



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 mars 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 maart 2023

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De 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 : Mr Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclae

**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 PU2019-174 : changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réaliser de travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van garage / werkplaats / kantoor tot woning met wijziging van de gevel en van het volume en inrichting van structurele werken : Rue d'Ecosse 69</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Yasmina BOUDJEMA</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-255 : modifier les aménagements intérieurs du logement de droite au 4e étage en réalisant des travaux structurels, en refermant le balcon et en le prolongeant dans les combles / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van het rechste appartement op de 4e verdieping met uitvoering van structurele werken, sluiting van het balkon en uitbreiding van de woning tot de zolder : Rue Blanche 39</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gilles Brianti</p>
Point 4. 10:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-345 : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce / de verandering van de bestemming van de begane grond van het voorgebouw op n°100 van garage tot woning en van de garage van het achtergebouw tot handel, de wijziging van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen en de inrichting van terrassen : Chaussée de Forest 100</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Roselimmo - S.A.</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-305 : démolir un bien et reconstruire un immeuble de logements / een gebouw slopen om een appartementengebouw te bouwen : Avenue de la Porte de Hal 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Yves Jakont</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-117 : modifier le nombre de logements, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de l'extension arrière, les baies en façade arrière et les châssis et la porte d'entrée en façade avant / het aantal woningen wijzigen, structurele werkzaamheden uitvoeren, de afmetingen van de uitbouw aan de achterzijde, de baaien aan de achterzijde en de ramen en toegangsdeur aan de voorzijde wijzigen : Rue de Parme 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Justin Briggs</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-18 : Remplacer les briques de verre et les châssis situés sur la façade de la salle de gym et réaménager la cour de récréation / Vervangen van de glasdallen en schrijnwerk van de gevel van de gymzaal en herinrichten van de speelplaats. : Place des Héros 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-286 : modifier les aménagements intérieurs du logement unifamilial et du commerce du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modifier les façades / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning en van het handel met uitvoering van structurele werken en wijziging van de gevels : Chaussée de Charleroi 47A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : L-SPHERE CORPORATE</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-296 : modifier la façade du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond : Boulevard Jamar 37</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Naqvi Syed et Madame Nisar Fatima</p>



Point 10. 14:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-10 : modifier la porte d'entrée du commerce, les vitrines et les parements et supprimer le support d'enseigne / de toegangsdeur tot de handelszaak, de kleur van de vensters en de bekleding veranderen en de uithangbordhouder verwijderen : Chaussée de Waterloo 210</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rita Milhomen 21/06/2022</p>
Point 11. 14:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-274 : démolir un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements avec garages et modification des murs mitoyens / sloop van een garagegebouw en herbouw van een woongebouw met garages en wijziging van de tussenmuren : Rue Maurice Wilmotte 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GDS Real Estate - S.P.R.L.</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 **PU2019-174** : changer l'affectation du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réaliser de travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers van garage / werkplaats / kantors tot woning met wijziging van de gevel en van het volume en inrichting van structurele werken

Rue d'Ecosse 69

Demandeur / Aanvrager : Madame Yasmina BOUDJEMA

N° dossier : PU2019-174 / 13/AFD/1715985

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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 :
 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 II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 : atelier / garage / bureaux au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage et 1 duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- Construire un volume annexe dans la cuisine au rez-de-chaussée et rehausser le volume reliant le bâtiment avant et arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandissement de la baie dans le mur porteur central dans le bâtiment avant, ouverture de baies dans les volumes annexes ;
- Modifier le châssis de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/02/2021 libellé comme suit : (...)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre dans le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière nécessite une rehausse de la toiture entraînant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ladite rehausse ne suffit pas à offrir une



hauteur sous plafond suffisante à la chambre comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre présente également une superficie insuffisante (9,6m²) dérogatoire à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement de la cuisine, bien que conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, densifie l'intérieur de l'îlot déjà fortement minéralisé, que la construction d'un volume supplémentaire devrait s'accompagner d'un désenclavement de ce dernier et d'une amélioration de ses qualités végétales ;

Considérant également qu'il est prévu de remplacer la dalle de la cour existante, qu'une surface plantée est prévue sur moins de 50% de la zone de cours et jardin, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du titre I et de prévoir une zone plantée perméable sur 50% de sa superficie ;

Considérant que la rehausse du bâtiment arrière est dérogatoire aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée devrait s'accompagner d'un désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade avant est modifiée afin de rétablir une allège pleine pour le châssis du rez-de-chaussée conformément à la situation d'origine, que cette configuration permet d'offrir plus d'intimité au logement et de revaloriser la façade ;

Considérant cependant qu'une bande de briques de parement beige est prévue sur la moitié de la hauteur du soubassement, qu'il est également proposé de condamner la fenêtre de cave et de placer un châssis en aluminium de ton gris aux divisions tripartites au rez-de-chaussée, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant qu'il y aurait lieu de se conformer à la façade de la situation existante du permis du PU1973-144, dernière situation urbanistique avant la transformation du rez-de-chaussée en garage, et de rétablir de la pierre bleue sur toute la hauteur du soubassement et de prévoir un châssis en bois au rez-de-chaussée présentant des divisions quadripartites et un double cadre dans son imposte ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en aluminium sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications constituent une infraction urbanistique mais que ces dernières ne font pas l'objet de la présente demande ;

Considérant accessoirement l'absence d'information quant à l'appartenance de la cave et de la chaudière représentée au sous-sol ni quant à l'emplacement et l'accès aux compteurs de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de préciser ces informations ;

Considérant en outre la confusion générée en séance par la discordance entre les propos de la demanderesse et son architecte au regard des plans déposés ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 02/08/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée d'un atelier / garage / bureaux en logement avec modification de la façade et du volume et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- Construire un volume annexe vitré dans la cuisine au rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandissement de la baie dans le mur porteur central dans le bâtiment avant, agrandissement d'une baie en façade du volume annexe ;
- Modifier la baie de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en passant d'une porte de garage à un châssis avec allège pleine ;
- Remplacer la porte d'entrée de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2019 (favorable sous conditions) toujours d'application pour le projet modifié ;

Considérant que par rapport à la version précédente, la rehausse du bâtiment annexe contenant la chambre et la cuisine a été supprimée, que les dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme qui en découlaient ne sont dès lors plus d'application, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que la note explicative fournie précise que le projet précédent présentait de nombreuses erreurs de relevé, que l'ensemble des constructions concernées ont été remesurées afin de se conformer à la réalité ;

Considérant que la chambre présente une hauteur sous plafond sous toiture inclinée de 2,70m de moyenne et ne déroge dès lors plus à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que sa superficie a été rectifiée, que la chambre dispose d'une partie permettant d'aménager une chambre de 13,75m² dans le bâtiment annexe et d'un dressing de 9,55m² dans le bâtiment arrière, que le dressing compense la légère dérogation de superficie de la chambre, que cette configuration répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cuisine présente toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son ouverture sur des pièces de séjour de hauteur très généreuse (3,25m) permet toutefois de la compenser ;

Considérant que les profils des bâtiments mitoyens ont été rectifiés conformément à la réalité, que le volume annexe vitré projeté contre la cuisine est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet propose de compenser cette augmentation volumétrique par la création d'une zone indiquée comme « perméable gazon » au centre de la zone de cours et jardins afin d'en améliorer les qualités végétales ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme a été supprimée ;

Considérant toutefois le manque de précision quant à la différence entre la zone indiquée comme « plantée » et la zone « perméable gazon », qu'il y aurait lieu de s'assurer de retrouver une zone de pleine terre plantée sur l'ensemble ;

Considérant que l'expression de la baie de la façade avant a été revue en prévoyant un revêtement en pierre bleue sur toute la hauteur du soubassement et un châssis en bois de ton gris taupe présentant des divisions quadripartites conformément à la situation d'origine ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un double cadre au niveau de l'imposte ;

Considérant que la porte d'entrée des logements est également remplacée par une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine, que cette modification permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence d'information quant à la chaudière représentée au sous-sol ni quant à son évacuation, qu'il y aura lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- **Prévoir une zone de pleine terre plantée sur l'ensemble de la zone de cours et jardins au-delà de la terrasse ;**
- **Prévoir un double cadre au niveau de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière du logement et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-255 : modifier les aménagements intérieurs du logement de droite au 4e étage en réalisant des travaux structurels, en refermant le balcon et en le prolongeant dans les combles / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van het rechste appartement op de 4e verdieping met uitvoering van structurele werken, sluiting van het balkon en uitbreiding van de woning tot de zolder
Rue Blanche 39

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gilles Brianti
 N° dossier : PU2022-255 / 13/AFD/1857851

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone 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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 et loge du concierge au sous-sol, 2 logements par étage du rez-de-chaussée au 4^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement de droite au 4^e étage en réalisant des travaux structurels, en refermant le balcon et en le prolongeant dans les combles et plus précisément :

- Prolonger le logement du 4^e étage droite (côté rue Blanche) dans les combles pour y aménager une chambre et une salle de bain supplémentaires ;
- Refermer le balcon du 4^e étage arrière afin d'agrandir la cuisine par l'aménagement d'une véranda ;
- Créer des baies dans les murs porteurs du 4^e étage et aménager un escalier vers le 5^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le plan d'origine prévoyait 3 chambres au 4^e étage de l'appartement concerné, que deux de ces dernières ont été aménagées en petit salon et bureau, qu'aucuns travaux n'ont cependant été réalisés pour ce faire et que la situation est réversible ;

Considérant que les ouvertures créées dans les murs porteurs concernent le placement d'une porte pour accéder dans la salle de bain directement depuis la cage d'escalier et le création d'une ouverture vers un local rangement depuis le hall d'entrée, que ces modifications sont mineures et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la fermeture du balcon arrière par l'aménagement d'une véranda (façade et toiture entièrement vitrées) permet d'agrandir la cuisine et de lui apporter un éclairage généreux, que la volumétrie projetée, de par sa position enclavée, vient refermer un espace résiduel et n'induit aucun impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la prolongation du logement sous combles permet de bénéficier de superficies sous-utilisées au profit d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires, que deux locaux de rangement sont maintenus ;



Considérant que ladite chambre présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le logement possède toutefois potentiellement 3 chambres conformes aux normes d'habitabilité au 4^e étage, que la chambre sous combles dispose d'une hauteur sous plafond et d'une superficie généreuse compensant la dérogation et qu'il s'agit d'une chambre en situation légale ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, 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 :

- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-345** : modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce / de verandering van de bestemming van de begane grond van het voorgebouw op n°100 van garage tot woning en van de garage van het achtergebouw tot handel, de wijziging van het volume, van de gevels en van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen en de inrichting van terrassen

Chaussée de Forest 100

Demandeur / Aanvrager : Roselimmo - S.A.
N° dossier : PU2021-345 / 13/AFD/1826983

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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 :
application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

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: commerce de voitures d'occasion au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages pour le n°98-98A, caves au rez-de-chaussée, 6 logements aux étages et garage (entretien automobile) dans le bâtiment arrière pour le n°100;

Considérant que la version initiale du projet visait à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce et plus précisément :

- Changer la destination du garage (activité productive artisanale) du bâtiment arrière en commerce (halle) ;
- Revoir les aménagements intérieurs des 9 logements existants ;
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture du bâtiment arrière ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière du n°98-98A du 1^{er} au 2^e étage ;
- Démolir et reconstruire les annexes arrière du n°100 du 1^{er} au 3^e étage ;
- Rehausser les 2 immeubles d'un étage ;
- Refaire entièrement les façades avant des immeubles en modifiant les baies, le revêtement, les menuiseries et les ferronneries ;
- Aménager 9 terrasses en façade arrière (une par logement) ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :

Bâtiment arrière :

- Refaire entièrement la dalle de sol ;



- Construire une mezzanine ;
- N°98-98A**
- Créer des baies dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée ;
 - Démolir le mur porteur séparant les 2 pièces arrière et modifier les baies de la façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages ;
 - Démolir le mur porteur central, modifier les baies de la façade arrière et aménager un escalier interne aux 3^e et 4^e étages ;
- N°100**
- Créer des baies dans le mur de façade donnant sur l'entrée cochère au rez-de-chaussée ;
 - Créer une baie dans le mur porteur central du 1^{er} au 2^e étage ;
 - Démolir une partie du mur porteur central des logements B.01, B.03 et B.05 ;
 - Démolir une partie du mur porteur entre les pièces centrale et arrière des logements B.02, B.04 et B.06 ;
 - Aménager un escalier interne dans les logements B.05 et B.06 ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 04/10/2022, et libellé comme suit : (...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022, mais qu'une réclamation a été introduite hors délai portant sur :

- *Les nuisances liées à l'exploitation des deux magasins actuels drainant de nombreux clients ;*
- *Le problème d'accessibilité desdits magasins, tant pour les clients en voiture que pour les camions qui viennent livrer leurs marchandises et bloquent la rue et l'absence de solutions proposées à ce sujet dans le projet ;*

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 9/09/2022 (le commerce arrière doit présenter une 2^e issue de secours) ;

Considérant que les 9 logements existants ne répondent pour la plupart plus aux normes d'habitabilité actuelles et présentent des aménagements peu qualitatifs (espaces de vie étriqués et peu fonctionnels), que le projet vise une amélioration bienvenue de ces derniers ;

Considérant que les travaux structurels au sein des logements existants visent à ouvrir les espaces de vie afin d'en améliorer la luminosité ou à en revoir les aménagements intérieurs vers plus de fonctionnalité, que les logements sont rendus pour la plupart globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que seule une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme subsiste pour la chambre 2 du logement B.04 ainsi qu'une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) pour la hauteur sous plafond de la salle de bain sous combles du logement B.06 ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 est minime et ne nuit pas au confort de la chambre concernée, que la salle de bain concernée par la dérogation à l'article 4 présente une hauteur sous plafond supérieure à 2,20m sur une grande partie de sa surface, que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que les immeubles ont fait l'objet de nombreuses et malheureuses modifications au niveau de la façade arrière, que celle-ci se compose d'une juxtaposition d'annexes sans cohérence architecturale d'ensemble ;

Considérant que le projet vise à en rationaliser l'expression en démolissant les annexes et balcons existants afin de reconstruire une seule annexe arrière alignée ;

Considérant que l'augmentation de la volumétrie arrière induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du 2^e étage ;

Considérant toutefois que celle-ci a pour objectif d'atteindre les superficies minimales requises par le titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie de chacun des logements existants, que la nouvelle annexe s'implante à distance (3,28m) de la limite mitoyenne de gauche et ne nécessite qu'une rehausse mitoyenne ponctuelle vers la propriété de droite, que son impact est dès lors restreint ;

Considérant que le projet prévoit d'offrir à chacun des logements un espace extérieur bienvenu, que l'ensemble de ceux-ci déroge toutefois à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que les 3 balcons et terrasses de la travée centrale sont de faible profondeur et s'implantent à grande distance des limites mitoyennes et à plus de 30m de la façade arrière des bâtiments lui faisant face dans l'intérieur de l'îlot, que leur impact est dès lors très limité ;

Considérant que les 3 balcons et terrasses de la travée de gauche s'implantent à plus de 1,90m de la limite mitoyenne et permettent de la sorte de limiter les vues directes problématiques vers la propriété concernée, que les balcons en angle du 1^{er} et 2^e étages sont toutefois susceptibles d'engendrer des vues plongeantes vers les jardins de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que lesdits balcons concernent des logements de petite taille (1 chambre), que la réduction de leur emprise en se limitant à la façade arrière de l'annexe sans retour vers la façade principale permettrait de réduire leur potentiel impact et de réduire le nombre de constructions dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le balcon du 1^{er} étage de la travée de droite s'implante contre un mur mitoyen de très grande hauteur et celui du 3^e étage à grande distance de la limite mitoyenne, que ceux-ci sont peu susceptibles d'avoir une incidence sur le voisinage ;

Considérant par contre que le balcon du 2^e étage induit des vues directes préjudiciables sur la propriété mitoyenne sur une partie de son emprise, qu'un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne permettrait de les supprimer ;

Considérant que la rehausse des immeubles est justifiée par la volonté d'apporter une plus grande mixité dans les typologies de logement existantes en transformant un logement de 1 chambre et un logement de 2 chambres en 2 logements de 3 chambres plus spacieux sans augmenter le nombre de logements total, que ces modifications vont dans le sens de 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 ;

Considérant toutefois que le nouveau plancher du 4^e étage n'offre qu'une hauteur sous plafond de 2,50m pour les pièces de vie du 3^e étage, qu'une légère augmentation serait bienvenue et permettrait de s'assurer d'une hauteur sous plafond conforme suite aux potentiels aléas du chantier ;

Considérant que la volumétrie des 3 toitures se développe en gradation en démarrant par une toiture conforme à l'article 6 (hauteur) du titre I contre le profil mitoyen le plus bas (n°96) à gauche et en se terminant par une toiture légèrement inférieure au profil mitoyen le plus haut (n°102) à droite ;

Considérant dès lors que cette volumétrie, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I pour les toitures de la travée centrale et de droite, propose une intégration respectueuse du bâti existant, que les toitures dérogoires (travée centrale et droite) ne dépassent pas le profil mitoyen le plus haut (n°102) et s'implantent à plus de 6m du profil mitoyen le plus bas (n°96) ;

Considérant également que les bâtiments existants présentent actuellement une toiture plate rompant la continuité architecturale des immeubles de la rue, que le rétablissement de toitures à versants permet de retrouver une certaine harmonie ;

Considérant toutefois que la travée centrale présente un profil de toiture et une corniche plus hauts que la travée de droite, que cette configuration rompt la gradation et n'est pas justifiée, que les deux travées présentent actuellement une seule et même corniche ;

Considérant le peu d'intérêt patrimonial et le mauvais état général des façades existantes ayant subi des modifications malheureuses, qu'une révision de leur expression est envisageable sur le principe ;

Considérant que les immeubles concernés se situent à l'aboutissement de la rue Coenraets et présentent dès lors une grande visibilité depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est proposé de construire une lucarne par travée en versant avant, que celles-ci se situent dans le prolongement de la façade et présentent un impact non négligeable sur l'expression architecturale globale de la façade ;

Considérant en effet leur hauteur relativement imposante, que leur traitement en briques émaillées identique à celui du parement des façades rend leur prégnance d'autant plus importante dès lors qu'elles sont lues comme un prolongement de ces dernières ;

Considérant que les hauteurs sous plafond des pièces que les 3 lucarnes abritent sont très généreuses, qu'entre autres une réduction à 2,50m permettrait d'alléger leur présence en façade ;



Considérant également qu'une désolidarisation des lucarnes par rapport à la façade avant et un revêtement différent irait également dans ce sens ;

Considérant également que les lucarnes de la travée centrale et de gauche ne sont pas centrées, qu'il y aurait lieu de retrouver une expression similaire pour les 3 travées pour plus de cohérence de l'ensemble ;

Considérant que les façades sont entièrement revues que le projet propose des menuiseries et ferronneries en aluminium anodisé de teinte dorée et un parement en plaquettes de briques émaillées de teinte claire ;

Considérant que la brique émaillée s'inspire de celle présente dans la rue, notamment pour l'immeuble mitoyen de gauche et ne soulève pas d'objection sur le principe ;

Considérant toutefois que les plaquettes de briques viennent s'apposer sur un isolant appliqué à l'extérieur de la façade à partir du 1er étage, augmentant l'épaisseur de ladite façade et engendrant dès lors une dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'alignement de la façade, du côté de la voie publique, n'est plus respecté ;

Considérant également qu'une telle surépaisseur pose des problèmes de raccord avec les façades mitoyennes, que d'autres solutions techniques sont possibles afin d'améliorer les performances énergétiques des immeubles ;

Considérant que l'aluminium doré des menuiseries tranche démesurément avec le cadre environnant et les matériaux présents dans la rue, qu'une expression contemporaine est possible en maintenant des matériaux s'inspirant de ceux d'origine ;

Considérant que le traitement de la façade a un effet d'écrasement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'harmonisation du soubassement (matériau, hauteur des linteaux des ouvertures) est bienvenue, que la présence du commerce en vitrine et l'ouverture centrale permettent une activation du rez-de-chaussée et de dynamiser la rue ;

Considérant que l'ajout d'une descente d'eau en façade avant implique qu'elle rejoigne le réseau d'égout privatif de l'immeuble, qu'aucune information n'est fournie à ce sujet ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une partie de la toiture à versants du bâtiment arrière afin de le reculer d'une travée et de le remplacer par une toiture plate plus basse ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la nouvelle volumétrie permet une dédensification de la volumétrie bâtie et d'offrir un recul visuel plus important pour les logements du 1^{er} et 2^e étages contribuant à l'amélioration de leur habitabilité ;

Considérant également que ces modifications s'accompagnent d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot en ce que la nouvelle toiture est revêtue d'une toiture verte intensive ;

Considérant que la reconstruction de la dalle de sol du bâtiment arrière et de l'entrée cochère du bâtiment avant vise à harmoniser les différents niveaux pour une plus grande facilité d'usage et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un commerce de type halle alimentaire dans le bâtiment arrière en lieu et place du garage automobile (activité productive artisanale) et d'y aménager des mezzanines, que ce changement de destination engendre une superficie de 582m² (indiquée dans le formulaire annexe I) ;

Considérant la note explicative fournie concernant les raisons sociales et économiques de l'augmentation des superficies dédiées au commerce, que celle-ci justifie cette augmentation par le fait qu'un commerce alimentaire occupe déjà les lieux, que ce type de commerce représente un usage moins impactant en termes de pollution des sols, de l'air et de pollution sonore que le garage automobile ;

Considérant également que le commerce projeté contribue à la vie du quartier et à son développement en s'inscrivant dans le contexte urbain dynamique de la chaussée de Forest et en valorisant un bâti existant ;

Considérant toutefois l'absence d'information quant aux modalités de livraison prévues par le projet, que l'aménagement d'un commerce de ce type est susceptible d'induire de fréquentes livraisons et un encombrement de la rue, qu'il y aurait lieu d'y apporter des solutions ;



Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet permet dans son ensemble une revalorisation du bâti et des logements existants et répond en ce sens au bon aménagement des lieux mais nécessiterait certaines modifications afin d'offrir une intégration plus adaptée au quartier dans lequel il s'implante ;

Considérant également qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 13/12/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière et aménager des terrasses, changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant du n°100 de garage à logement et du garage du bâtiment arrière à commerce et plus précisément :

- Changer la destination du garage (activité productive artisanale) du bâtiment arrière en commerce (halle) ;
- Revoir les aménagements intérieurs des 9 logements existants ;
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture du bâtiment arrière ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière du n°98-98A du 1^{er} au 2^e étage ;
- Démolir et reconstruire les annexes arrière du n°100 du 1^{er} au 3^e étage ;
- Rehausser les 2 immeubles d'un étage ;
- Refaire entièrement les façades avant des immeubles en modifiant les baies, le revêtement, les menuiseries et les ferronneries ;
- Aménager 9 terrasses en façade arrière (une par logement) ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière
 - Refaire entièrement la dalle de sol ;
 - Construire une mezzanine ;
 - N°98-98A
 - Créer des baies dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée ;
 - Démolir le mur porteur séparant les 2 pièces arrière et modifier les baies de la façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages ;
 - Démolir le mur porteur central, modifier les baies de la façade arrière et aménager un escalier interne aux 3^e et 4^e étages ;
 - N°100
 - Créer des baies dans le mur de façade donnant sur l'entrée cochère au rez-de-chaussée ;
 - Créer une baie dans le mur porteur central du 1^{er} au 2^e étage ;
 - Démolir une partie du mur porteur central des logements B.01, B.03 et B.05 ;
 - Démolir une partie du mur porteur entre les pièces centrale et arrière des logements B.02, B.04 et B.06 ;
 - Aménager un escalier interne dans les logements B.05 et B.06 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/02/2023 sur le projet modifié (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la version précédent du projet, les balcons en angle des 1^{er} et 2^e étages ont été réduits en se limitant à la façade arrière de l'annexe sans retour vers la façade principale afin de réduire les vues problématiques vers les propriétés voisines ainsi que le nombre de constructions dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la représentation du profil mitoyen de droite au niveau du balcon du 2^e étage était erroné dans la version précédente du projet, que celle-ci a été rectifiée conformément à la réalité ;

Considérant dès lors que la hauteur depuis le balcon concerné est suffisante pour supprimer les vues directes préjudiciables sur la propriété mitoyenne, qu'un recul de 1,90m n'est plus nécessaire ;

Considérant que l'expression des 3 lucarnes de la façade avant a été revue, que leur parement en briques émaillées a été remplacé par du zinc identique au revêtement des toitures ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne de la travée de gauche a été diminuée et que les 2 autres lucarnes ont été légèrement reculées afin de ne plus se situer dans l'alignement de la façade ;



Considérant que le traitement en zinc tel que les revêtements des toitures permet de ne plus lire les lucarnes comme une rehausse supplémentaire de la façade mais de les apparenter aux toitures ;

Considérant que la diminution de la lucarne de gauche ainsi que le recul des 2 autres lucarnes permettent de réduire leur prégnance en façade ;

Considérant toutefois que la hauteur de 2 des lucarnes n'a pas été revue, que celles-ci présentent toujours un impact non négligeable sur l'expression architecturale globale de la façade ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous lesdites lucarnes est de 2,50m, qu'une réduction de cette dernière nuirait à la bonne habitabilité des pièces de vie dans lesquelles elles s'implantent ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer un traitement des lucarnes permettant d'en affiner les contours afin d'en réduire la prégnance ;

Considérant également que les lucarnes ont été centrées sur chacune des 3 travées pour une plus grande cohérence d'ensemble, que les divisions du châssis de la lucarne de gauche ne sont cependant pas alignées à celles des baies inférieures, conformément aux deux autres lucarnes, qu'il y aurait lieu de retrouver une expression identique et de revoir l'aménagement de la chambre concernée en conséquence ;

Considérant que le traitement des corniches de hauteur différentes permet de marquer le parcellaire d'origine ;

Considérant que la saillie de l'isolant extérieur en façade avant a été supprimée en démolissant une partie de la maçonnerie pour que les façades projetées soient alignées à celles de la rue, que la dérogation à l'article 3 du titre I du Règlement régional d'urbanisme n'est dès lors plus d'application, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que l'expression du rez-de-chaussée a été revue en prolongeant les fenêtres du 1^{er} étage de la travée de droite et en supprimant le parement en aluminium doré au profit d'un parement en briques identique à celui des étages ;

Considérant que les chambres aménagées au 1^{er} étage de la travée de droite en façade avant sont situées à une hauteur proche par rapport à la rue ne permettant pas de préserver leur intimité, que l'agrandissement de leurs fenêtres est excessif et que le maintien d'une allège permettrait leur intimité et une régularité dans le traitement des baies ;

Considérant que le soubassement de l'immeuble est réalisé en briques positionnées verticalement, que la mise en place de parties pleines au bas des vitrines et porte d'entrée permettrait également de retrouver un dialogue cohérent avec l'ensemble du bâti de la rue ;

Considérant que les menuiseries présentent une teinte différente pour chaque travée (aluminium teinte dorée pour la travée de gauche, aluminium de teinte naturelle pour la travée centrale et aluminium de teinte cuivrée pour la travée de droite), que ce traitement contribue à marquer le parcellaire d'origine ;

Considérant que des informations complémentaires ont été apportées sur les plans concernant le réseau d'égouttage des immeubles, que la descente d'eau en façade avant rejoint bien le réseau d'égout privé ;

Considérant que les pièces de vie du 3^e étage présentent toujours une hauteur sous plafond de 2,50m, que l'architecte précise en séance que des faux-plafonds sont prévus et que cette hauteur minimale sera respectée ;

Considérant que la note explicative fournie précise qu'un emplacement pour les livraisons du commerce à l'arrière est actuellement présent dans la rue Coenraets, que celui-ci permet le déchargement des véhicules de livraison sans encombrement du trafic ;

Considérant qu'il est par ailleurs précisé que la volonté favorise l'utilisation de vélos cargo / remorques pour les livraisons, que les espaces de porches et de cours sont adaptés à cet usage et permettent de limiter l'encombrement de la rue par rapport à la situation existante actuelle ;

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 ;

Considérant enfin le point d'attention soulevé dans les motivations de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente concernant le fait que pour limiter le risque de propagation du feu entre compartiments le long de la façade, sur un plan horizontal ou vertical, la façade doit être dotée d'un élément de construction résistant au feu à la jonction entre la façade et la paroi du compartiment, que la façade avant du projet ne répond pas à ce critère ;



Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la configuration des baies de la façade avant afin de s'y conformer ;

Considérant que les parcelles sont répertoriées respectivement en catégorie 3 et 0, qu'il y a lieu de se conformer aux restrictions d'usages lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant l'absence de citerne dans le projet, que la parcelle est imperméabilisée sur une très grande partie de sa surface et que l'architecte précise en séance la possibilité d'implanter une citerne ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au recyclage des matériaux issus des démolitions ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la biodiversité en permettant la nidification ;

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

- **Proposer un soubassement marqué sur toute la largeur des immeubles (parties pleines au bas des vitrines, porte d'entrée) dont la hauteur peut varier (soubassement des vitrines plus bas) ;**
- **Aligner les divisions du châssis de la lucarne de la travée de gauche à celles des étages inférieurs conformément aux autres travées ;**
- **Proposer un traitement des lucarnes permettant d'en affiner les contours afin d'en réduire la prégnance ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Implanter une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du RRU ;**
- **Se conformer au point 7 de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/02/2023 pour la composition des baies de la façade avant ;**
- **Etudier la possibilité d'implanter des nichoirs ;**
- **Prévoir une allège et une hauteur de baie identique à celle des étages pour l'immeuble de droite au 1^{er} étage ;**
- **Analyser la possibilité de créer des baies aux caves du bâtiment de droite ;**

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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-305** : démolir un bien et reconstruire un immeuble de logements / een gebouw slopen om een appartementengebouw te bouwen
Avenue de la Porte de Hal 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yves Jakont
 N° dossier : PU2022-305 / 13/AFD/1864788

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative

- 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. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement régional d'urbanisme, titre IV :

- art.4 (voie d'accès)
- art.6 (porte d'entrée)
- art.9 (largeur des couloirs)
- art.10 (portes intérieures)

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien se trouve également en zone de potentiel archéologique nommé « Quartiers des Remparts » (fortifications) ;

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 : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant l'arrêté de démolition pris par le Bourgmestre en date du 29/02/2016 pour cause de menace grave pour la sécurité publique (effondrement imminent à craindre) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (FD-2017-1) visant à mettre en conformité la démolition de l'immeuble de logements suite à l'ordonnance communale de démolition immédiate du 29/02/2016, que ce permis a été refusé en date du 23/05/2017 (*le projet doit obligatoirement s'accompagner d'une proposition de reconstruction conformément à la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol*) ;

Considérant que la présente demande vise à démolir un bien et reconstruire un immeuble de logements et plus précisément :

- Régulariser la démolition de l'immeuble d'origine ;
- Construire un immeuble de 5 logements dont :



- 1 duplex de 3 chambres à l'entresol et au rez-de-chaussée arrière ;
- 1 appartement de 2 chambres par étage du 1^{er} au 3^e étage ;
- 1 duplex de 3 chambres aux 4^e étage et combles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 06/02/2023 au 20/02/2023 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2023 (voir point 6 concernant les motivations et point 7 concernant les remarques) ;

Considérant que l'implantation du nouvel immeuble est conforme à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et se développe sur un entresol, un rez-de-chaussée et 5 étages ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les typologies proposées (2 logements de 3 chambres et 3 logements de 2 chambres) sont majoritairement de grande taille et rencontrent 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 ;

Considérant que l'immeuble présente des dérogations aux articles 4 (entrée principale des logements et entrée du logement du rez-de-chaussée ne se faisant pas de plain-pied), 6 (absence d'un palier de 1,50m devant les portes d'entrée du logement et de l'ascenseur au rez-de-chaussée), 9 (largeur des couloirs d'accès communs au sous-sol et rez-de-chaussée) et 10 (longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée < 50cm aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages) du titre IV du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la configuration incongrue de la partie avant du rez-de-chaussée et de l'entresol, que le local vélos présent à l'entrée de l'immeuble ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 1,65m dérogeant fortement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et portant atteinte à sa facilité d'accès et d'usage, qu'une dérogation d'une telle importance n'est pas tolérable pour une construction neuve ;

Considérant que les terrasses des 2^e et 3^e étages induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle du 2^e étage induit des vues directes problématiques vers la propriété mitoyenne contre laquelle elle s'implante ;

Considérant que la terrasse du 4^e étage nécessite des rehausses conséquentes des murs de clôture mitoyen de part et d'autre, que ces constructions dérogent également en profondeur et présentent un impact non négligeable sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 3 chambres aux 4^e et 5^e étages nécessite une volumétrie de toiture fortement dérogoire à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en partie arrière de l'immeuble ;

Considérant que ladite volumétrie induit une expression de la toiture sous la forme d'un double-brisis en façade avant, que celle-ci est incongrue et peu en harmonie avec le cadre bâti environnant ;

Considérant que la façade proposée pour cette nouvelle construction tend à reprendre les codes de certaines façades environnantes (verticalité, parement du rez-de-chaussée en pierre), que celle-ci présente toutefois une composition relativement monotone de par la répartition des baies, les divisions des châssis et le choix du matériau pour le parement principal (enduit sur isolant) ;

Considérant également la superposition des terminaisons de l'immeuble (corniches, étage en attique, brisis, terrasson...);

Considérant qu'il s'agit d'une façade disposant d'une grande visibilité depuis l'espace public, qu'il y aurait dès lors lieu d'en revoir l'expression et la matérialité vers plus de qualité architecturale et vers une meilleure intégration au sein de la rue (diminution de la volumétrie projetée) ;

Considérant que la construction d'un immeuble neuf devrait s'accompagner d'une réflexion sur l'amélioration des qualités végétales et sur la réutilisation des eaux pluviales, qu'hormis le jardin, le projet ne propose aucune zone plantée sur les toitures plates permettant de compenser l'augmentation du bâti ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant également qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

- Donner une hauteur minimum de 2,10m pour le local à vélos ;
- Rehausser l'ensemble des niveaux en conséquence ainsi que la façade (alignement à la corniche du voisin de droite ou de gauche) ;
- Supprimer un niveau au-dessus de la corniche ;



- **Proposer un toiture mansardée (brisis et terrasson) ;**
- **Améliorer l'expression de la façade ;**
- **Supprimer la dérogation en toiture à l'arrière ;**
- **Limiter la profondeur et/ou l'emprise de la terrasse aux 2^e, 3^e et 4^e étages ;**
- **Proposer des aménagements favorisant la gestion des eaux pluviales ;**
- **Obtenir un avis favorable du SIAMU ;**
- **Améliorer l'accessibilité PMR ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence - annexe I, statistique et proposition PEB - et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-117** : modifier le nombre de logements, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de l'extension arrière, les baies en façade arrière et les châssis et la porte d'entrée en façade avant / het aantal woningen wijzigen, structurele werkzaamheden uitvoeren, de afmetingen van de uitbouw aan de achterzijde, de baaien aan de achterzijde en de ramen en toegangsdeur aan de voorzijde wijzigen
Rue de Parme 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Justin Briggs
 N° dossier : PU2022-117 / 13/AFD/1841660

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, 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 :
 application de l'art. 126§11 du CoBAT (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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme - Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme - Titre II

- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non 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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 logements, un logement de 3 chambres en duplex rez-de-chaussée / 1^{er} étage et un logement de 2 chambres en duplex 2^e étage / combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-35) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec une modification de volume en intérieur d'ilot et la modification de la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 04/04/2017 ;

Considérant qu'une partie des travaux liés à ce permis d'urbanisme a été effectuée conformément au permis d'urbanisme, mais d'autres éléments ont été modifiés, et le présent permis a été introduit suite à la volonté du demandeur de régulariser la situation ;

Considérant que la présente demande vise effectivement à modifier le nombre de logements, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de l'extension arrière, les baies en façade arrière et les châssis et la porte d'entrée en façade avant et plus précisément :

- Transformer les 2 logements accordés en une maison unifamiliale ;
- Réaliser une mezzanine avec un nouvel accès vers le 1^{er} étage et agrandir la baie entre le salon et la salle à manger ;
- Modifier la profondeur de construction des annexes arrières par rapport au permis PU2016-35 ;
- Modifier les baies en façade arrière au niveau des annexes et au niveau de la façade principale ;
- Modifier en façade avant, les divisions des châssis aux étages et supprimer le cintrage au niveau des impostes, et modifier le dessin de la porte d'entrée ;

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



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le retour à la situation d'origine (maison unifamiliale) est positif en terme de bon aménagement des lieux, et de concordance avec la politique communale et régionale qui vise à créer des logements aptes à accueillir des familles avec enfants, que le présent projet propose une maison unifamiliale composée de 4 chambres ;

Considérant néanmoins que cette transformation et les nouveaux aménagements entraînent des dérogations aux articles 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de la salle de bains dans les combles) et 10 (éclairage naturel de la chambre du 1^{er} étage, de la chambre arrière au 2^e étage, et de la chambre dans les combles) ;

Considérant que cette salle de bain n'est pas la salle de bains principale, que la dérogation est dès lors acceptable pour un local accessoire ;

Considérant que celle-ci est principalement liée à l'implantation d'une petite cuisine devant la salle de bains, que celle-ci n'est pas indispensable dans le cadre d'une maison unifamiliale qui possède une grande cuisine au rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation d'éclairage pour la chambre du 1^{er} étage est légère, liée à la généreuse superficie de la chambre (18,2m²) et aux dimensions des baies existantes en façade avant ;

Considérant que celle relevée pour la chambre arrière au 2^e étage est également faible et que la situation en hauteur côté jardin est propice à un bon éclairage ;

Considérant que la création d'une mezzanine au niveau du 1^{er} étage et d'un nouvel accès vers un espace lecture ne soulèvent pas d'objection et apportent une plus grande communication entre les espaces de vie ;

Considérant que l'agrandissement total de la baie entre le salon et la salle à manger au rez-de-chaussée permet une plus grande ouverture spatiale et visuelle, se rapprochant de la configuration ancienne des trois pièces en enfilade ;

Considérant que les annexes ont été construites légèrement plus profondes que dans le permis PU2016-35 (+/- 27cm) entraînant une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que celles-ci ont également été construites plus basses que dans le PU2016-35 (+/- 55cm) ;

Considérant que la diminution en hauteur compense la profondeur légèrement supplémentaire, et considérant que ces modifications n'ont pas beaucoup d'impact sur le voisin de gauche, ni sur son ensoleillement ;

Considérant que la modification des baies en façade arrière n'entraîne pas de dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et améliore l'éclairage de la salle à manger ;

Considérant que la transformation d'une fenêtre en porte au niveau du palier vers le 2^e étage permet un accès à la toiture plate, et donc l'entretien de celle-ci et du nouveau lanterneau disposé sur cette toiture plate ;

Considérant néanmoins que cet accès ne peut être que limité à l'entretien de la toiture plate et du lanterneau ;

Considérant que les modifications des châssis aux étages par rapport au permis PU2016-35 (allèges fixes et absence d'imposte, absence de cintrage, châssis en aluminium peint en gris anthracite au lieu de châssis en bois) sont peu qualitatives, dénaturent et appauvrissent les qualités architecturales de la façade ;

Considérant par contre que le remplacement de la corniche proéminente en PVC octroyée dans le permis PU2016-35, par une corniche en bois peinte en gris anthracite, améliore la finition de la façade ;

Considérant que la modification du dessin de la porte ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le revêtement et la teinte de celui-ci, en façade avant n'avaient pas été précisés dans le permis PU2016-35, que le cimentage peint en gris clair reste dans une teinte classique qui ne dénature pas la façade ni les immeubles des alentours ;

Considérant que l'évacuation de chaudière est conforme à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant enfin que la cour présente dans le permis PU2016-35 est supprimée et le projet prévoit un nouvel aménagement de jardin et une terrasse perméable, conformes à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant accessoirement que le projet prévoit une isolation uniquement sur les façades arrière des annexes ;



Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- Adapter la taille des fenêtres de toit afin de ne plus déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre dans les combles ;
- Limiter l'accès à la toiture plate au 2^e étage pour l'entretien de celle-ci et celui du lanterneau et placer un garde-corps au droit de la baie ;
- Retrouver les caractéristiques des châssis accordés dans le permis PU2016-35 (divisions, proportions, cintrages, matériaux, ...);

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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 (profondeur de construction des annexes) et 6 (hauteur de construction des annexes) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et aux articles 4 (hauteur sous plafond de la salle de bain) et 10 (éclairage naturel des chambres des 1^{er} et 2^e étages) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-18** : Remplacer les briques de verre et les châssis situés sur la façade de la salle de gym et réaménager la cour de récréation / Vervangen van de glasdallen en schrijnwerk van de gevel van de gymzaal en herinrichten van de speelplaats.

Place des Héros 5

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles

N° dossier : FD2022-18 / 13/PFD/1856450

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

prescription 0.6 du P.R.A.S. : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à réaménager la cour de récréation et remplacer les briques de verre et les châssis situés sur la façade de la salle de gym ;

Situation existante :

Considérant que l'école Ulenspiegel est un complexe scolaire communal de niveau maternel et primaire situé au n°5 place des Héros à 1060 Saint-Gilles, au sein du quartier « Porte de Hal » ;

Considérant que le complexe scolaire compte 2 grandes ailes et une grande cour de récréation répartie sur 2 niveaux avec un accès direct vers la rue Vlogaert, l'entrée par l'intérieur du bâtiment se fait quant à elle au niveau de la rue Emile Féron ;

Considérant que la cour de récréation principale est longée par la barre d'immeubles de 8 étages du Foyer Saint-Gillois et par le bâtiment de promotion sociale ;

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

Considérant que la parcelle est reprise dans la catégorie 0 de l'inventaire de l'état des sols. Une reconnaissance d'état des sols devra par conséquent être effectuée pour déterminer la présence ou non de pollution dans le sol ;

Situation projetée :

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- remplacer des briques de verre et des châssis existants de la salle de sport par de nouveaux châssis aluminium de ton noir ;
- réaménager la cour de l'école avec modification du relief du sol de + de 50cm par endroit ;
- abaisser les murs de soutènement et modifier les portails d'accès du côté du Square Jacques Franck ;

Motivations :

Considérant que l'école, anciennement nommée « Ecole n°3 », est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Que l'aile la plus ancienne du bâtiment date de 1874 et est l'œuvre de l'architecte Victor Besme ; Que cette première aile est de style néo-Renaissance flamande ;

Qu'au cours du temps, des parties du bâtiment ont été démolies et d'autres ajoutées ;

Que la salle de gymnastique, notamment, a été conçue par l'architecte Julien Marchand en 1960 ;

Que cette salle de gymnastique est implantée dans le prolongement du bâtiment d'origine ;

Que la façade de ce bâtiment se caractérise par des lignes géométriques très simples matérialisées par des pilastres verticaux et des cadres horizontaux en béton ;

Que cette esthétique fonctionnelle s'intègre bien avec le bâtiment d'origine contre lequel le bâtiment est implanté ;



Considérant que la suppression des briques de verre en façade de cette salle de gymnastique est acceptable car cela permet de créer un lien visuel entre cette salle et la cour et d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;

Que cependant, les divisions proposées nuisent à la cohérence architecturale de cette façade ; qu'en effet, les divisions proposées perturbent et compliquent la lecture de la façade ;

Qu'il y a lieu donc lieu de proposer des divisions plus simples pour les châssis de la salle de gymnastique ;

Considérant que des containers sont présents dans la cour ; qu'il s'agit de modules temporaires qui devront être supprimés ; Que le projet de réaménagement de la cour n'inclut pas ces modules ;

Considérant que la cour est largement minéralisée en situation existante et que le projet prévoit des zones de pleine terre de surfaces généreuses ainsi que la plantation de plusieurs arbres ;

Que du mobilier ludique ou de détente est prévu à différents endroits de la cour de même qu'un abri de jardin ;

Considérant que la composition de la cour est qualitative et améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que le terrain de sport est correctement implanté, en connexion avec la cour et à distance suffisante des habitations ;

Qu'il s'agit d'un équipement indispensable au fonctionnement de l'école et qui ne génère pas de nuisances aux habitations voisines ;

Que l'abri de jardin, bien qu'il dépasse la hauteur du mur mitoyen contre lequel il est implanté, n'apporte pas de nuisances aux logements voisins ;

Considérant qu'aucun abattage d'arbre n'est prévu ;

Considérant que le remplacement des portails et de la clôture en béton situés au sud-est de la parcelle, du côté du square Jacques Franck, améliorent l'esthétique des accès et permettent une perméabilité visuelle entre l'espace public, la cour de récréation et le bâtiment de promotion sociale ;

Que les portails et la clôture sont ajourés et constitués de barreaux en aciers debout de type « mikado » ;

Que cette perméabilité visuelle se justifie aussi par la volonté du demandeur de permettre au quartier d'accéder aux aménagement sportifs et ludiques proposés (terrain de sport, activités extra-scolaire dans la salle de gym, etc...) ;

Qu'une rampe est prévue sur le site afin d'améliorer l'accès des personnes à mobilité réduite (la différence de niveau entre la cour de récréation et le square Jaques Franck est de +/- 65cm) ;

Considérant que la demande répond positivement à différents enjeux tel que l'amélioration de qualités paysagères, de la perméabilité des sols, de la biodiversité de même qu'à des enjeux sociaux par la mise à disposition aux habitants du quartier de la cour de récréation et des espaces de sport intérieurs et extérieurs ;

Considérant que le projet relève du bon aménagement des lieux.

Avis favorable à condition de :

- **Proposer pour la salle de gymnastique des châssis dont la division respecte la simplicité géométrique de ce bâtiment**

Commune de St Gilles : Abstention



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-286** : modifier les aménagements intérieurs du logement unifamilial et du commerce du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modifier les façades / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning en van het handel met uitvoering van structurele werken en wijziging van de gevels

Chaussée de Charleroi 47A

Demandeur / Aanvrager : L-SPHERE CORPORATE (Jonathan)

N° dossier : PU2022-286 / 13/AFD/1862359

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

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 le long d'une voirie régionale ;

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 : commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement unifamilial et du commerce du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modifier les façades et plus précisément :

- Modifier les accès au sous-sol en privatisant la cage d'escalier existante au profit du logement et en aménageant un nouvel escalier depuis le commerce ;
- Aménager 3 chambres dans les mansardes ;
- Modifier les châssis des étages, la vitrine, la porte d'entrée et le parement du rez-de-chaussée ;
- Elargir la baie dans le mur porteur central au rez-de-chaussée et créer une nouvelle baie entre le commerce et le hall d'entrée ;
- Modifier la baie de la façade arrière au 1^{er} étage ;

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

Considérant qu'à l'origine, la zone de cours et jardins était à destination du commerce, que la modification de la répartition entre le commerce et le logement de l'immeuble vise à dédier le jardin et son accès uniquement au logement ;

Considérant que ce dernier est de grande taille (5 chambres), que cette modification du compartimentage lui permet de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé dans la pièce arrière du commerce afin de pouvoir conserver un accès vers un espace de réserve au sous-sol ;

Considérant que l'allège des 2 baies du commerce en façade arrière sont rehaussées afin d'offrir plus d'intimité au jardin du logement tout en maintenant un apport en lumière naturelle au sein du commerce ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre la cuisine et le salon au 1^{er} étage permet d'accentuer le caractère traversant des pièces de vie, en améliore l'éclairage et en facilite l'usage ;



Considérant que 3 chambres supplémentaires spacieuses et qualitatives sont aménagées en lieu et place des mansardes, que celles-ci présentent toutefois toutes les 3 un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout ou l'agrandissement des fenêtres de toiture permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant qu'un seul WC est prévu pour 5 chambres, que cette situation ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, et peut-être inconfortable vu le nombre potentiel d'occupants ;

Considérant la possibilité d'aménagement d'un WC supplémentaire (dans la salle de douche par exemple) ;

Considérant que la modification de la baie du 1^{er} étage en façade arrière maintient une superficie éclairante identique et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'immeuble a été construit en même temps que l'immeuble mitoyen au n°45, que ceux-ci présentent une composition architecturale identique ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme PU2009-059 a été octroyé le 16/06/2009 pour le n°45, que ce dernier prévoyait entre autres la modification des châssis des étages par des menuiseries en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant également que l'octroi de ce permis a été notifié notamment à condition d'unifier la teinte de la façade (beige clair) sur son ensemble y compris le rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande prévoit de remplacer l'ensemble des châssis des étages par des châssis en bois de teinte anthracite en supprimant les petits bois conformément au PU2009-059 pour l'immeuble jumelé, que ceux-ci respectent globalement les caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu cependant de veiller à prévoir une teinte identique à celle du n°45 pour retrouver l'expression d'un ensemble ;

Considérant qu'un parement en pierre de lave bouchardée est prévu pour le rez-de-chaussée, que ce dernier ne rejoint pas la condition précédemment émise par le PU2009-059 et qu'il y aurait lieu de retrouver un enduit de teinte claire (blanc, blanc cassé, beige clair) pour l'ensemble de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée et la vitrine proposées sont peu respectueuses du dessin des menuiseries d'origine en proposant une expression simplifiée (suppression des moulures de la porte d'entrée, suppression de l'imposte et des petits bois de la vitrine, ...) portant atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant qu'il est prévu de rétablir le balcon initialement présent au 1^{er} étage, que ce retour à l'origine est bienvenu et permet de revaloriser la façade, qu'il y aurait cependant lieu de retrouver des ferronneries s'inspirant de celles du balcon d'origine ;

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 :

- **Prévoir une teinte identique à celle du n°45 (gris anthracite bleuté) pour les menuiseries de la façade avant ;**
- **Prévoir un enduit de teinte claire (blanc, blanc cassé, beige clair) pour l'ensemble de la façade ;**
- **Prévoir une vitrine s'inspirant des caractéristiques d'origine (maintenir une imposte vitrée et des petits bois ainsi que des panneaux en bois mouluré en partie inférieure) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée s'inspirant des portes d'origine (panneaux en bois plein mouluré et imposte vitrée) ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 3 chambres sous combles ;**
- **Prévoir au minimum 2 WC au sein du logement des étages tout en restant globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir des ferronneries pour le balcon du 1^{er} étage s'inspirant de celles d'origine ;**

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, documents administratifs adaptés en conséquence –proposition PEB).



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-296** : modifier la façade du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond
Boulevard Jamar 37

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Naqvi Syed et Madame Nisar Fatima
 N° dossier : PU2022-296 / 13/AFD/1863847

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 :
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 le long d'une voirie régionale ;

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 : un commerce, un bureau et un logement dans le bâtiment avant et un atelier/dépôt avec galerie dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-191) portant sur la modification de la vitrine et le changement de destination du bâtiment arrière en salle polyvalente, que ce permis a été notifié en date du 30/01/2014 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux faisant l'objet du permis n'ont pas été mis en œuvre à l'exception de la régularisation du volume du bâtiment arrière ;

Considérant qu'il est également apparu que d'autres travaux ont été réalisés sans qu'un permis n'ait été octroyé au préalable, à savoir :

- Une baie a été percée dans le mur mitoyen du fond de la parcelle (bâtiment arrière) ;
- Une charpente a été ancrée dans le mur mitoyen du fond de la parcelle (bâtiment arrière) ;
- Des enseignes parallèles et des publicités associées en façade avant ont été placées ;
- Un caisson à volet masque partiellement la porte cochère et son imposte.

Considérant que la présente demande vise à régulariser partiellement la situation et donc à modifier la façade du rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier la division de la porte d'entrée du commerce
- Remplacer les menuiseries de la porte cochère indépendante du commerce par une porte asymétrique

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'art. 23 de l'AG du 13/11/2008 et 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 division de la devanture commerciale est modifiée, que le projet prévoit une division tripartite de la vitrine dans le but d'offrir une porte d'entrée distincte pour le commerce, que cette proposition ne soulève pas d'objection majeure, qu'elle avait déjà été acceptée lors de la demande de permis PU2012-191 (division et matériaux), que cette dernière n'a visiblement pas été mise en œuvre dans les délais impartis et que la présente demande vise à régulariser cette situation ;

Considérant que la porte cochère permettant d'accéder au bâtiment arrière et à la cage d'escalier distribuant les logements est dessinée dans l'alignement de la façade comme dans le PU2012-191, que la division de la menuiserie est toutefois différente, que le projet prévoit une division asymétrique avec 2 ouvrants dessinés en plan, qu'au vu du reportage photographique il semblerait que la partie de gauche soit fixe

Considérant que 3 boîtes aux lettres ont été intégrées à cette partie fixe, que ces dernières ne soulèvent pas d'objection majeure dès lors qu'elles ne sont pas en saillie vis-à-vis de l'alignement ;



Considérant que l'entrée cochère n'est pas un garage, que l'accès aux véhicules n'y est pas autorisé ;

Considérant qu'il apparaît également que des volets ont été placés sur les baies latérales de la vitrine commerciale, que ce dispositif ne soulève pas d'objection majeure si toutefois le caisson à volet est bien intégré à la façade ;

Considérant qu'en situation de fait le rez-de-chaussée a été repeint en blanc, que les plans renseignent un cimentage de couleur brune, que les 2 propositions sont acceptables mais qu'il convient de préciser la teinte;

Considérant accessoirement que la façade du bâtiment avant a été modifiée aux étages sans autorisation que ces modifications ne font toutefois pas l'objet de la présente demande ;

Considérant que le demandeur confirme que la situation représentée en photo est bien la situation existante à régulariser (teinte blanche, pas de caisson à volet, pas de grille de ventilation visible...);

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-10** : modifier la porte d'entrée du commerce, les vitrines et les parements et supprimer le support d'enseigne / de toegangsdeur tot de handelszaak, de kleur van de vensters en de bekleding veranderen en de uithangbordhouder verwijderen
Chaussée de Waterloo 210

Demandeur / Aanvrager : Madame Rita Milhomen
 N° dossier : PU2022-10 / 13/AFD/1829099

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint-Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS :

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »

- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 20 (Vitrines)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 2 logements avec rez-de-chaussée commercial (pharmacie) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la porte d'entrée du commerce, la couleur des châssis des vitrines et du parement et supprimer le support d'enseigne ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/06/2022 libellé comme suit :

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'AG du 13/11/2008 et ses modifications, et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 et ses modifications ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2022 au 05/06/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé pour les modifications de la façade au rez-de-chaussée date du 07/06/1962 ;

Considérant que la façade actuelle est le résultat de multiples transformations de façade (souvent malheureuses) autorisées depuis 1920 ;

Considérant que la demande est envisagée dans le but de mettre le commerce en location ;



Considérant que la suppression du support d'enseigne et de l'enseigne horizontale est tout à fait favorable et permet d'épurer grandement la façade ;

Considérant que selon la note explicative, le matériau existant de la façade, à nouveau visible, sera nettoyé et réparé si nécessaire ;

Considérant que le remplacement des châssis en aluminium poli éloxé (octroyés en 1962) par des châssis en aluminium de teinte noire entraîne une dérogation à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné (généralités) ;

Considérant en effet que les nouvelles menuiseries ne s'inspirent pas des caractéristiques des modèles d'origine (dont les divisions, proportions de chaque partie, matériaux et les teintes) ;

Considérant que le remplacement de la porte d'accès au commerce, également actuellement en aluminium poli éloxé (vitrage sécurit sans châssis dans le permis de 1962), par une double porte automatique coulissante en aluminium de teinte noire, entraîne aussi une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné (hauteur du vantail, non-alternance entre parties pleines et vitrées, absence de panneau bas) ;

Considérant que la teinte du parement, le matériau du soubassement et la hauteur du soubassement de droite sont modifiés : parement en granit ton gris vers un parement en granit ton noir, soubassement en contre-mosaïque 2/2 noire vers un soubassement en béton et parement en mosaïque de verre (2x2 fond jaune-filets bleus) partiellement autour de la vitrine de droite, remplacé par un parement en granit ton gris foncé et le soubassement en béton ;

Considérant que si la sauvegarde du patrimoine architectural pour la façade au rez-de-chaussée a été malheureusement altérée par de nombreuses malencontreuses transformations au cours du temps, les modifications envisagées doivent néanmoins veiller à un certain retour aux caractéristiques d'origine ;

Considérant effectivement que le simple changement des châssis des vitrines par des châssis « à l'identique » par rapport aux châssis existants (non-conformes par rapport au dernier permis octroyé en 1962 au niveau de la teinte) ne vont pas dans le sens d'un retour aux caractéristiques d'origine, et entraîne dès lors une dérogation à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné (intégration par rapport aux caractéristiques générales de la façade) ;

Considérant dès lors qu'une amélioration du traitement des vitrines, des soubassements et des parements (divisions des châssis, continuité d'ensemble, hauteur d'allège, choix des matériaux et des teintes, ...), de même que la modification de la porte d'entrée (proportions, matériaux, teintes, ...) est nécessaire, en s'inspirant des caractéristiques des modèles d'origine et ce dans l'esprit de l'immeuble ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/10/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la porte d'entrée du commerce, les vitrines et les parements et supprimer le support d'enseigne ;

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'AG du 13/11/2008 et ses modifications, et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 et ses modifications ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que par rapport à la version précédente du projet, une plus grande sobriété au niveau des matériaux, et une meilleure composition architecturale est proposée ;

Considérant en effet que le soubassement en béton est supprimé au bénéfice de la pierre bleue, s'harmonisant avec celle des trumeaux des vitrines, remplaçant également partiellement le parement en granit dur ton gris clair ;

Considérant qu'un alignement des allèges des vitrines commerciales est proposé afin d'homogénéiser celles-ci ;

Considérant que cela engendre une légère dérogation à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que l'allège minimale de 70cm n'est pas présente partout ;

Considérant que cette dérogation est liée au maintien de la hauteur de l'allège de la vitrine de droite, et à la pente notable de la voirie sur ce tronçon ;

Considérant que le calepinage de la pierre bleue est prévu de manière à s'aligner aux allèges et aux vitrines commerciales ;



Considérant que les divisions au niveau des impostes des vitrines commerciales et de l'entrée se rapprochent de la situation de 1920 ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée commerciale est décentrée afin de trouver un alignement par rapport à la baie supérieure et par rapport aux nouvelles divisions de l'imposte ;

Considérant que la double porte automatique coulissante prévue dans le précédent projet est remplacée par une porte automatique à simple battant posée sur vérins, permettant d'une part une meilleure intégration architecturale et d'autre part de répondre aux impositions d'accès liées à ce type de commerce (pharmacie) ;

Considérant néanmoins que cette porte déroge à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que la porte ne présente pas d'alternance de panneaux, et donc aucune alternance de pleins et de vides ;

Considérant cependant la largeur importante des vitrines commerciales et de l'accès, permettant de personnaliser la porte d'entrée, et considérant que dans le cadre du remplacement de cette porte d'entrée commerciale (ayant déjà subi plusieurs malheureuses transformations), le placement de panneaux n'est pas impératif ;

Considérant que l'ensemble des nouvelles menuiseries du rez-de-chaussée présentent toujours une dérogation à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que les matériaux et la couleur ne s'inspirent pas des modèles d'origine ;

Considérant néanmoins que le remplacement des menuiseries vers de l'aluminium poli éloxé a été octroyé par permis en 1962, et considérant que le choix de l'aluminium ton noir améliore cette situation ;

Considérant également que ce choix se justifie par la taille importante des vitrines, tout en tenant compte d'une meilleure proportion et division des châssis, et marque en outre le rez-de-chaussée par une teinte différente mais néanmoins classique ;

Considérant que cette teinte des menuiseries se rapproche également de la teinte du parement de l'entrée des logements (granit dur ton gris foncé), hors demande ;

Considérant que le projet maintient la suppression du support d'enseigne, et de l'enseigne horizontale (octroyés en 1962) ce qui est tout à fait favorable, et propose une enseigne fine et sobre conforme aux réglementations ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié propose une expression architecturale plus sobre et mieux intégrée aux caractéristiques générales de la façade, et transforme de manière positive une situation malheureuse ;

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

Les dérogations aux articles 15 (généralités), 16 (portes) et 20 (vitrines) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-274** : démolir un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements avec garages et modification des murs mitoyens / sloop van een garagegebouw en herbouw van een woongebouw met garages en wijziging van de tussenmuren
Rue Maurice Wilmotte 18

Demandeur / Aanvrager : GDS Real Estate - S.P.R.L. (Descamps)
 N° dossier : PU2022-274 / 13/AFD/1860498

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 22 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art.126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme – Titre IV

- art.7 (emplacement de parking)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »

- art. 7 (Gabarit des constructions)
- art. 8 (Hauteurs des niveaux)
- art. 9 (Rythme des façades)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 18 (Portes de garage)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Règlement Communal sur les Bâtisses

- Art.62 (souches de cheminées)

REPORT D'AVIS dans l'attente de la fourniture de :

- Des coupes en travers dans la voirie (avec la volumétrie des voisins) ;
- Une étude d'ensoleillement ;
- Une axonométrie de la volumétrie arrière (existant et projeté) ;
- Un aménagement paysager du jardin ;
- Une proposition d'une alternative aux 2 chambres en façade avant au rez-de-chaussée ;
- Une proposition d'aménagement de min 2 logements d'au moins 3 chambres ;
- Une proposition d'intégration des terrasses dans les limites du titre 1 du RRU aux étages supérieurs ;
- Une alternative à la fenêtre murée.

