

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/12/2022**DEMANDEUSE :****LIEU :**

Rue Kessels, 66

OBJET :

dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités), la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier et mezzanine) et la construction de deux lucarnes sur la toiture arrière

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) :

bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 25/11/2022 au 09/12/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

La demandeuse

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - l'ajout d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (superficies minimales),
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs (escalier et mezzanine),
 - la construction de deux lucarnes sur la toiture arrière au 4^{ème} étage ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1922 visant à « construire un hangar » ;
3. Vu la confirmation du 27 mai 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble de trois logements ;

Répartition du logement :

4. Considérant que le projet vise à mettre en conformité l'ajout d'un logement supplémentaire de 2 chambres dans les combles avec la construction d'une mezzanine ;
5. Considérant que la configuration de l'appartement est la suivante :
 - une entrée principale depuis la cage d'escalier qui donne sur un hall d'entrée,
 - au 3^{ème} étage : un WC, une salle de bain, une chambre, une cuisine et un séjour,
 - en mezzanine (4^{ème} étage) : une chambre et un petit espace informel dit « family room » ;

Volumes :

6. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la construction de deux lucarnes au 4^{ème} étage ; que ces installations sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et permettent la création de vues droites ;

Habitabilité :

7. Considérant que les espaces de vie sont conformes à la réglementation applicable ;
8. Considérant toutefois que la chambre en mezzanine y déroge en ce que sa superficie (+/- 8,5 m²) est inférieure à la norme requise de 9 m² ; que l'aménagement proposé est étroit et que, par ailleurs, l'immeuble est densément habité ; que, au vu de ces indications, une dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier en proposant un espace non-habitable ;

Espaces communs :

9. Considérant que les informations concernant l'emplacement des compteurs sont lacunaires et qu'il y a donc lieu d'indiquer leur emplacement sur les plans finaux et d'assurer leur accessibilité de manière indépendante pour tous les habitants de l'immeuble ;
10. Considérant que le logement dispose d'une cave privative au sous-sol ;

Local vélos :

11. Considérant que le projet prévoit un local vélos au sous-sol mais que celui-ci qui déroge aux règlement d'urbanisme en ce que son accès n'est pas aisé ; que ce local est également utilisé comme cave commune et que, au vu de cela, il convient de proposer un meilleur emplacement au rez-de-chaussée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer pour la mezzanine un espace non-habitable ;
- préciser les emplacements vélos au rez-de-chaussée dans l'entrée cochère en s'assurant de garantir un accès dégagé (respect des normes SIAMU) ;
- garantir un accès aisé aux compteurs pour tous les habitants de l'immeuble (à représenter sur les plans finaux).

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*