

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38584

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

### 3. Dossier PU-38584 - jb

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u>           | <b>Monsieur Raphaël Bettach</b>   |
| <u>LIEU</u>                | <b>RUE RANSFORT 90</b>  |
| <u>OBJET</u>               | la régularisation d'annexes au 1er étage ainsi que leur extension, de la rehausse de la toiture du parking et la création d'un 4e étage (3 vers 4 logements - 16 parkings)<br>Art.126 : régulariser la profondeur de l'annexe du 1er étage, la rehausse partielle du toit du parking, l'aménagement intérieur des logements ainsi que créer un 4e étage pour l'extension d'un logement existant au 3e étage<br>- En zone d'habitation |
| <u>ZONE AU PRAS</u>        | - En zone d'habitation  |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u>    | du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 1 courrier dont 0 demande d'être entendu  |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)<br>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)   |

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Raphaël Bettach pour Art.126 : régulariser la profondeur de l'annexe du 1er étage, la rehausse partielle du toit du parking, l'aménagement intérieur des logements ainsi que créer un 4e étage pour l'extension d'un logement existant au 3e étage modifiant la demande initiale portant sur la régularisation d'annexes au 1er étage ainsi que leur extension, de la rehausse de la toiture du parking et la création d'un 4e étage (3 vers 4 logements - 16 parkings), **Rue Ransfort 90** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2023 au 10/10/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture-hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)



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

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 17/10/2023 sur la demande initiale portant sur "la régularisation d'annexes au 1er étage ainsi que leur extension, de la rehausse de la toiture du parking et la création d'un 4e étage (3 vers 4 logements - 16 parkings)" et dont la teneur suit :

*Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/09/2023 ;*

*Vu le permis PU-31088, délivré en date du 23/05/1980, pour la démolition d'une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un atelier arrière en parking pour voitures particulières au rez-de-chaussée ainsi que l'extension arrière 1er ;*

*Vu le permis d'environnement PE-26722, délivré en date 29/10/2009 (pour 15 ans) pour l'utilisation d'un parking de 16 véhicules ;*

*Vu le refus du PU-37780, daté du 14/02/2022, pour la régularisation d'une annexe au 1er étage ;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;*

*Considérant que la demande prévoit la modification de la volumétrie ; que tout d'abord, le projet prévoit la régularisation d'annexes au 1er étage et leur extension ; que la profondeur projetée dépasse de 8,34m le voisin le moins profond et de 40 cm le voisin le plus profond à ce niveau, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que le dépassement du moins profond de 5m a été précédemment refusé dans le PU-37780 ; qu'un dépassement supérieur n'est dès lors pas acceptable ; qu'en outre, l'aménagement intérieur, au sein de cette extension, est peu qualitatif puisqu'il prévoit une 3e chambre qui n'est éclairée que par de l'éclairage zénithale et que celle-ci donne directement sur le séjour ;*

*Considérant que l'annexe projetée au 1er étage dépasse également en hauteur de 2,20m sur 40 cm de profondeur le profil le plus bas au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 du Titre I du RRU, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que le projet prévoit, en plus, une terrasse au 1er étage dans la continuité de l'annexe ; que cette terrasse dépasse la profondeur du moins profond de 11,30m et de près de 3m le plus profond, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et n'est pas acceptable ;*

*Considérant qu'il conviendrait de développer un projet plus raisonnable à cet étage se basant ce qui a été dit précédemment, c'est-à-dire de supprimer l'annexe de gauche et de conserver l'annexe de droite à une profondeur de 16,5m puisque ceci permettrait d'augmenter l'habitabilité du logement existant (cet aménagement comprendrait une chambre à l'arrière et un séjour à l'avant) comme en situation légale ;*

*Considérant que le projet ne comporte aucune toiture végétale ; qu'il propose pourtant de nouvelles toitures plates qui pourraient être végétalisées ; que la toiture du parking vu la demande d'extension pourrait également être végétalisée ; que le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS, ce qui n'est pas acceptable ;*

*Considérant que le projet prévoit la création d'un 4e étage ; que ce niveau s'aligne +/- entre le plus haut et le moins haut ; qu'il comporte néanmoins 2 dérogations ; que la 1ère dérogation est due au dépassement des 2/3 par la largeur cumulée des lucarnes ; que la 2e dérogation est due au léger dépassement du plus haut à l'arrière (environ 1,5m sur une profondeur de 50 cm) ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;*

*Considérant que si la dérogation à l'arrière serait plus acceptable dans un projet plus qualitatif, il y aurait lieu de tout de même revoir l'impact des lucarnes à rue qui sont très présentes ;*

*Considérant que ce 4e étage sert à la création d'un logement 2 chambres supplémentaire ; que la commune et la commission de concertation privilégient pour les extensions d'un niveau l'augmentation de l'habitabilité de logements existants pour en faire de grands logements (3 chambres et plus) adaptés aux familles, et de préférence sans dérogation, ce qui n'est pas le cas ici ;*

*Considérant que ce logement n'est pas relié à un ascenseur ; qu'il déroge à l'article 15 du Titre II du RRU ;*

*Considérant que le local vélos, prévu au rez-de-chaussée, n'est pas de taille adaptée au nombre de logement ; que le local poubelles n'est pas accessible aisément depuis la voirie ; ce qui déroge aux articles 16 et 17 du Titre II du RRU ; que la création d'un 4e logement au 4e étage n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant que le projet prévoit la régularisation de la rehausse de la toiture du parking ; que la partie rehaussée se situe entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant d'origine ; que la rehausse est de +/- 1 mètre par rapport au permis et a probablement été réalisée dans la suite du PU-31088, au début des années 1980 ; qu'elle s'établit entre la profondeur de 16,5m et +/- 22m ; que cette profondeur dérogeait au règlement régional de la bâtisse pour l'agglomération de Bruxelles de 1975 ; que néanmoins la rehausse de mitoyenneté liée à cette rehausse de toiture ne dépassait pas le mitoyen le plus haut sur les plans d'époque et ne dépassait pas le mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres ; que cette rehausse de toiture répond dès lors au RRU au moment de l'infraction, ce qui est toujours le cas aujourd'hui ; qu'elle est dès lors acceptable ;*

*Considérant que suite à analyse plus approfondie, le projet bénéficie d'un permis d'environnement pour un parking de 16 places, que le nombre d'emplacement n'est pas revu à la hausse ;*

*Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*DECIDE :*

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS DÉFAVORABLE UNANIME sur le projet*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **01/03/2024** ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « régulariser la profondeur de l'annexe du 1er étage, la rehausse partielle du toit du parking, l'aménagement intérieur des logements ainsi que créer un 4e étage pour l'extension d'un logement existant au 3e étage »

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art.10 (éclairage naturel) ;

Considérant **que 1 courrier de remarque dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que l'objet de la remarque portait sur le fait que durant l'enquête publique, les plans chargés dans open permit comportaient 4 logements ; que le volume projeté au 4<sup>e</sup> étage constitue une perte d'ensoleillement importante pour le numéro 81 rue Ransfort et suggérait dès lors un volume largement en retrait pour étendre le logement existant au 3<sup>e</sup> étage ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/06/2024 ;

Vu le refus du PU-37780, daté du 14/02/2022, pour la régularisation d'une annexe au 1er étage ;



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet vise à régulariser la profondeur de l'annexe du 1er étage ; que la profondeur projetée dépasse le voisin le moins profond, le n°88, de +/- 4,80m ; que cette annexe est distante de près de 3 m par rapport à l'axe mitoyen (2,55m) ; qu'elle ne dépasse pas la profondeur du n°92, le voisin de droite ; qu'il s'agit de la profondeur « as built » de cette annexe autours de 1980 ; que cette profondeur rejoint la profondeur envisagée dans les précédents avis (refus du PU-37780, avis de la commission de concertation du 17/10/2023) ; que le projet n'a pas fait de remarques lors de l'enquête publique à ce sujet ;

Considérant que le plan d'aménagement intérieur du logement du 1er étage, où cette annexe se situe, fonctionne bien qu'il subsiste une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ; que cette dérogation est due à la configuration des baies en façade qu'il n'est pas souhaitable de changer ; que la régularisation de la profondeur de l'annexe du 1er étage et l'aménagement intérieur de ce niveau sont dès lors acceptables ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse dans la prolongation cette annexe ; qu'elle ne dépasse pas le voisin le plus profond et est établie à plus d'1.90m du moins profond ; qu'elle ne comporte, en plans, pas de garde-corps ; qu'il y a dès lors lieu de pourvoir la terrasse projetée au 1er étage d'un garde-corps ;

Considérant qu'aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage, les annexes avec balcon comportant la cuisine ont été construites entre 1987 et 1996 sans permis ; que cette situation est à régulariser ; que ces annexes avec balcons ne dérogent nullement au Titre I du RRU ; qu'elles ont néanmoins pour conséquence de priver la pièce centrale d'apport en lumière directe, ce qui déroge à l'art.10 du Titre II du RRU et n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition répondant mieux au Titre II du RRU pour ces 2 niveaux ; Considérant que la demande porte sur la création d'un 4<sup>e</sup> étage pour l'extension d'un logement existant au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le volume projeté répond au Titre I du RRU ; qu'en étendant un logement existant pour en faire un grand logement, le projet répond à la politique communale ;

Considérant que la rue est étroite qu'il conviendrait de limiter l'impact de l'étage en recul ;

Considérant également que la disposition des baies pose un problème d'intégration au restant de la façade pour ce 4<sup>e</sup> étage (hauteur des baies, alignement de la baie de droite) surtout que la toiture encadrant ces baies est située dans la continuité de la façade existante ; que l'intervention au 4<sup>e</sup> étage sera donc visuellement fort présente depuis la rue ; qu'un étage en recul dans l'alignement de la pente du voisin de droite, le n°92, serait moins problématique ;

Considérant que la non-végétalisation de la toiture de l'étage projeté est également très regrettable ; qu'il y a dès lors lieu de positionner la façade de l'étage en recul, qui doit être droite et non en pente, dans l'alignement de la pente de toiture du n°92 et de végétaliser la toiture de l'étage en recul ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la rehausse partielle du toit du parking ;

Considérant que, comme dit précédemment, la partie rehaussée se situe entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant ; que la rehausse est de +/- 1 mètre par rapport au permis et a probablement été réalisée dans la suite du PU-31088, au début des années 1980 ; qu'elle s'établit entre la profondeur de 16,5m et +/- 22m ; que cette profondeur dérogeait au règlement régional de la bâtisse pour l'agglomération de Bruxelles de 1975 ; que la rehausse de mitoyenneté liée à cette rehausse de toiture ne dépassait néanmoins pas le mitoyen le plus haut sur les plans d'époque et ne dépassait pas le mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres ; que cette rehausse de toiture répond dès lors au RRU au moment de l'infraction, ce qui est toujours le cas aujourd'hui ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que suite à analyse approfondie, il est relevé que la toiture du bâtiment arrière (toiture du parking) a été modifiée entre 1987 et 1996 sans permis ; que cette situation est à régulariser ; que dans les faits, la toiture d'origine à 2 pents a été égalisée selon ses points de référence les plus bas ; qu'un étage intermédiaire a également été ajouté au parking, ce qui a demandé la construction d'une dalle et d'une rampe pivotante ;

Considérant que la végétalisation de toiture du parking fait que le projet répond mieux à la prescription 0.6 du PRAS et améliorerait grandement l'intérieur d'ilot ;



Considérant que l'accessibilité aux places de parkings est mauvaise, en particulier celle de l'étage intermédiaire ;

Considérant que le nombre d'emplacement à régulariser est excessif par rapport à la capacité de l'immeuble ; que ces emplacements sont donc destinés à un public extérieur, ce qui demande une autre affectation qu'on ne pourrait délivrer si on se réfère au PRAS en zone d'habitation ; qu'il y a dès lors lieu de végétaliser la toiture plate des parkings et supprimer la dalle intermédiaire du parking pour revenir à un parking de 10 places ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

#### Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/06/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- pourvoir la terrasse projetée au 1er étage d'un garde-corps
- faire une proposition d'aménagement des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages qui répondent mieux au Titre II du RRU
- positionner la façade de l'étage en recul, qui doit être droite et non en pente, dans l'alignement de la pente de toiture du n°92
- végétaliser la toiture de l'étage en recul
- végétaliser la toiture plate des parkings et supprimer la dalle intermédiaire du parking pour revenir à un parking de 10 places

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*Titre II, art. 10 – éclairage naturel*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

#### DELEGUES

#### SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas  
Pauwels  
(Signature)

Signé numériquement par  
Nicolas Pauwels (Signature)  
ND : C=BE, SN=Pauwels,  
G=Nicolas Georges,  
SERIALNUMBER=76072330  
964, CN=Nicolas Pauwels  
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

  
Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi  
Royer

Digitally signed by  
Noemi Royer  
Date: 2024.07.12  
15:43:11 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE



