

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Milcamps, 30**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage gauche, aménager un logement "co-living" de 10 chambres, aménager une terrasse aux rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE(S) : le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932)

**ENQUETE :** du 02/06/2023 au 16/06/2023**REACTIONS :** 14**La Commission entend :**

Le demandeur

Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- *De façon générale :*
  - Il est important de favoriser la mixité de fonctions (logements/bureaux/commerces) au sein de grands immeubles réaffectés ;
  - l'accumulation des co-livings dans le quartier n'est pas encouragée étant donné qu'il y en aurait déjà 3 en intérieur d'îlot ;
  - Le nombre de chambres (10) prévu par logements est supérieur à la limite autorisée (7) ;
- *Concernant la superficie et l'habitabilité :*
  - Il semblerait que la superficie des chambres est inférieure aux normes réglementaires ;
  - Il est regrettable que les salles de bains ou de douches ne se situent pas dans des locaux indépendants, mais cependant intégrés dans les chambres ;
  - Il est attendu un nombre suffisant de W.C. tant individuels que partagés ;
  - Il y a lieu de prévoir un plateau uniquement pour les espaces en commun, installé en dehors des combles et du sous-sol. Il semblerait de plus que la superficie des espaces communs (séjour, cuisine, salle à manger) est assez minime par rapport au nombre conséquent de chambres existantes ;
  - Qu'en est-il du local vélo et de l'espace de rangement libre et accessible aisément aux habitants ?
  - Il est important de prévoir une buanderie et un local poubelles pour chaque logement ;
- *Concernant l'insonorisation :*
  - Une attention particulière est demandée pour s'assurer d'une bonne isolation acoustique entre les locaux communs et privatifs ainsi qu'entre l'immeuble co-living et les immeubles contigus ;
- *Concernant la gestion administrative :*
  - Il y a lieu de se limiter à 3 cartes de stationnement/riverain pour l'ensemble du logement co-living ;
  - Il est demandé qu'une convention entre le bailleur et les locataires reprenant le règlement d'ordre intérieur du co-living soit enregistrée à la Commune. Ce règlement permettra entre autres le respect des normes en cas de bruit du voisinage
  - Il serait opportun de désigner un(e) responsable habitant le co-living pour veiller au bon respect du règlement d'ordre intérieur et du savoir-vivre entre voisins.
- *Concernant la sécurité :*

- Il est exigé l'avis du SIAMU pour toute exploitation de logement co-living ;
  - *Concernant l'aménagement des terrasses :*
    - la création de la porte-fenêtre au 2<sup>ème</sup> étage en vue d'accéder à la toiture plate faisant office de terrasse, pour des raisons de vis-à-vis direct et d'accessibilité aisée, crée un sentiment d'insécurité. Il est suggéré dès lors que cette toiture plate soit végétalisée ;
    - Il apparaîtrait que la terrasse existante au rez-de-chaussée a été créée sans autorisation, générant un vis-à-vis direct, des nuisances sonores et olfactives, et qui seraient susceptibles d'augmenter au vu de l'ampleur du projet ;
    - Il est demandé que le mur mitoyen du jardin soit rehaussé d'un mètre sur toute la longueur et non partiellement afin de diminuer l'impact des nuisances sonores ;
  - *Divers :*
    - le co-living peut correspondre à un établissement hôtelier puisque de nombreuses prestations de services (fitness, cinéma, co-working, blanchisserie, etc.) sont mises à disposition des habitants/clientèle ;
    - le public cible des co-living ne s'implique pas forcément dans le quartier, au maintien des bonnes relations et de la convivialité entre voisinages, étant donné qu'il s'agit pour la plupart de locations de courte durée ;
    - le co-living ne doit pas devenir de la colocation.
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
    - mettre en conformité la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
    - aménager un logement "co-living" de 10 chambres,
    - aménager une terrasse aux rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage, cette dernière est en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

#### HISTORIQUE :

2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'autorisation de bâtisse du 11 mars 1910 visant à agrandir les annexes ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 13 juin 1911 visant à agrandir les annexes ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 30 juin 1911 visant à agrandir la véranda du 1<sup>er</sup> étage ;
6. Vu le permis de bâtir du 7 juin 1973 visant à ajouter un W.C. au 2<sup>ème</sup> étage ;
7. Vu la confirmation du 6 avril 2022 attestant de l'existence d'un logement ;

#### VOLUME :

8. Considérant qu'une extension a été créée au 1<sup>er</sup> étage gauche, que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le gabarit mitoyen de droite et qu'elle nécessite également une légère rehausse du mitoyen gauche ;
9. Considérant néanmoins que l'extension s'aligne sur la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée ; qu'elle ne dépasse pas l'annexe du voisin le plus profond ; qu'elle ne génère pas de nuisances et que dès lors, celle-ci est acceptable ;
10. Considérant qu'une terrasse de plain-pied est prévue au niveau du rez-de-chaussée ; qu'une rehausse du mur mitoyen est prévue afin d'éviter toutes vues intrusives sur la parcelle voisine (n°28) ;
11. Considérant qu'une seconde terrasse est également aménagée sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ; que sa partie débordante, en plus d'être en dérogation, est fort intrusive et propose des vues sur l'intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la partie qui dépasse de la terrasse pour l'aligner à la profondeur du mur mitoyen de gauche ;

#### HABITABILITÉ :

12. Considérant que la demande vise à transformer cette maison unifamiliale en vue d'en faire un logement co-living de 10 chambres ;

13. Considérant que ce nombre important de chambres est possible par la division des grandes pièces à rue en 2 chambres de tailles plus réduites ou par la suppression des salles de bains attenantes ;
14. Considérant que suite à la suppression des sanitaires, une douche et un lavabo individuel sont installés dans chaque chambre, avec pour incidence une diminution et un encombrement de +/- 2m<sup>2</sup> sur la surface utile des chambres ;
15. Considérant que 6 des 10 chambres présentent une superficie de moins de 10m<sup>2</sup> (de 9 à 9,7m<sup>2</sup>), ce qui signifie que ces chambres font en réalité moins de 8m<sup>2</sup>, ce qui est inacceptable ;
16. Considérant que de plus, cette disposition est peu judicieuse, car ces salles d'eau sont ouvertes et ne disposent pas de ventilation mécanique, ce qui augmente l'humidité dans les chambres ;
17. Considérant que l'installation de ces salles d'eau individuelles n'est pas justifiée compte tenu du fait que des salles de bains sont déjà présentes et fonctionnelles, à chaque niveau ;
18. Considérant que cet aménagement sort du cadre ordinaire de l'utilisation d'une maison unifamiliale tant en termes de densité que d'occupation ;
19. Considérant que chacune des chambres est susceptible d'accueillir potentiellement 2 personnes, portant alors le nombre d'occupants à 20 ; ce qui risque de générer une nuisance accrue au voisinage ;
20. Considérant que de plus, le bâtiment ne comprend pas de locaux communs pour le rangement de vélos ou de véhicules motorisés, ce qui déporte sur la voirie, déjà engorgée, le parcage de ces véhicules ;
21. Considérant qu'un tel local pourrait être aménagé dans le prolongement de la cage d'escalier du rez-de-chaussée, à la place du local co-working, pour être facilement accessible aux occupants ;
22. Considérant que le demandeur a déclaré en séance que la citerne d'eau de pluie a été remise en fonction et qu'il y a lieu de la représenter sur les plans ;
23. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la proposition tel que présenté densifie fortement l'occupation de cet immeuble et entraîne une dépréciation des conditions d'habitabilité ; qu'il y a lieu de limiter le nombre de chambres à 6 afin de maintenir des salles de bains séparées et de ne pas réduire la surface des chambres existantes ;

**AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :**

- limiter le nombre de chambres à maximum 6, en supprimant les douches individuelles et en rétablissant les salles de bains à leurs emplacements initiaux (1 salle-de-bain par étage) ;
- intégrer un local vélos facilement accessible au rez-de-chaussée dans le volume bâti principal ;
- réduire l'accessibilité de la terrasse au 2ème étage à la profondeur du mitoyen gauche (n°28) ;
- représenter la citerne d'eau de pluie sur les plans de réalisation ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- 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 d'une construction mitoyenne)

Abstention(s) :-

*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,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*