



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 15 octobre 2026

7^{ème} OBJET

Dossier 19415 – Demande de Monsieur et Madame Huynh Thi Hong Phuong pour mettre en conformité un immeuble de rapport, Chaussée de Wavre 1697-1699

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de rapport

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 - hauteur)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

ENQUETE : Du **21/09/2026** au **05/10/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Huynh Thi Hong Phuong, la demanderesse.

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, liseré de noyau commercial et 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 mettre en conformité un immeuble de rapport composé de deux anciennes maisons de commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'extensions arrière ;
- le réaménagement complet de l'immeuble avec maintien d'un commerce (restaurant) au rez avant ;
- la création de sanitaires pour le commerce dans le hall commun du rez-de-chaussée ;
- la création d'une cage d'escalier distincte pour les logements ;
- la modification de l'appartement du rez-de-chaussée arrière ;
- le réaménagement des deux appartements duplex aux étages ;

- la suppression d'un escalier hélicoïdal entre le premier étage et le second ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/09/2026 au 05/10/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la double maison de commerce a été divisée en 4 logements et un restaurant en situation de fait ; qu'une mise en demeure a été adressée par le service de l'urbanisme en date du 14/10/2025 pour diverses infractions, à savoir ouverture de murs porteurs, subdivision/ affectation (logements + commerce), logements sans entrée séparée, cheminée de hotte non conforme, châssis et façade modifiés, enseigne ;

Considérant que le numéro 1699 ne dispose que de plans d'archives de façade (PU n°7192 de 1954) et que le 1697 dispose également d'un plan de façade ainsi que d'un plan sommaire du rez de la maison et d'une coupe (PU n°8266 de 1959) ;

Considérant qu'il est dès lors permis de supposer qu'en situation de droit, au moins l'une des deux maisons (1697) ne disposait pas d'extension arrière en situation de droit ;

Considérant que les deux maisons avec leurs extensions arrière sont néanmoins visibles sur les orthoplans depuis les années 50 ; que les constructions laissent subsister un petit jardin arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension latérale arrière gauche sise au rez-de-chaussée dépasse de 7m environ le voisin mitoyen le moins profond ; que cette extension latérale gauche, la plus profonde, atteint seulement une hauteur de 3,16m² au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une autre extension latérale droite possède une profondeur de 4m environ et s'élève sur une hauteur totale de 5,70m (rez + un niveau) ; que ce volume s'inscrit derrière un mur mitoyen de même hauteur ;

Considérant par conséquent que ces extensions ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage vu leur ancienneté ainsi que l'absence de contestation sur leur volume et implantation ; que leur impact sur les deux parcelles voisines est faible ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée contient un appartement une chambre à l'arrière du commerce ; que cette unité de logement est à présent accessible par un hall d'entrée distinct, nouvellement créé ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce que les pièces de vie de ce logement ne disposent pas de la superficie minimale (titre II, art.3) soit 19,17m² au lieu de 20m² ; que de grandes baies sont cependant ouvertes en façade arrière pour le séjour (et d'autres baies plus restreintes en façade latérale arrière pour la chambre) ;

Considérant que le différentiel relevé est minime et que dès lors la dérogation est acceptable pour cette unité de logement ; que l'appartement correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) pour les extensions à l'arrière sont acceptables ; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale est également acceptable ;

Considérant que l'avant de la maison comporte un commerce (restaurant) avec consommation sur place ; que deux sanitaires ont été ajoutés dans le hall commun avec les logements ;

Considérant que la situation de ces sanitaires dans le hall des logements et séparés du commerce, ne correspond pas à un bon aménagement ; qu'il convient de les faire communiquer avec le commerce et de les séparer des communs des logements ;

Considérant que l'armoire murale à usage du commerce et située dans le hall des logements doit également être déplacée ;

Considérant que la nouvelle cage d'escalier distincte mène aux deux logements aux étages ;

Considérant que lesdits étages comportent deux duplex répartis pour chacun entre le premier et le second étage ; que les pièces de vie se trouvent au premier étage et les chambres au second étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une part d'un appartement une chambre avec terrasse arrière et d'un appartement deux chambres sans espace extérieur ; que les superficies éclairantes des pièces de vie des deux logements sont insuffisantes ;

Considérant en effet que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que le séjour cuisine de l'appartement une chambre ne dispose que de 3,44 m² de surface éclairante au lieu de 4,17m² minimum ; que le séjour cuisine de l'appartement deux chambres ne dispose que de 2m² de surface éclairante au lieu de 4,54 m² minimum ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'une terrasse de 8m² environ est créée au premier étage arrière de l'appartement une chambre ; qu'elle est ceinte de hauts murs et ne présente aucune vue vers les parcelles voisines ;

Considérant que cette terrasse est dès lors conforme au code civil et permet à l'appartement une chambre à l'étage de disposer d'un espace extérieur ; que cette terrasse communique avec la cuisine ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre II du RRU en ce qu'aucune première chambre ne dispose de la superficie minimale exigée par le RRU (11,2m² au lieu de 14m² pour l'appartement une chambre et 12,6m² au lieu de 14m² pour l'appartement deux chambres) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond des deux chambres de l'appartement deux chambres n'est que de 2,08m au lieu de 2,30m ; que certes les surfaces éclairantes sont améliorées pour les chambres (velux) mais que cela reste insuffisant pour des locaux habitables ;

Considérant qu'il s'agit de logements existants depuis vraisemblablement la construction des deux maisons de commerce ; que des améliorations en termes d'aménagement intérieur doivent cependant être apportées pour la plus grande des deux unités étant donné les diverses dérogations en termes d'habitabilité ;

Considérant en conséquence qu'il conviendrait de ne maintenir qu'une chambre au lieu de deux pour le plus grand logement ;

Considérant que, par ailleurs, la fenêtre murée au premier étage en façade avant devrait être réouverte ;

Considérant qu'il n'y a de surcroît ni caves, ni locaux communs dans le bâtiment ; qu'il existe cependant un grenier uniquement accessible via une des chambres de l'un des appartement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le jardin s'est vu fortement impacté/minérialisé par la construction des annexes ; que cet état de fait est très ancien (années 50) et laisse malgré tout subsister un jardin de 75m² environ à usage de l'appartement une chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable ;

Considérant que la façade avant présente des châssis en PVC de teinte blanche aux étages ; qu'il en va de même pour la porte existante du commerce ; que les châssis des deux vitrines ainsi que de la nouvelle porte sont en PVC de teinte noire ;

Considérant que la devanture du commerce au rez est peinte en noir alors que les façades des étages sont recouvertes d'un enduit de teinte claire ;

Considérant qu'il conviendrait à tout le moins d'harmoniser les coloris des châssis au rez de chaussée ; que la nouvelle porte à usage des logements devrait prévoir un panneautage dans sa partie basse ;

Considérant que le dessin de la façade devra être corrigé afin d'entrer en cohérence avec la réalité du bâtiment ; que les châssis aux étages devront être remplacés de façon à respecter le cintrage des baies ;

Considérant que, moyennant ces adaptations, les modifications intervenues en façade peuvent s'intégrer de façon relativement discrète aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant en liseré de noyau commercial ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaménager le hall des logements de façon à faire communiquer les sanitaires avec le commerce et séparer ceux-ci du hall des logements ainsi que modifier l'emplacement du stock et de l'armoire murale ;
- prévoir deux logements une chambre aux étages du bâtiment ;
- corriger le dessin de la façade ;
- prévoir des châssis à l'étage respectant le cintrage des baies ;
- prévoir une nouvelle porte d'entrée des logements avec panneautage en partie basse ;
- unifier la couleur des châssis du rez-de-chaussée ;
- prévoir la réouverture de la fenêtre murée en façade avant ;
- indiquer l'unité d'air-conditionné extérieure sur les plans et placer le boîtier sur la toiture plate ;
- prévoir un revêtement de teinte claire pour les toitures plates des extensions ;

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art.12) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10), de superficie minimale (titre II, art.3) ainsi que de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont également octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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