

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 30/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Kessels, 16

OBJET :

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial avant en équipement d'intérêt collectif et celui de la partie arrière aménagée en logement.

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité.

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 02/09/2021 au 16/09/2021

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial avant en équipement d'intérêt collectif (école de devoirs) ;
 - l'aménagement de la partie arrière en logement, en dérogation au RRU, Titre II, art. 10 (éclairage des chambres insuffisant) ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 17 mars 1911 en vue de "construire un atelier et un water-closet" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1930 en vue de "construire des annexes au rez-de-chaussée" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 30 septembre 1960 en vue de "transformer le rez-de-chaussée" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 2 septembre 2008 visant à "changer l'affectation du rez-de-chaussée (commerce) et de l'arrière-bâtiment en logement 4 chambres, étendre la toiture du bâtiment arrière et construire une annexe au 1^{er} étage du bâtiment principal" ;
6. Considérant que le permis d'urbanisme du 2 septembre 2008 permet l'aménagement d'un grand logement de 4 chambres au rez-de-chaussée et dans l'arrière-bâtiment ;
7. Considérant que la demande vise à scinder ce logement en deux ; que la partie avant serait à l'usage d'un équipement d'intérêt collectif (école de devoirs) de +/-94m², tandis que la partie arrière serait toujours destinée à du logement ;
8. Considérant que le demandeur a fourni, en date du 13 avril 2021, le statut de son association, sous la dénomination de "A.S.B.L. SINAM", poursuivant un objet social et culturel au travers d'activités socioculturelles et pédagogiques (théâtre, jeux, cours de langues, formations, ateliers divers, ...) ;
9. Considérant que la prescription 4.1 du PRAS autorise l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public jusqu'à hauteur de 1500 m², en zone de forte mixité, pour autant que ces modifications soient soumises aux mesures particulières de publicité ;
10. Considérant dès lors que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci et que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée ne présente pas de nuisances supplémentaires ;
11. Considérant que, initialement, le logement occupant l'entièreté de ce rez-de-chaussée est de très grande taille ; que sa division permet toujours de maintenir un logement confortable de 3 chambres ;

12. Considérant que les chambres présentent un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité ;
13. Considérant que les aménagements proposés sont satisfaisants et que le précédent permis d'urbanisme autorisait déjà du logement dans ce bâtiment arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*