

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38584

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

4. Dossier PU-38584 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Raphaël Bettach
<u>LIEU</u>	RUE RANSFORT 90
<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 - 6 à 16 parkings)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/09/2023 au 10/10/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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 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 - 6 à 16 parkings), Rue Ransfort 90 ;

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 15 (ascenseur), articles 16 et 17 (locaux communs) ;

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

Considérant que 0 courrier(s) de remarques dont 0 demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



