

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Max Roos, 40-44

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive), réduire le nombre de logements (de quatre à une unité) afin de créer un logement partagé de type "coliving" de 16 chambres, construire une annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière, ajouter deux lucarnes en façade avant, changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive vers du logement, en liaison avec le bâtiment avant, et apporter des modifications à la façade avant

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation

## AUTRE(S) :

bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :**

du 13/10/2023 au 27/10/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (quatre logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :
  - réduire le nombre de logements (de quatre à une unité) afin de créer un logement partagé de type « coliving » de 16 chambres, en dérogation à l'art. 8 (WC) du Titre II du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - construire une annexe reliant le bâtiment avant au bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU,
  - ajouter deux lucarnes en façade avant,
  - changer l'affectation du bâtiment arrière d'activité productive vers du logement, en liaison avec le bâtiment avant,
  - apporter des modifications à la façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 juillet 1930 visant à « construire une maison » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 juillet 2021 visant à « sur une parcelle composée d'un bâtiment à front de rue (4 logements) et d'un bâtiment arrière (activités productives), mettre en conformité la modification de la répartition et du nombre de logements (passant de 4 à 5), l'agrandissement de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, la réalisation de deux lucarnes avant ainsi que la modification esthétique en façade avant, réaliser un abri pour vélo dans la cour et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
4. Considérant que, à ce jour, la mise en œuvre de ce permis n'a pas été contrôlée et qu'il ne constitue dès lors pas la situation de droit ;
5. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 1<sup>er</sup> août 2023 sur la présente demande ;

**AFFECTATION :**

7. Considérant que l'affectation de l'arrière-bâtiment est modifiée d'activité productive vers du logement, en conformité avec la prescription 2.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative à la zone d'habitation applicable à cette parcelle ;

## VOLUME :

8. Considérant que le bâtiment arrière est relié au bâtiment avant par une annexe latérale, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits autorisables ;
9. Considérant que la rehausse de la toiture ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables, mais qu'elle ne porte pas atteinte aux immeubles voisins ;
10. Considérant que la nouvelle construction va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS qui indique que les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot doivent favoriser en priorité les qualités végétales de celui-ci ;
11. Considérant que le nouveau volume supprime de la surface extérieure et densifie encore plus la parcelle, ce qui n'est pas souhaitable ;
12. Considérant que deux lucarnes sont construites en façade avant et qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;

## AMENAGEMENT INTERIEUR :

13. Considérant que les espaces intérieurs des bâtiments avant et arrière sont entièrement alloués au logement partagé, qui comporte 16 chambres ; que cela densifie fortement l'occupation de l'immeuble (10 chambres en situation de droit) ;
14. Considérant que le rez-de-chaussée est réservé aux espaces de jour communs tels que la cuisine, la salle à manger et le salon ;
15. Considérant que, si la seconde salle à manger est supprimée, car située dans la nouvelle annexe, il n'en reste alors plus qu'une d'une capacité de 8 personnes, pour un logement accueillant au minimum 16 personnes ; que cela est insuffisant ;
16. Considérant que 4 chambres sont aménagées au 1<sup>er</sup> étage et que deux d'entre elles sont équipées d'une douche ouverte directement dans la chambre, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux en raison d'un manque d'espace et des nuisances induites par la présence d'humidité dans la pièce privative ;
17. Considérant que ces mêmes 4 chambres partagent un unique WC, ce qui ne préfigure pas non plus d'un bon aménagement des lieux ;
18. Considérant de plus que celui-ci présente un déficit en profondeur (107 cm au lieu de 120 cm), en dérogation à la réglementation en vigueur ; qu'il est fort étriqué et que, dès lors, la dérogation ne peut être accordée ;
19. Considérant que les aménagements des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages et des combles, bien que légèrement différents, comportent les mêmes problèmes qu'au 1<sup>er</sup> étage en ce que, à chaque fois, 4 chambres y sont aménagées pour un unique WC et que deux des chambres comportent leur douche directement dans leur espace ;
20. Considérant que les sous-sols comportent une buanderie et des locaux techniques mais ne disposent d'aucun espace de rangement à disposition des habitants, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

## ZONE DE COURS ET JARDINS ET ESPACES EXTERIEURS :

21. Considérant que la zone de cours et jardins est imperméabilisée en situation de droit ;
22. Considérant que deux terrasses existantes en situation de droit sont attribuées de façon privative à 2 chambres uniquement, à savoir la chambre 8 au 2<sup>ème</sup> étage et la chambre 12 au 3<sup>ème</sup> étage ;
23. Considérant qu'une baie existante permet d'accéder aux balcons directement depuis les chambres mais que cette baie n'est que de 53 cm de large, ce qui est insuffisant pour garantir un passage aisé alors qu'une modification de la baie centrale (dans la salle de bain) aurait permis un accès bien plus commode ;
24. Considérant que les autres habitants doivent se partager la cour restante, soit 37 m<sup>2</sup>, pour un minimum de 14 personnes ;
25. Considérant de plus que la parcelle se situe dans l'angle avec la rue Joseph Van Camp et qu'une occupation à ce point excessive de la cour implique des nuisances sonores non-négligeables pour le voisinage ;
26. Considérant également que cette cour est occupée par un espace extérieur pour le rangement des vélos qui, en plus de supprimer de l'espace pour les usagers de la cour, ne permet pas non plus une utilisation optimale en ce que ses dimensions ne correspondent pas à la fonction prévue (6 emplacements en lieu et place de 16) ;
27. Considérant enfin que l'entreposage de vélos directement à l'extérieur n'offre aucune protection face aux intempéries, ce qui n'est pas souhaitable ;

## TOITURES :

28. Considérant que la toiture de l'arrière-bâtiment est recouverte d'un revêtement métallique ;
29. Considérant que cette nouvelle toiture plate déroge à l'art.9 du Titre I du RCU, en ce que celle-ci n'est pas végétalisée ;

30. Considérant que la toiture de la nouvelle annexe est recouverte d'un revêtement bitumineux, ce qui n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, contrairement à ce que préconise la prescription 0.6 du PRAS ;
31. Considérant de plus que, au vu de l'augmentation excessive de l'utilisation de la parcelle, il y a lieu de prévoir des dispositifs de collecte/gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, ce qui peut se faire par la végétalisation des toitures ;

**FACADES :**

32. Considérant que la façade arrière est largement isolée et enduite par l'extérieur et que, bien que le traitement esthétique de celle-ci soit pauvre en comparaison avec la brique existante, cela améliore le confort des habitants de l'immeuble ;
33. Considérant que les châssis de la façade avant sont restitués comme à l'origine, c'est-à-dire en bois, ce qui confère un caractère plus cohérent à la façade ;
34. Considérant toutefois que les portes d'entrée ainsi que la porte de garage sont remplacées par des modèles qui ne correspondent pas à la situation de droit, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU, mais que cela s'intègre correctement à la façade ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*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,*

Maud DECONINCK, *Représentante 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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*