

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39207

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

1. Dossier PU-39207 - jb

DEMANDEUR

FAIR GROUND BRUSSELS Madame Esther Jakober

LIEU

RUE RANSFORT 16

OBJET

le changement de destination d'un logement vers des surfaces d'équipement au 1er étage, le changement de destination de surfaces d'équipement en 3 logement du 2e étage à la toiture (1 vers 3 logements - équipement 444m2 vers 160m2), l'isolation des murs pignons et de l'annexe et du toit

ZONE AU PRAS

- En zone mixte

ENQUETE PUBLIQUE

du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 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 FAIR GROUND BRUSSELS représentée par Madame Esther Jakober pour le changement de destination d'un logement vers des surfaces d'équipement au 1er étage, le changement de destination de surfaces d'équipement en 3 logements du 2e étage à la toiture (1 vers 3 logements - équipement 444m2 vers 160m2), l'isolation des murs pignons et de l'annexe et du toit, **Rue Ransfort 16** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le :
- Titre II du RRU : article 10 (éclairage naturel)
- Titre IV du RRU : article 4 voie d'accès, article 10 (portes intérieures), article 11 (ascenseur), article 13 (toilettes) ;

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/02/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 8/9/2025 ;

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

Considérant que la situation légale du bien comprend un immeuble de rapport R+4+T comprenant un équipement au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage et encore des surfaces d'équipement du 2^e étage à la toiture comprise ;

Considérant que plusieurs évolutions volumétriques sont prévues dans ce projet ;

Considérant que le premier point est l'isolation des façades latérale droite et arrière de l'annexe ; que ceci déroge formellement aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU vu que cette annexe est déjà la plus profonde ; que cette demande n'a cependant aucun impact d'un point de vue urbanistique ; que la possibilité d'isoler est toujours un plus pour un bâtiment et afin de répondre aux enjeux du développement durable ; que l'isolation des façades latérale droite et arrière de l'annexe sont dès lors acceptables ;

Considérant que, sur le même principe, est prévu l'isolation des pignons du bâtiment principal et de sa toiture ; que cette demande déroge aussi à l'article 6 du Titre I du RRU vu qu'il s'agit du bâtiment le plus haut par rapport aux 2 voisins mais que cette demande est dès lors acceptable pour les mêmes motifs ; qu'il conviendrait toutefois d'obtenir l'accord des voisins pour l'isolation au-delà de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'un deuxième point est la création d'un abri vélos en fond de parcelle ;

Considérant que cet aspect du projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 13 du Titre I du RRU en prévoyant une cour 100% imperméable ;

Considérant l'exiguïté de fond de la parcelle qui est plus adaptée à cet abri proposé qu'à une cour ainsi que la pollution du sol ne permettant pas de végétaliser la cour ; que la création de l'abri vélos en fond de parcelle et le maintien de l'imperméabilisation de la cour sont acceptables malgré les dérogations ;

Considérant qu'un troisième point est la création d'un brise-vue végétal sur une terrasse existante au 4 étage ; que cette demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU vu que cette terrasse dépasse déjà de plusieurs niveaux en hauteur et en profondeur les 2 immeubles voisins ;

Considérant, par ailleurs, que cette terrasse est moins profonde en situation projetée qu'en situation légale ;

Considérant que le garde-corps est modifié en situation projetée ; qu'il serait plus acceptable de le placer juste à côté de la limite mitoyenne ;

Considérant que le brise-vue et le bac à plantes sont jugés trop impactants vu que l'annexe sur laquelle cette terrasse est implantée dépasse déjà le voisinage ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le bac à plantes et revoir l'implantation du garde-corps ;

Considérant que du point de vue de l'aménagement intérieur le projet porte sur une répartition plus cohérente des différentes entités de l'immeuble ; en suggérant de placer l'équipement aux 2 premiers niveaux et 3 logements au lieu de 1 aux niveaux supérieurs ;

Considérant que le projet demande l'application de la prescription 0.12 du PRAS pour la suppression de surfaces de logement pour de l'équipement au 1^{er} étage, ce qui est à la fois autorisé par le PRAS et permet plus de surface de logement aux étages qu'en situation existante ;

Considérant que les 2 premiers niveaux destinés à l'équipement ne font l'objet d'aucune modification du cloisonnement ;

Considérant que le projet n'est pas accessible aux PMR et déroge aux Titre IV du RRU ;

Considérant que c'était déjà le cas en situation existante et que des améliorations sont difficiles dans cet immeuble ; que les parties accessibles au public sont concentrées au rez-de-chaussée ; que ceci est confirmé par l'architecte du demandeur en commission de concertation ; que les manquements d'accessibilités sont donc à minimiser dans ce cas bien précis même s'ils restent regrettables ;

Considérant quant aux 3 logements qu'ils sont organisés comme suit : 2 simplex 2 chambres au 1^{er} étage et au 2^e étage et un duplex 4 chambres au 2 derniers niveaux ;

Considérant que ces logements sont fonctionnels et prévoient une organisation claire entre espaces servants/servis, jours et nuits ; que les seules dérogations portent sur l'éclairage naturel des 2 simplex qui reste suffisant (coefficient de 0.15 à 0.16 au lieu de 0.20) ; qu'on ne peut procéder à la modification de la façade avant sans altérer celle-ci ;

Considérant qu'il y a un conflit de porte au rez-de-chaussée ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une solution pour résoudre celui-ci ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la pose d'un grand caisson de volet au rez-de-chaussée ; que ceci enlaidit la façade ; que ce caisson n'est, par ailleurs, pas du tout intégré ; qu'il y a dès lors lieu de trouver une solution plus discrète pour la sécurisation de la vitrine au rez-de-chaussée ;

Considérant que des bouches d'aération sont prévues en façade ; que ceci est interdit selon l'article 10 du Titre I du RRU auquel le projet déroge ; qu'il y a dès lors lieu de les retirer ;

Considérant que la couleur préférable pour une corniche est souvent le blanc pour mieux apprécier les détails patrimoniaux de celle-ci ; qu'il y a dès lors lieu de repeindre la corniche en blanc ;

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 27/02/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- retirer le bac à plante et le brise-vue végétale de la terrasse du 4^e étage et prévoir uniquement un garde-corps périphérique à implanter juste au-delà de la limite mitoyenne du côté de la propriété
- proposer une solution pour résoudre le conflit de porte au rez-de-chaussée
- trouver une solution plus discrète et respectant le Titre I du RRU pour la sécurisation de la vitrine du rez-de-chaussée
- prévoir la couleur blanche pour la corniche en façade avant
- supprimer du projet les grilles de ventilation en façade avant

Article 2

De mettre en œuvre la remarque suivante lors de la mise-en-œuvre du permis :

- obtenir un accord des voisins pour l'isolation au-delà de la limite mitoyenne

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 I, art. 6 – hauteur (pour l'isolation)

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre IV, art. 4 – voie d'accès

Titre IV, art. 10 – portes intérieures

Titre IV, art. 11 – ascenseur

Titre IV, art. 13 – toilettes

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

