



Pascal Hanique sprl

Le 29 août 2022.

Rue de Haerne, 80 à 1040 Etterbeek Note explicative

1. La **situation existante de droit** de la maison située rue de Haerne, 80 est un logement unifamilial comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes (de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol).



Le bâtiment arrière est de gabarit R+1 + toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessible depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/grenier au 1^{er} étage.

2. En **situation existante de fait**, la maison a été modifiée par les précédents propriétaires pour comprendre trois unités de logements non régulières. Selon les informations reprises par la commune, le volume et l'affectation du bâtiment arrière auraient également été modifiés pour créer trois chambres complémentaires.
3. L'immeuble datant d'avant 1932 est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS.
4. La demande de permis d'urbanisme introduite vise à régulariser les modifications apportées (en 2020-2021 selon devis transmis) à une maison unifamiliale et à un arrière-bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres (9 dans le bâtiment avant, 3 dans le bâtiment arrière) et la construction d'une lucarne.

La demande a été soumise à l'enquête publique du 31 janvier au 14 février 2022 pour un seul motif (application de la prescription générale 0.6 – protection des intérieurs d'îlot). L'enquête publique n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations.

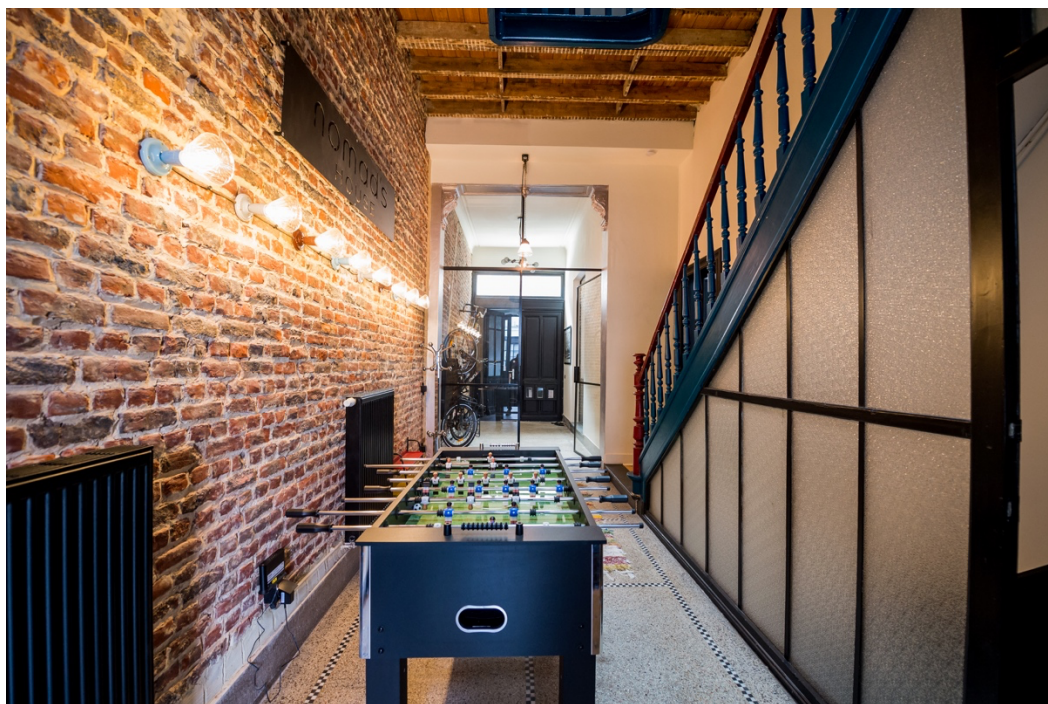
La commission de concertation du 22 février 2022 a rendu un avis défavorable fondé sur les motifs suivants :

- a) Le **sous-sol de la maison à rue comprend notamment une chambre à l'arrière**, avec une salle-de-douche attenante :

17. que la chambre donne sur une cour anglaise de 6.3m² ; que le sous-sol est totalement enterré ;
18. qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
19. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.40m ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre ; que cette pièce n'est pas qualitative et qu'elle ne peut pas être considérée comme un espace habitable et donc servir de chambre ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m40 au lieu de 2m50 requis) ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre et que cette dérogation ne peut dès lors pas être acceptée ;

Cette chambre est supprimée et remplacée par une salle de sport.

- b) Le rez-de-chaussée comprend l'entrée cochère donnant accès au bâtiment arrière : des **emplacements vélos/motos** y sont prévus contre le mur mitoyen de droite. La commission de concertation trouve la situation peu qualitative et souhaite un vrai local vélos spacieux et aisément accessible.

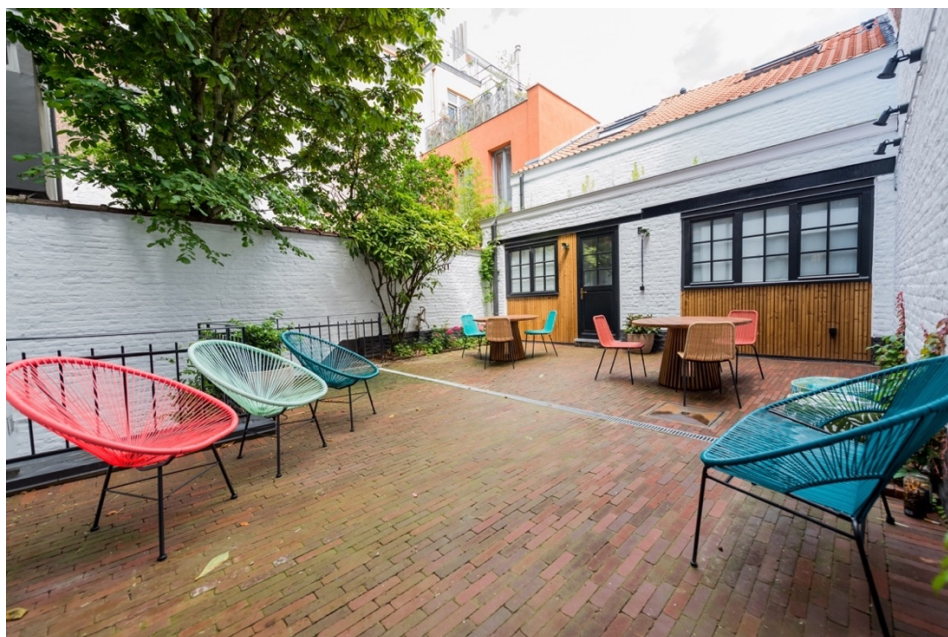


On relèvera que l'article 17 du Titre II du RRU en ce qu'il impose la création d'un local pour véhicules deux-roues n'est pas applicable en l'espèce :

- il ne s'agit pas d'un immeuble neuf ;
- il ne s'agit pas d'un immeuble à logements multiples.

Néanmoins, les plans modificatifs introduits tiennent compte de cette remarque et un local vélos est aménagé au sous-sol.

- c) La cour existante entre les deux bâtiments est maintenue en pavés de terre cuite.



La demande prévoit un bac à plantes contre le mur mitoyen de gauche. La commission de concertation souhaiterait une **amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'ilot** et d'aménager au moins 50% de la surface de cette cour en jardin de pleine terre.

La cour existante entre les deux bâtiments en pavés de terre cuite est une situation de droit, elle pourrait être maintenue en l'état.

Toutefois, afin de donner suite à la remarque, la partie en pleine terre de la cour a été portée à plus de 23 m² soit plus de la moitié de la surface de la zone de cours et jardins.

- d) En ce qui concerne le **bâtiment arrière**, la demande viserait, selon la commission de concertation, à **régulariser le changement d'affectation** et de volume du bâtiment arrière dont un versant a été transformé en toiture plate végétalisée et comprenant deux lanterneaux qui éclairent les deux chambres du rez-de-chaussée.

Ce volume modifié est considéré comme moins impactant pour les parcelles voisines que la situation de droit (toiture à versants). La modification est donc acceptée.

Toutefois, l'aménagement de 3 chambres supplémentaires dans ce bâtiment en intérieur d'ilot risquerait d'entraîner des nuisances sonores vers les parcelles voisines, au vu de l'augmentation de la densité d'occupation. En outre, le fait que les occupants doivent traverser une cour pour rejoindre le séjour du logement est jugé inacceptable par la commission.

Cette position nous semble contestable dans la mesure où **le changement destination allégué est critiquable**, le bâtiment arrière étant affecté à des accessoires au logement doit être considéré comme relevant de cette même affectation.

La bâtisse arrière (ancienne maison de coché) constitue, depuis toujours, un accessoire de la propriété composée d'une maison unifamiliale à laquelle est rattachée. Cette propriété étant affectée au logement, la bâtisse considérée en constitue l'accessoire¹.

Pour rappel, la notion d'accessoire est définie au glossaire du PRAS comme :

« Complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible ».

En l'espèce, un changement d'affectation ne paraît dès lors nullement requis.

- e) En ce qui concerne le **bâtiment avant**, il comporte 3 chambres par niveau aux 1^{er} et 2^e étages ainsi que 2 chambres au niveau des combles aménagés.

Selon la commission de concertation, la demande déroge à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) : s'agissant des pièces de vie au rez-de-chaussée et les chambres 3, 6, 9.

¹ Cette position a notamment été suivie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre du traitement d'un recours relatif à une arrière bâtisse située rue Edith Cavell, 136 à 1180 Uccle (décision du 23 mai 2014).

Cette dérogation ne pourrait être acceptée pour une telle densité d'occupation.

Néanmoins, la situation des différentes pièces concernées (pièce de vue du rez-de-chaussée et chambre) est une situation de droit. Il s'agit de locaux habitables existant dès la construction de l'immeuble et les dimensions des baies de fenêtres n'ont pas été modifiées. En conséquence, il ne nous semble pas qu'une dérogation soit requise.

- f) La demande vise également à régulariser la construction d'une **lucarne dans le versant arrière**, donnant dans la chambre 9. Cette lucarne en zinc noir à joints debout ne semble pas poser de problème.
- g) La **toiture plate de droite**, accessible depuis la palier par une porte-fenêtre vitrée, comprend un garde-corps. Selon la commission de concertation, **il convient d'interdire l'accès à cette toiture plate, de supprimer le garde-corps et de placer un garde-corps directement sur le châssis de la porte fenêtre.**

La modification apportée intègre ces remarques.

- h) **En façade avant, les châssis ont été remplacés :**

- 46. qu'en façade avant, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton noir, que la porte d'entrée cochère est conservée en bois ;
- 47. que les baies du 2^e étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ;
- 48. que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine, et de prévoir des châssis en bois, y compris pour la porte d'entrée ;
- 49. que la façade arrière est en enduit sur parement existant de ton noir, sauf au rez-de-chaussée où l'enduit est de ton blanc ;
- 50. que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf au rez où ils sont de ton noir ;
- 51. que les châssis du bâtiments arrière sont également en PVC de ton noir à croisillons ;

Les plans modificatifs précisent que lors du prochain changement, les châssis en façade à rue seront prévus en bois (y compris la porte d'entrée).

5. L'avis de la commission de concertation se poursuit avec des considérations générales relatives à la qualification à apporter au projet (logement collectif / logements de courte durée / co-living) :
 52. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ;
 53. que les qualités végétales en intérieur d'ilot ne sont pas améliorées ;
 54. que la demande (formulaire) fait état de l'aménagement de 2 logements collectifs de 3 et 9 chambres chacun ;
 55. que les chambres ne peuvent entrer dans la catégorie « établissement d'hébergement collectif » telle que définie dans le RRU : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, et offrant des possibilités de séjour collectif ;
 56. que dès lors la seule occupation légale des immeubles serait une colocation avec un bail donc lequel l'ensemble des locataires est solidaire ; que la location à la chambre est interdite ;
 57. qu'il est précisé que la location à la chambre est pratiquée ; que les locations sont d'une durée de 6 mois à 2 ans ;
 58. que cet immeuble ne peut être considéré comme un logement collectif ;
 59. que la plus petite unité de logement est le studio ; que les chambres proposées n'offrent pas les qualités d'habitabilité requises pour être des studios ;
 60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
 61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
 62. que la situation actuelle est totalement infractionnelle ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
6. Le projet ne relève effectivement pas de la notion de logement collectif au sens du glossaire du RRU mais bien d'un projet de colocation ou de co-living de 12 chambres pris en gestion par Nomad's House².
7. Dans ses arrêts du 20 avril 2017 et du 22 mai 2019, le Conseil d'État a considéré que l'aménagement d'une maison unifamiliale en une colocation ne constituait ni un changement de destination ni la création de logements soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme³.

Partant, un co-living un peu intégré, avec plusieurs pièces dédiées à l'usage collectif et des activités communes, n'aboutit donc pas automatiquement à augmenter le nombre de logements par rapport à la situation unifamiliale antérieure. En somme, le lien de parenté entre les

² <https://nomadshouse.be>

³ La Haute juridiction administrative estime que les membres d'une famille ne doivent pas nécessairement être apparentés. Des colocataires qui n'ont pas de lien de sang (non-apparentés) peuvent donc former un seul et même ménage. La destination unifamiliale du bien est, dans un tel cas, préservée. Voy. en particulier C.E. (13^{ème} ch.), 20 avril 2017, ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, n° 237.973, Échos log., 2017, obs. N. Bernard, et C.E. (13^{ème} ch.), 22 mai 2019, Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, n° 244.580.

occupants d'un logement est sans intérêt. Cette brèche interprétative aboutit actuellement à une exonération de permis d'urbanisme⁴.

8. Relevons en outre que le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a jugé que la transformation d'un immeuble d'habitation en co-living (accueillant 9 cohabitants) ne constituait pas un changement de destination soumis à permis d'urbanisme. Cette décision a été confirmée en appel⁵. Le service de l'urbanisme de la Commune d'Ixelles avait émis un ordre de cessation d'un chantier porté par la société Co-Homing, active dans le co-living et avait dressé à son encontre un procès-verbal de constat d'infraction estimant que les travaux en cours constituaient une division déguisée et irrégulière ainsi qu'un changement de destination de l'immeuble en question.
9. Enfin, la question de la nature du bail (location globalisée avec solidarité ou location individualisée) ne nous semble nullement pertinente du fait que :
 - Le modèle de bail de colocation prévu par le Code du logement n'est pas impératif : les parties ont la faculté de procéder par le moyen d'un autre type de convention, voire même une convention sui generis pour autant que les dispositions impératives du bail de résidence principale soient applicables, s'agissant de dispositions impératives destinées à protéger le locataire.
 - La prise en considération du modèle de bail utilisé ne peut servir de fondement à une décision de refus de permis s'agissant d'une disposition relevant d'une autre police administrative.

En l'espèce, un bail unique de colocation a bien été conclu entre le propriétaire et les différents co-locataires, ce bail est complété d'un pacte de colocation comme le prévoit le Code du logement.

10. Une demande de suspension de la procédure conformément à l'article 126/1, § 2, du CoBAT a été adressée à la commune en date du 7 mars 2022 en vue d'introduire des plans modificatifs permettant de rencontrer au mieux les remarques émises par l'avis rendu par la commission de concertation.

Selon Openpermits⁶, la suspension de la procédure a pris cours le 11 mars 2022 pour une période de 6 mois maximum.

11. Propositions dans le contexte de l'introduction de plans modificatifs :

- Supprimer la chambre située au niveau du sous-sol non conforme au Titre II du RRU.
- Réorganisation du sous-sol afin d'y accueillir des locaux communs dont les locaux techniques et le local vélos ainsi qu'une salle de sports avec salle de douche.
- Amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et d'aménager au moins 50% de la surface de cette cour en jardin de pleine terre.

⁴ N. Bernard et M. von Kuegelgen, « *La colocation, la coacquisition, les divisions d'immeuble et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale* », Jurim Pratique, 2017/1, p. 121 et suiv ; N. Bernard, « *Coliving* », Trait d'Union, juillet-août 2022, p. 26.

⁵ Bruxelles, 17 décembre 2021, J.L.M.B., 2022, p. 314 et suiv. (affaire CoHoming Cheval d'Argent).

⁶ <https://openpermits.brussels/fr/05/PU/1780894>

- Concernant la toiture plate de droite, accessible depuis la palier par une porte-fenêtre vitrée, l'accès à cette toiture plate sera supprimé et le garde-corps placé directement sur le châssis de la porte fenêtre.
- Lors du prochain changement, les châssis et porte en façade à rue seront remplacés afin de revenir au dessin et au matériau d'origine.
- Réduction de la densité : une chambre en moins (suppression de la chambre en sous-sol).

Pascal Hanique
Pascal.hanique@phsprl.be