



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 02 juillet 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19277 – Demande de Madame Liu pour rénover thermiquement, mettre en conformité et créer un nouveau logement dans un immeuble à rez commercial, Chaussée de Wavre 1601 - 1603

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : rénover thermiquement, mettre en conformité et créer un nouveau logement dans un immeuble à rez commercial

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 §1 et 2 du titre II du RRU (superficie minimale, espace rangement privatif), à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) et aux art. 16, 17 et 18 du titre II (espaces communs : ordures, vélos, entretien)

ENQUETE : Du **04/06/2026** au **18/06/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : /

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de rénover thermiquement, mettre en conformité et créer un nouveau logement dans un immeuble à rez commercial (restaurant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un nouveau logement, indépendant du commerce, au rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité ainsi que l'isolation du volume de la toiture de la cuisine située au rez-de-chaussée ;
- la pose d'une isolation thermique en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la fermeture de la terrasse située au 1^{er} étage, en façade arrière ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/06/2026 au 18/06/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de logements à rez-de-chaussée commercial, chaussée, intégrant une cuisine, une véranda et annexe en partie arrière, et de deux logements (un par étage) ;

Considérant que la demande concerne la division du commerce du rez-de-chaussée, en vue de l'aménagement d'un 3^{ème} logement ;

Considérant que les travaux relatifs au dernier permis d'urbanisme délivré PU 17310 portant sur le changement d'affectation du commerce (librairie) en restaurant, la construction à l'arrière du rez-de-chaussée d'une extension pour la cuisine en lieu et place de la cour, la mise en conformité de la fermeture de le balcon à l'arrière du 1er étage et de l'aménagement d'une salle de douche dans la pièce arrière du 1er étage n'ont pas été mis en œuvre ;

Considérant qu'une surface commerciale d'environ 38 m² est maintenue à l'avant du rez-de-chaussée ; que l'arrière est aménagé en un logement d'une chambre indépendante du commerce,

Considérant que ce nouveau logement présente des dérogations au RRU en matière de superficie minimale et espace pour rangement (art. 3 §1 et 2, titre II), d'éclairage naturel (art. 10 titre II) et que le projet présente d'une manière générale des dérogations en matière de locaux communs de service (Art. 16, 17, 18 - titre II) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration au niveau des espaces communs ; qu'aucun espace de rangement privatif à destination du nouveau logement n'est non plus prévu ;

Considérant que la chambre a une superficie de 11,48 m² ce qui représente une dérogation de 2,52 m² pour une chambre d'un nouveau logement ;

Considérant qu'il apparaît difficile d'agrandir cette pièce ; qu'elle reste cependant utilisable comme chambre, bien que peu confortable ;

Considérant en revanche que la dérogation en matière d'éclairage naturel porte atteinte à son caractère habitable ; qu'il convient de remédier à cela en agrandissant les fenêtres actuelles et/ou en prévoyant une fenêtre de toit dans la toiture plate afin de supprimer cette dérogation ;

Considérant que l'espace living + séjour présente une superficie conforme que RRU de 29 m² ; que toutefois subsiste une dérogation en matière d'éclairage naturel de 0.6 m² ;

Considérant que, s'agissant d'un logement neuf, l'octroi de dérogations doit se faire avec parcimonie et seulement lorsqu'aucune alternative n'est sérieusement envisageable ;

Considérant qu'il est possible ici de placer une fenêtre de toit pour améliorer de façon substantielle l'éclairage naturel du séjour ; qu'il convient donc d'opter pour cette solution et que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que, pour le surplus, les aménagements prévus du logement (élargissement des baies, reconfiguration du local douche / WC, isolation de la façade arrière) permettent au logement de bénéficier de qualités résidentielles acceptables ;

Considérant qu'il convient cependant de réserver, dans l'immeuble, un espace de rangement privatif pour le nouveau logement ;

Considérant qu'il conviendra également de fournir un plan du sous-sol projeté indiquant la destination des différentes pièces et la présence éventuelles de locaux communs de service (poubelles, local vélo, ...) ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en matière de profondeur en ce que l'isolant est placé plus profondément que le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolant ; que ce dernier améliore de façon substantielles les performances énergétiques du bâtiment et le confort des utilisateurs ;

Considérant que le placement de l'isolant et la dérogation qui en découlent sont acceptables ;

Considérant que ce logement dispose d'une terrasse et d'un jardin ; qu'une partie de sa surface est aménagée en gravier ;

Considérant que le projet prévoit trois types de revêtements pour la zone de cours et jardin (« gazon sur terre perméable », « jardin », et « terrasses (dalles perméables) » ;

Considérant que cet aménagement est conforme aux prescriptions en vigueur et acceptable ; qu'il conviendra d'établir un délai maximal pour la réalisation de ces travaux d'aménagement ;

Considérant que la mise en conformité de l'isolation de la toiture de la cuisine est acceptable, en ce qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;

Considérant que la fermeture de la terrasse à l'arrière du premier étage permet d'intégrer le WC dans le logement à cet étage ; que la fermeture étant faite un élément vitré, cela ne porte pas atteinte à l'éclairage naturel de la chambre située à l'arrière du premier étage ;
Considérant que cette modification est donc acceptable ;
Considérant qu'en façade avant, les menuiseries d'origine ont été remplacées par des éléments en PVC ; que cela porte atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
Considérant qu'il convient de prévoir des portes en bois, avec un dessin identique à celui de la situation de droit (y compris les impostes) ;
Considérant que les châssis devraient quant à eux être soit en bois, soit en PVC structuré (imitation bois) ;
Considérant que les couleurs choisies sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une fenêtre de toit dans la toiture plate du salon et, soit agrandir la fenêtre de la chambre soit prévoir une fenêtre de toit dans la toiture plate de la chambre, afin de supprimer les dérogations en matière d'éclairage naturel
- Prévoir un espace de rangement privatif pour le nouveau logement,
- Présenter un plan du sous-sol en y indiquant les fonctions des pièces (local vélos, ordures,...)
- Prévoir des portes en bois avec un dessin identique à la situation de droit (y compris les impostes), et des châssis idéalement en bois ou à défaut en pvc structuré

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de surfaces minimales (titre II art. 3§2) et de locaux communs de service (titre II art. 16, 17, 18) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations en matière d'éclairage naturel ne sont pas acceptées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.