>
Point 6. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-278 : réaliser des travaux structurels et modifier la façade d'une maison unifamiliale / het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de gevel van een eengezinshuis : Rue de la Victoire 157</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anne-Marie SORENSEN</p>
Point 7. 12:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2020-4 : Transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux. / Omvormen van 4 kantoorgebouwen en parking in een geheel van 27 woningen en kantoren. : Rue Jourdan 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CAISSE DE PREVOYANCE DES AVOCATS, DES HUISSIERS DE JUSTICE ET AUTRES INDEPENDANTS (Tonneau Christine)</p> <p>01/07/2020</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-209** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et modifier la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het aanleggen van terrassen en het wijzigen van de gevel
Rue Vanderschrick 81

Demander / Aanvrager : Monsieur Quentin Halflants
N° dossier : PU2021-209 / 13/AFD/1792980

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et modifier la façade et plus précisément :

- Passer d'un immeuble de 3 logements à 2 logements ;
- Percer des baies dans les murs porteurs et construire deux escaliers intérieurs ;
- Construire une annexe, modifier la toiture et rehausser le mur mitoyen (avec n°79) ;
- Aménager un balcon au 3^e étage ;
- Modifier la porte d'entrée, le coloris de la façade, les châssis, la toiture ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

Considérant l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;



Considérant que la suppression d'un logement permet la création de deux logements en duplex, que cette configuration est plus adéquate au vu du gabarit de l'immeuble et par conséquent bienvenue ;

Considérant que la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, après la démolition des annexes existantes, déroge aux articles 4 et 6 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur de plus de 3m (3,15m) et en hauteur, engendrant la rehausse du mur mitoyen également supérieure à 3m avec le voisin bâti n°79 ;

Considérant que cette nouvelle annexe améliore la spatialité du logement duplex concerné en proposant une circulation interne fonctionnelle, des espaces ouverts conservant le caractère traversant au rez-de-chaussée, que la rehausse du volume est peu prégnante au vu de la propriété voisine et que donc son impact reste limité ;

Considérant que la chambre à coucher dans la nouvelle annexe de ce premier logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son apport en lumière naturelle est insuffisant et qu'il convient d'avoir une surface éclairante satisfaisante en ajoutant une ou des fenêtres en façade ou au niveau des toitures ;

Considérant que le séjour au rez-de-chaussée déroge également à cette article pour les mêmes raisons mais que cette situation reste acceptable au vu de la configuration des baies d'origine en façade avant, que les ouvertures de la façade de l'annexe sont généreuses, que les dimensions des espaces le sont aussi et que le caractère traversant est maintenu ;

Considérant que le logement duplex des étages supérieurs présente des dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres à coucher que celle de la chambre avant est acceptable vu la configuration d'origine des baies de la façade avant mais que l'apport de lumière de la chambre arrière peut être amélioré en modifiant les dimensions de la baie en façade arrière ;

Considérant que l'aménagement de la mezzanine sous les combles pour ce logement est acceptable car la hauteur sous-plafond y est satisfaisante pour l'aménagement d'un bureau et que cette fonction reste accessoire à l'ensemble du séjour au 3^e étage ;

Considérant que la modification du volume de toiture de l'immeuble permet d'optimiser la qualité spatiale du logement des étages supérieurs, que la rehausse de la toiture n'engendre aucun impact notable pour les propriétés voisines et que ce nouveau volume s'intègre globalement au cadre bâti immédiat ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au 3^e étage permet au logement concerné d'avoir un espace extérieur en contact direct avec les espaces de séjour, que cela améliore l'habitabilité au sein de l'unité, que son implantation en façade arrière ne porte pas préjudice aux constructions voisines et présente un impact minime par rapport à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que généralement les aménagements intérieurs offrent des espaces de qualité pour les logements créés ;

Considérant que la modification de la porte d'entrée et des châssis de la façade à rue tendent à respecter le modèle d'origine par leur matériau et coloris et que leur dessin s'intègre à l'esthétique classique de la bâtisse ;

Considérant que les coloris proposés pour la façade avant ne s'accordent pas avec le caractère classique de l'immeuble, que cela compromet également son intégration au cadre bâti environnant en ressortant par rapport à l'ensemble des façades à front de rue et qu'il convient proposer un ton blanc pour assurer la continuité des façades ;

Considérant qu'une modification du coloris des éléments ornementaux est proposée, que les éléments en plâtre doivent suivre le coloris général de la façade ; que les éléments en pierre bleue (balcon, consoles et bandes horizontales) doivent conserver leur tonalité d'origine et que la peinture de ces éléments doit être décapée ;

Considérant que sur base des photos fournies la corniche présente un ton vert olive et que celle-ci doit également présenter un ton blanc en vue de s'intégrer à l'ensemble de la façade ;

Considérant que la modification du volume de toiture présente un brisis ajoutant un élément visible depuis l'espace public modifiant par conséquent la façade, que ce nouveau pan de toiture est recouvert de zinc de ton gris (quartz) créant un ensemble avec toute la toiture attribuant une typologie de toiture à l'étage concerné, que cependant, son caractère très vertical ne répond pas à une expression de brisis ;

Considérant cependant que les baies prévues dans le brisis déséquilibrent la façade par ailleurs très riche et gagneraient à être alignées sur les baies inférieures ;

Considérant que la porte d'entrée dissymétrique ne correspond pas à la composition de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre dans l'annexe du 1^{er} étage ;
- Adapter la baie de la chambre du 2^e étage arrière pour se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Prévoir un brisis plus incliné et 3 lucarnes alignées sur la façade ;
- Prévoir un dessin symétrique pour la porte d'entrée et des allèges pleines pour les portes-fenêtres en façade avant ;
- Prévoir un ton blanc pour l'ensemble de la façade à rue, ses ornements en plâtre et la corniche ;
- Décaper les éléments en pierre bleue de la façade à rue.

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-162** : construire une rehausse au 4^e étage, deux lucarnes en façade avant et arrière, un balcon et une terrasse à l'arrière, modifier le nombre de logement et le volume et effectuer des travaux structurels / het bouwen van een verhoging op de 4e verdieping, twee dakkapellen op de voor- en achtergevel, een balkon en een terras aan de achterzijde, het wijzigen van het aantal woningen en het volume, en de uitvoering van structurele werkzaamheden

Avenue Clémentine 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Pauline Traks
N° dossier : PU2021-162 / 13/AFD/1787897

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses.

RCUZ : le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné : "Quartier de hôtel de Ville" » approuvé en mai 1994.

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Application de l'article 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Application de l'article 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (toiture - hauteur)

Article 6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Article 10 (superficie nette éclairante)



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 3 logements

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1927-1) portant sur la construction d'une annexe du rez-de-chaussée au 2^e étage et d'une pièce en extension arrière au 3^e étage, que ce permis a été notifié en date du 18/03/1927 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1927-2) portant sur le remplacement de la plate-forme couvrant les pièces à rue par une toiture en tuile à deux versants, que ce permis a été notifié en date du 24/03/1927 ;

Considérant que ce permis n'a pas été réalisé conformément aux plans, dans la mesure où la toiture à versant couvre un 4^e étage de pièces initialement non prévues dans le PU 1927-1 ;

Considérant que la présente demande vise à construire une rehausse au 4^e étage, deux lucarnes en façade avant et arrière, une terrasse à l'arrière, modifier le nombre de logements et le volume et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Régulariser la rehausse du 4^e étage, construite au moins depuis 1953 (voir Bruciel) accueillant deux chambres et la salle-de-bain du duplex ainsi créé ;
- Construire deux lucarnes en façade avant et arrière au 4^e étage ;
- Construire une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière du bâtiment (R+2) initialement inaccessible ;
- Régulariser les aménagements du nouveau duplex supplémentaire, au 3^e et au 4^e étage ;
- Modifier le volume en isolant la toiture par l'extérieur ;
- Effectuer des travaux structurels portant sur l'élargissement de la baie intérieure dans le mur porteur au 3^e étage, l'élargissement de la baie de façade arrière au 3^e étage pour accéder au balcon projeté, le percement d'une trémie (puits de lumière intérieur) au-dessus de la chambre avant du 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/12/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse du 4^e étage engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le voisin le plus haut (n°29) et de plus de 3 m le plus bas (n°33) ;

Considérant néanmoins que le caractère anormalement bas du voisin de gauche (n°33) l'en exclu des gabarits de référence pris en compte dans ledit article 6, que le faible enclavement de l'îlot n'est que modérément impacté, que l'aménagement de deux chambres supplémentaires rendu possible tend à rencontrer la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et qu'enfin l'existence quasi historique de ladite rehausse et l'isolation de cette dernière ne soulèvent dès lors pas d'objection majeure ;

Considérant que la lucarne en façade avant est globalement conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la lucarne arrière déroge sensiblement à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m (225 cm) le gabarit voisin le plus haut mais que cette dérogation est minime, que la lucarne n'engendre pas de nuisance en terme de vues directes sur les voisins et qu'elle tend à améliorer l'éclairage naturel de la chambre arrière du 4^e étage ;

Considérant que la nouvelle terrasse accompagnée d'une rehausse mitoyenne présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle, ainsi que la rehausse mitoyenne de 44 cm, dépasse de plus de 3 m la profondeur du voisin le plus profond (n°29) ;

Considérant néanmoins que l'impact sur l'intérieur de l'îlot et son enclavement est minime, que la terrasse n'engendre pas de vue directe sur les parcelles voisines, que la rehausse mitoyenne n'impacte pas non plus l'ensoleillement du voisin direct (n°29), vu l'orientation, et que par ailleurs elle améliore l'agrément et le confort du logement ;

Considérant que son emprise doit être déterminée par le placement d'un garde-corps fixe ;



Considérant que les aménagements du 3^e étage, salle à manger, cuisine, salon et chambre 3 à l'avant présentent globalement une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est inhérente à la configuration générale de l'étage notamment pour la situation légale de la pièce avant, à savoir deux chambres, que dès lors celle-ci est acceptable pour la nouvelle chambre principale ;

Considérant en outre que cette dérogation pourrait être atténuée en préservant le caractère traversant de l'étage par le placement (ou la préservation) d'une porte vitrée entre le séjour et la chambre ;

Considérant accessoirement que le placement d'un puits de lumière indirecte au-dessus du séjour et surtout que le caractère généreux des différentes pièces en terme de superficie et de hauteur sous plafonds compense ladite dérogation ;

Considérant qu'au 4^e étage, les chambres 1 et 2 présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur de 245 cm sous plafond et même de 220 cm au niveaux des lucarnes et que ces dernières ne compensent dès lors pas la dérogation ;

Considérant en outre que, bien que la dérogation n'ait pas été sollicitée, la mezzanine au-dessus de la chambre 1 déroge à l'article 5 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que le volume total du local n'égale pas ou n'est pas supérieur à la somme des m² de plancher de ladite chambre et de la mezzanine, multipliés par 2,50 mètres ;

Considérant cependant que vu sa configuration et les explications données en séance, il s'agit d'un espace de rangement bienvenu pour le logement et que la dérogation de hauteur sous plafond pour les chambres est minime et compensée par la situation en hauteur du logement et les apports supplémentaires d'éclairage zénithal ;

Considérant que, bien que ne faisant pas partie de la présente demande, la porte d'entrée du bâtiment est en dérogation de l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle ne respecte pas les caractéristique d'origine de la situation de droit (voir PU 1913), de même que la descente d'eau pluviale, et qu'il y aurait lieu de régulariser la situation par ailleurs ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Prévoir une porte vitrée entre la chambre avant et le séjour du 3^e étage ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par des garde-corps fixes (pas de garde-corps autour de la zone inaccessible) ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-136** : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et modifier le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een ééngezinswoning met structurele werken en het wijzigen van het volume

Rue de la Victoire 91

Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Lentini

N° dossier : PU2021-136 / 13/AFD/1785824

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions



application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement Régional titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 8 (sas WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et modifier le volume et plus précisément :

- Aménager un logement secondaire et accessoire au sein de la maison unifamiliale ;
- Construire des annexes
- Construire une lucarne en versant arrière
- Construire un escalier interne

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 ;

Considérant que la demande concerne l'aménagement d'un logement au sein de la maison unifamiliale aux 2^e et 3^e étages avec une chambre à coucher ;

Considérant cependant que les aménagements proposés ne sont acceptables ni pour une situation de logement accessoire dans une maison unifamiliale, ni pour une division en 2 logements :

- Proportion trop importante du logement accessoire par rapport au logement principal (2 niveaux chacun) ;
- Présence d'un escalier intérieur dans le logement inférieur qui ne se justifie pas dans le cadre d'une maison unifamiliale et porte atteinte aux qualités patrimoniales intérieures de l'immeuble ;
- La position de ce même escalier ne permet pas non plus un logement indépendant de 2 chambres (accès de la 2^e chambre par la chambre principale) et accès à la salle de bain par la circulation commune ;
- La division de cet immeuble en 2 logements de 1 chambre n'est pas compatible avec la volonté communale et régionale de préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la régularisation des anciennes annexes et de la lucarne en façade arrière sont envisageables dans le cadre d'une demande plus cohérente, que l'annexe de gauche grève toutefois l'éclairage des pièces de séjour ;

Considérant que le wc de rez-de-chaussée déroge à l'article 8 du titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs que les photos de la façade avant montrent des modifications de proportion et de dessin des menuiseries (châssis et porte) dommageable à l'esthétique de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-178** : modifier les aménagements intérieurs des logements / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen
Rue Berckmans 49

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alain Skowronek
 N° dossier : PU2021-178 / 13/AFD/1789553

EXPOSE DU DOSSIER



Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol arrière, 1 logement de 2 chambres au sous-sol avant, rez-de-chaussée et entresol, 1 studio au 1^{er} étage, 1 triplex de 2 chambres aux 1^{er}, 2^e et au 3^e étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-120) portant sur la modification de la répartition et des aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, la modification du volume et de la façade et l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 13/01/2021 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 12/04/2021, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- L'aménagement au sous-sol du logement triplex n'est pas conforme aux plans approuvés par le Collège. Or le permis d'urbanisme avait été délivré à condition de prévoir la salle de bain dans la pièce à rue ;
- Les sorties d'évacuation des chaudières du triplex inférieur et du 1^{er} étage en façade arrière doivent être prolongées jusqu'en toiture du bâtiment principal conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses article 62.

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs des logements et plus précisément :

- Aménager un bureau/dressing au sous-sol avant en lieu et place de la salle de bain ;
- Modifier l'aménagement de la chambre du rez-de-chaussée ;
- Inverser les fonctions jour et nuit du logement du 1^{er} étage et modifier les cloisonnements ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la configuration semi-enterrée de la pièce avant du sous-sol est peu propice à l'aménagement d'une pièce de vie (nuisances sonores de la rue, ventilation de la pièce ne pouvant se faire qu'au niveau du trottoir), que celle-ci présente de plus un éclairage insuffisant dû à l'enterrement des fenêtres sous le trottoir en configuration de soupirail, et génère dès lors une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement du dressing à la place de la salle de bain demandée en condition du permis ne permet pas de garantir l'absence d'utilisation de cette pièce en pièce de vie ;

Considérant que le cloisonnement de la chambre avant au rez-de-chaussée afin de créer un couloir d'accès indépendant aux pièces du sous-sol, porte atteinte aux qualités spatiales de la pièce et réduit la superficie de la chambre, engendrant une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et un encombrement de la pièce par un caisson pour l'échappée verticale de l'escalier ;

Considérant que la modification des ouvertures et le cloisonnement, prévus au 1^{er} étage suppriment le caractère indifférencié du logement, que celui-ci doit dès lors être considéré comme un logement de 1 chambre ;



Considérant que le déplacement de la chambre côté rue induit un cloisonnement peu respectueux de la configuration des pièces d'origine et des éventuels éléments de décors, que la proximité entre la cuisine et la chambre est peu confortable ;

Considérant de plus que les aménagements proposés rendent les 3 pièces de vie (cuisine séparée, séjour et chambre) dérogatoire à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-278** : réaliser des travaux structurels et modifier la façade d'une maison unifamiliale / het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het wijzigen van de gevel van een eengezinshuis
Rue de la Victoire 157

Demandeur / Aanvrager : Madame Anne-Marie SORENSEN
N° dossier : PU2021-278 / 13/AFD/1810285

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
Application de l'article 207 § 3 du Cobat (Inscription à l'inventaire du patrimoine architectural)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels et modifier la façade d'une maison unifamiliale et plus précisément :

- Elargir et agrandir une baie intérieure ;
- Réaliser une trémie en toiture de l'annexe pour une verrière ;
- Modifier la porte-fenêtre du premier étage

Considérant que l'agrandissement et élargissement de la baie dans le mur porteur intérieur améliore la qualité spatiale du rez-de-chaussée en ouvrant l'espace et en accentuant le caractère traversant entre les pièces ;

Considérant que la construction d'une verrière améliore également la spatialité, l'apport en lumière, que son ajout au volume bâti n'altère aucunement le gabarit en général et que par conséquent cette nouvelle intervention est bienvenue ;

Considérant que les châssis de l'ensemble de la façade à rue respectent en tout point l'ancien permis délivré 2002-076 hormis pour la porte-fenêtre au 1^{er} étage qui ne présente pas d'allège pleine, qu'il convient de l'intégrer au châssis et de l'aligner à l'allège de la fenêtre à gauche toujours au 1^{er} étage ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Placer une allège pleine à la porte fenêtre du 1^{er} étage de maison

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2020-4** : Transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux. / Omvormen van 4 kantoorgebouwen en parking in een geheel van 27 woningen en kantoren.

Rue Jourdan 35

Demandeur / Aanvrager : CAISSE DE PREVOYANCE DES AVOCATS, DES HUISSIERS DE JUSTICE ET AUTRES INDEPENDANTS (Tonneau Christine)

N° dossier : FD2020-4 / 13/PFD/1720060

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2021 au 07/11/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones de forte mixité

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS :

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande initiale vise à transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux ;

Attendu que la demande modifiée vise à transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 23 logements et bureaux ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 01/07/2020 ;

Attendu que suite à cet avis défavorable de la commission de concertation, le demandeur a introduit des plans modifiés le 15/04/2021 et le 11/05/2021 en application de l'article 177 du Cobat ;

Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/10/2021 au 07/11/2021 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m² ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 -

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §1 al.4 du COBAT : bien inscrits à l'Inventaire ;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites et portent sur les éléments suivants :



- L'ampleur du projet ne cadre pas dans le contexte architectural existant rue Jourdan, constituée dans cette partie essentiellement de maisons bourgeoises du début du 20^e siècle.
- le nombre réduit de places de parking déroge à la règle du RRU qui prévoit un emplacement par logement. Ceci va accroître les difficultés de stationnement, les places disponibles en voirie sont déjà à saturation en semaine. De plus, je ne vois vraiment pas où l'on retrouve les 12 places de parking annoncées sur le plan du sous-sol.
- La construction rue Jourdan générera des ombres gênantes pour notre cour et nous perdrons tout espoir d'encore voir le soleil le midi à l'heure du déjeuner (dû à la hauteur par rapport à l'existant mais aussi au fait de la profondeur puisque l'immeuble dépassera en profondeur notre immeuble de plus de 8 mètres au rez-de-chaussée et de plus 4 mètres aux étages (ce qui soit dit en passant n'est pas non plus conforme au RRU).
- Aucune durée n'est prévue pour le chantier, ni aucune mesure concrète pour limiter les nuisances (notamment quant au bruit)
- Les façades du projet rue Jourdan ne s'inscrivent pas du tout dans le style des immeubles voisins du projet, il n'y a donc pas d'intégration dans le contexte environnemental existant
- La création d'autant de logements va générer une densification excessive du quartier, qui est déjà bien pourvu de logements
- Le gabarit et le volume sont trop importants
- La démolition des façades rue Jourdan ne se justifie pas, surtout celle du 33
- Une vue illicite est créée à l'arrière au niveau de la terrasse du 1^{er} étage
- La hauteur ne semble pas conforme au RRU
- L'immeuble rue Jourdan est trop haut et coupe la vue depuis les immeubles situés en face ;

Vu l'avis du SIAMU du 15/06/2021 ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 29/06/2021 qui comporte des remarques ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que la parcelle se trouve dans un îlot assez densément bâti, bordé par l'avenue de la Toison d'Or, la rue Dejoncker, la rue Jourdan et la rue Bosquet ;

Attendu que la parcelle est donc traversante allant de l'avenue de la Toison d'Or à la rue Jourdan, orientée Nord-Ouest du côté de l'Avenue de la Toison d'Or et Sud-Est du côté de la rue Jourdan ;

Projet :

Considérant que le projet initial consiste en la création de 23 logements à configuration variée, la création d'un parking de 15 emplacements voiture et de 12 emplacements vélos, la création d'un jardin et la rénovation des bureaux déjà existants dans le bâtiment du côté de l'Avenue de la Toison d'Or occupés par la Caisse de prévoyance des avocats, des huissiers de justice et autres indépendants (CPAH) ;

Considérant que la demande modifiée vise à :

- Rehausser deux immeubles avenue de la Toison d'or 33 et 35 ;
- Effectuer des transformations structurelles et spatiales à l'intérieur de ces 2 immeubles ;
- Démolir un immeuble situé avenue Jourdan 33-35 et construire un immeuble à la place ;
- Construire un parking pour 12 voitures en sous-sol ;
- Créer 23 logements : 3 studios, 5 appartements une chambre, 14 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- Maintenir des bureaux du côté de l'avenue de la toison d'or, aux 1^{er} et 2^{ème} étages du n°64 ;

Avenue de la Toison d'Or 64-65 :

Considérant que le programme de l'avenue de la Toison d'or 64 et 65 est le suivant :

Toison d'or 64 :

Rez : 1 studio

1^{er}, 2^{ème} étage : 1 bureau

3^{ème} : 1 appartement 2 chambres

4^{ème} : 1 appartement 2 chambres

5^{ème} : 1 appartement 2 chambres

6^{ème} : 1 appartement 1 chambre

Total : 5 logements et 1 bureau

Toison d'or 65 :

Rez : 1 appartement 2 chambres

1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres

2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres



3ème : 1 appartement 2 chambres
4ème : 1 appartement 2 chambres
5ème : 1 appartement 2 chambres
6ème : 1 appartement 1 chambre
Total : 7 logements

Considérant que la hauteur et la forme de la rehausse côté avenue de la Toison d'Or ont été fondamentalement revues pour répondre aux remarques esthétiques d'intégration et pour éviter la dérogation en hauteur du bâtiment ;

Que deux niveaux ont été supprimés sur le n°65 ;

Que le quatrième étage est traité en attique sur le 64 et le 65, comme c'est le cas actuellement pour le n° 64 ;

Que le cinquième étage est traité en toiture, et présente une pente avec des ouvertures aménagées en toiture au moyen de châssis à profils encastrés, le verre étant implanté dans le même plan que le zinc ;

Que le sixième et dernier étage présente une pente de toiture de 45° afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public ;

Que le langage architectural utilisé pour les toitures est celui d'une toiture « à mansart » ;

Que le niveau du faite de la demande en base était de 31m53 et le nouveau niveau du faite de toit projeté est de 24m99 ;

Que le mitoyen droit du n°65 est déshabillé des tubes de cheminées qui l'affublent et nuisent à l'esthétique de la perspective du boulevard, et ré-enduit de couleur claire teint dans la masse ;

Considérant concernant la profondeur arrière du bâtiment 65 Toison d'Or, que l'angle dépassant le gabarit en retrait du voisin a été arrondi pour permettre une échappée visuelle et de lumière, et la profondeur a été réduite de 2m40 à 1m90 ; Que la hauteur globale du bâtiment a également été réduite de deux niveaux, soit de -6,5 mètres ; Considérant que le volume au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de droite ;

Que de ce fait, la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que les dérogations en matière d'habitabilité ont été supprimées ; Que notamment, la superficie de la chambre 2 de l'appartement du 1er étage a été revue et mesure 9,6 m² au lieu de 8,3m² ; que la superficie de la chambre du 4e étage côté droit a été revue et mesure 12.6 m² ;

Considérant que le projet modifié améliore le projet en réduisant le gabarit mais que néanmoins, la typologie de toiture proposée ne s'intègre pas encore suffisamment aux façades existantes ;

Que la superposition d'un attique, d'un brisis haut et d'un terrassons engendre une juxtaposition d'élément trop importante ; Que la solution d'un attique et d'un terrassons serait préférable, ce qui revient à réduire encore d'un niveau la rehausse ;

Considérant que l'annexe construite au rez-de-chaussée à l'arrière du volume principale du n°65 empiète de manière trop importante en intérieur d'îlot et compromet l'amélioration des qualités paysagères de celui-ci ; Qu'il serait préférable de supprimer cette extension au profit d'un aménagement paysager ;

Que l'appartement aménagé dans cette annexe manque de privacité étant donné la présence du passage commun le long de la façade principale de cette extension ;

Considérant que le studio aménagé à l'arrière du n°64 est mono-orienté et dispose de vues limitées vers le jardin ; que le confort de ce logement semble limité ;

Considérant que l'extension en profondeur du n°65 aux étages a été arrondi, de manière à atténuer l'impact du dépassement vis-à-vis de l'immeuble voisin de droite ;

Que l'extension n'est donc pas implantée sur la limite mitoyenne ; Que la demande déroge de ce fait à l'article 3 du Titre I du RRU ;

Que cette solution est artificielle, ne solutionne que très partiellement l'effet de l'extension sur les immeubles voisins et met en péril une éventuelle future extension de cet immeuble voisin ;

Considérant que le nouvel escalier du n°65 est trop proche de l'entrée de l'immeuble, ce qui engendre un hall d'entrée très étroit et peu en adéquation avec ce type d'immeuble ;

Considérant que le couloir menant de l'entrée vers le jardin est long et son aménagement en chicane est peu qualitatif ;



Considérant que local vélo/poussette est spacieux et fonctionnel ;

Considérant que suite à une visite effectuée par des représentants d'Urban et de la commune de Saint-Gilles et en présence des architectes et demandeurs, il a été constaté que l'immeuble situé au n°65 présente des qualités patrimoniales, architecturales et spatiales intéressantes et préservées malgré quelques interventions datant vraisemblablement des années 80 mais qui sont ponctuelles et réversibles ;

Considérant que le programme proposé du nombre de logements engendre la nécessité de dénaturer cet immeuble et ses qualités intrinsèques, ce qui est regrettable ;

Qu'il y a donc lieu de revoir en profondeur le programme de manière à mieux l'intégrer dans l'immeuble existant dont les qualités doivent être préservées (pièce enfilade, décors intérieurs, ...)

Rue Jourdan 33-35 :

Considérant que le site est occupé actuellement par deux immeubles de gabarit bas (R et R+1+T), que les gabarits de la rue vont d'un R+1+toiture à un R+4+toiture ;

Considérant que sur cette portion la rue est en déclivité ;

Considérant que la maison du n°35 est utilisée depuis de nombreuses années en tant que maison unifamiliale tandis que la maison du n°33 est occupée par un garage au rez-de-chaussée, une unité de logement au 1er étage et une unité de logement dans les combles ;

Considérant que le programme proposé est le suivant :

Sous-sol : 1 parking pour 12 véhicules ;
 Rez : 1 appartement 3 chambres
 1er étage : 2 appartement 2 chambres et 1 studio
 2ème étage : 2 appartement 2 chambres et 1 studio
 3ème : 2 appartement 1 chambre
 3ème + 4ème : 2 duplex 1 chambre
 Total : 11 logements

Considérant que la demande prévoit un immeuble de gabarit R+4 ; que le 4e étage est en recul et traité comme une toiture ;

Considérant que la profondeur a été revue dans cette nouvelle version du projet ; Que la profondeur des étages est conforme à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Qu'un étage a été supprimé de manière à se conformer à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée a été revue, variant de 3,05m à 3,58m au lieu de 2,60 dans la première version du projet ;

Considérant que ces modifications de gabarit constituent des améliorations par rapport à la première version du projet ;

Que cependant, l'immeuble existant au n°33 est en bon état, sa façade est intéressante et bien intégrée à la rue ;

Que seule sa faible hauteur par rapport à la moyenne de la rue ne peut justifier la démolition de cet immeuble ;
 Qu'une rehausse serait possible ;

Considérant que l'immeuble situé au n°35 ne présente pas de qualité architecturale particulière et est très bas ;
 Que la démolition de celui-ci est donc possible ;

Considérant que le parking de 12 voitures est trop profond, empiète encore de manière trop importante dans l'intérieur d'îlot ;

Que même si en situation existante, l'îlot est densément bâti, la transformation des immeubles et de la parcelle devrait aboutir à une amélioration substantielle des qualités paysagères de cet îlot très dense ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que le sous-sol occupe plus de la moitié de la zone de cour et jardin, que la superficie de pleine terre est donc inférieure à 50% de la superficie total de cette zone ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS dispose que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. » ;



Considérant que cette prescription du PRAS n'est pas respectée vu le peu de surface en pleine terre proposée et malgré l'épaisseur de terre proposée en toiture du parking ; Que l'amélioration des qualités paysagères est insuffisante ;

Mobilité :

Considérant que la parcelle se trouve en zone A d'accessibilité, donc très bien desservie en transport en commun ; que l'arrêt Louise est à moins de 500m à pied ;

Considérant que les hangars en intérieur d'îlot abritent actuellement 18 emplacements de stationnement ; que la demande prévoit de les démolir et d'aménager un parking de 12 emplacements dont 3 emplacements PMR ;

Considérant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qui s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ;

Que vu les caractéristiques de la zone en matière d'accessibilité, le nombre d'emplacement par logement est acceptable ;

Gestion des eaux :

Considérant que le volume de la citerne est suffisant et conforme au RRU ;

Généralité :

Considérant qu'il apparaît que le programme est trop dense et impose la démolition (avenue Jourdan 33) ou la dénaturation d'immeubles intéressants architecturalement et spatialement (Toison d'or 65) ;

Que le nombre d'appartement proposé impose la réalisation d'un parking ; Que ce parking empiète de manière trop importante sur l'intérieur d'îlot et empêche une amélioration suffisamment qualitative de cette zone ;

Considérant que l'offre en matière de type de logement est peu variée ; Qu'un seul des 23 appartements dispose de 3 chambres, ce qui est regrettable étant donné la nécessité de mettre également sur le marché des appartements adaptés aux familles ;

Qu'il y a lieu de modifier le projet en profondeur de manière à mieux tenir compte du patrimoine et des qualités spatiales des immeubles, d'améliorer les qualités paysagères de l'îlot et proposer une offre plus variée du type de logement ;

Que les modifications à réaliser sont trop importantes et le projet ne peut aboutir à un avis favorable à ce stade ;

A huis-clos, les membres émettent l'avis suivant :

Avis défavorable