

# Wavre

## Fusion de deux maisons avec rez commercial

*Note explicative*

---

L'objet de la demande vise à fusionner l'entrée de deux petites maisons de ville composées d'un rez-de-chaussée commercial et d'une habitation unifamiliale chacune.

### **LIMINAIRE**

---

Il s'agit d'un projet simple dans une situation peu commune.

Le propriétaire, demandeur du permis, a récemment acquis le n°1145 se trouvant entre ses deux propriétés n°1147 et 1143.

Au niveau de la typologie, ces deux maisons concernées par la demande présentent des largeurs similaires (+/-4m50), un dessin de façade proche et un gabarit presque identique.

L'aménagement de ces micro maisons est toujours une contrainte difficile et beaucoup d'espace est dédié à la circulation au lieu d'être consacré aux pièces de vie ou à l'aménagement du commerce.

C'est pourquoi le projet a pour but de fusionner l'entrée des deux maisons en conservant l'entrée du 1147 de manière à donner une entrée privative au commerce du rez-de-chaussée.

Il n'y a plus de sens aujourd'hui de rentrer dans un espace commercial pour accéder à son logement. Tout cela crée des problèmes de sécurité et un manque d'intimité absolu pour l'habitant et l'exploitant. Problème qui avait déjà été réglé dans la maison voisine par le permis précédent.

#### 1. Modification des propriétés et accès de chacun.

En 2007, le propriétaire a soumis une demande de permis pour fusionner les rez-de-chaussée du 1147 et 1143, permettant à l'activité du funérarium d'accéder au jardin depuis une entrée carrossable. Pour ce faire, il a acheté un morceau de jardin du 1145.

C'est pourquoi, il y a maintenant une incohérence entre les plans d'archives du 1145 qui datent de 1932 et les plans d'archives de l'aménagement des jardins du 1147 et 1143 qui est pour sa part un permis récent. Vous trouverez dans les annexes au permis la vente de l'époque et le plan de géomètre ainsi que l'avis du collège d'Auderghem.

## 2. Modification de l'aménagement du n°1145, espace commercial

Il y a de nouveau une incohérence entre les plans d'archives de 1933 et 1935 avec la situation de fait visible sur Bruciel depuis 1953.



On peut ici constater que la profondeur du bâti est bien un peu inférieure à l'annexe du n°1147 et ce depuis au moins 1953.

Le projet comporte l'isolation de cette façade d'annexe et son extension jusqu'au mur mitoyen du n°1143. Accolé à ce mitoyen se trouvait une ancienne toilette accessible depuis l'extérieur. Ce décalage n'a aujourd'hui plus aucun sens.

Le petit commerçant a donc accès aux caves comprenant un sanitaire potentiellement accessible à la clientèle, un espace de stockage et une cave ventilées comprenant les compteurs.

En espace extérieur, il profite de la cour existante et de la vue vers le jardin.

### 3. Aménagement de l'habitation

Le hall d'entrée commun dirige vers l'entrée de l'habitation située au premier étage comprenant les pièces de vie et l'accès au jardin via la toiture plate menant à l'escalier.

*Nous n'avons aucun souci du respect du code civil dans le cadre de ce projet étant donné que le propriétaire est unique, il s'octroie à lui-même toutes les servitudes nécessaires.*

L'escalier menant à l'étage est conservé de manière à donner l'accès aux deux chambres et à la salle de bain de l'étage. Une buanderie est aménagée en lieu et place de l'ancienne toilette qui est intégrée à la salle de bain.

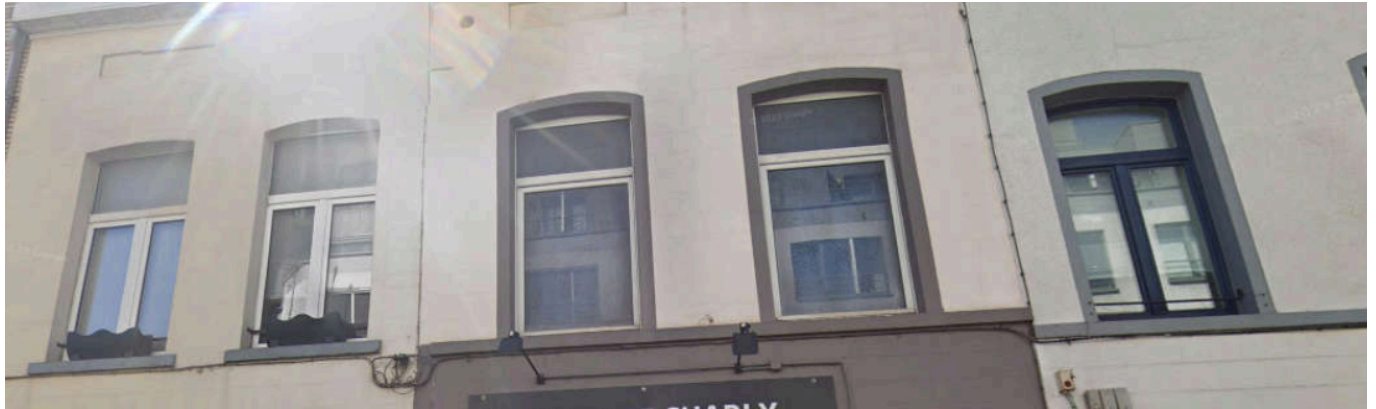
Cette habitation profite également d'une cave située sous le commerce du 1147.

### 4. Travaux d'amélioration des performances énergétiques.

La façade arrière des deux bâtiments sera isolée ainsi que la toiture du n°1145.

Nous ne demandons pas d'augmentation du niveau de faîte, la structure de la toiture ne respecte absolument pas les normes en matière de stabilité et donc doit être totalement refaite. L'alignement extérieur sera donc identique.

Les châssis de la façade avant ont été remplacés par de nouveaux châssis en PVC blanc texturé et les divisions ont été modifiées pour correspondre aux deux maisons voisines.



Avant



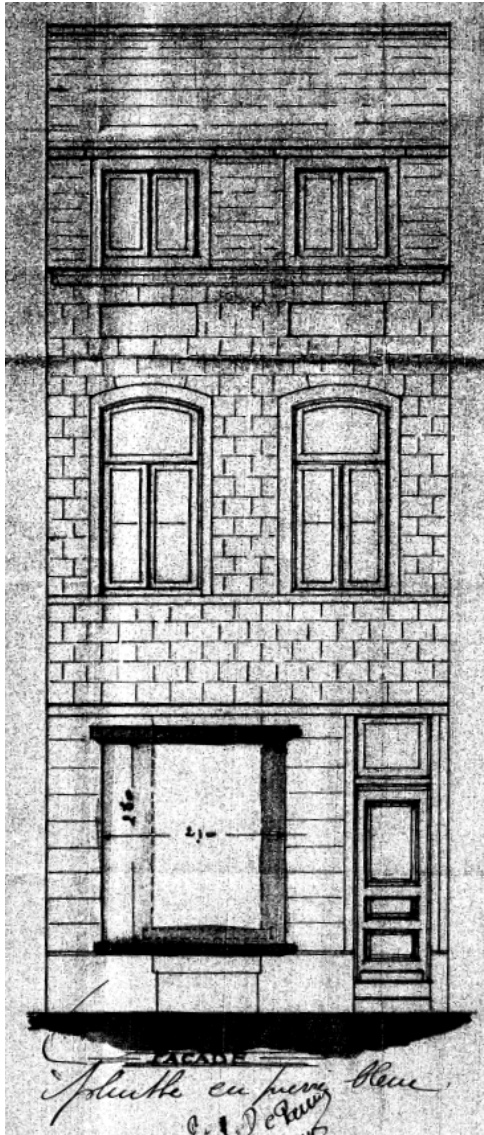
Après

Une VMC est prévue pour l'habitation également ainsi qu'une chaudière gaz à condensation.

## 5. Les façades

Au niveau du n°1147, nous demandons la régularisation de la porte de garage et de la porte d'entrée. Ils étaient prévus au permis en bois et ont été installés en PVC bleu.

Au niveau du n°1145, outre la modification des châssis stipulée plus haut, seule la couleur de la façade est modifiée de manière à s'harmoniser avec les voisins.



Façade suivant les archives de 1935.

Les divisions sont identiques, le soubassement qui était le seul élément en pierre bleue est toujours d'époque.

Nous proposons donc une couleur beige pour les étages identique aux deux maisons et une teinte gris clair s'approchant de la couleur d'une pierre bleue pour le rez-de-chaussée. La texture des blocs est toujours présente. Les trois façades s'inscrivent maintenant dans un ensemble de tonalités et de proportions.

La toiture était en ardoise éternit et a été remplacée par des ardoises de teinte foncées avec des corniches en bois peint en blanc.

## 6. accès au jardin du 1147 au 1141

Il est demandé lors de l'incomplet de préciser où mène la porte au fond du jardin du 1147. L'objet du permis d'urbanisme délivré en 2006 était entre autres de joindre le rez-de-chaussée du 1147 au 1141 de manière à pouvoir sortir les défunts de manière discrète via le jardin dans le véhicule.

Ce commerce n'a pas changé, l'objet du présent permis vise à fusionner l'entrée des logements sans impacter ce commerce. Il n'y a donc pas lieu de toucher à ce commerce ni à ces accès. Nous répétons qu'hormis une porte coupe-feu et un cloisonnement dans la partie logement, aucune modification n'est faite au rez-de-chaussée du numéro 1147.

### **DÉROGATION(s)**

---

#### **RRU –TITRE 2: ARTICLE 10 ÉCLAIREMENT NATUREL**

Le séjour ne dispose pas d'une superficie éclairante naturelle suffisante, néanmoins, c'est déjà le cas en situation de droit et cette pièce est inchangée.

#### **RRU –TITRE 2: ARTICLE 3 SURFACE MINIMALES**

Le séjour/cuisine est inférieur à 28m², l'habitation étant petite, il n'est pas possible d'avoir un séjour plus grand.

Il n'existe pas de plan d'archive pour le 1er étage. En toute cohérence, le rez-de-chaussée étant dédié au magasin et le deuxième étage étant dédié aux 2 chambres, il est évident que la cuisine et le séjour se trouvaient forcément au premier étage. De plus, on constate sur la façade arrière de droit qu'il y a une absence totale de fenêtre à ces niveaux.

#### **RRU –TITRE 2: ARTICLE 13 RACCORDEMENTS**

cadre X (Réglementation en vigueur et dérogations sollicitées) : vu l'absence d'accès aisé aux compteurs (au sous-sol des commerces ; déplacés par rapport à la situation de droit pour le n°1147) pour les logements et la présence de travaux sur les parties communes, solliciter la dérogation à l'art. 13 du titre II du RRU ou décaler les compteurs dans un local commun.

Nous sollicitons donc cette demande de dérogation bien qu'il s'agit de la situation actuelle du bien. L'appartement situé au-dessus du commerce du 1147 comprend déjà ses compteurs dans ce local ventilé, il est donc cohérent d'y ajouter également ceux du 1145.

*L'ART. 4 DU TITRE I DU RRU (ÉLÉMENTS DÉPASSANT LE PROFIL MITOYEN LE PLUS PROFOND) & PPAS N°6 (CONSTRUCTION DE PLUS DE 15 M DE PROFONDEUR)*

## **Argumentaire en vue d'une dérogation pour la profondeur du bâti concernant un escalier extérieur**

Le présent argumentaire vise à démontrer que l'escalier extérieur, objet de la demande, ne doit pas être considéré comme une extension du volume bâti principal, mais comme un aménagement de jardin. Par conséquent, le dépassement de la profondeur maximale autorisée par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) constitue une **dérogation mineure**, parfaitement justifiable au regard de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

---

### **1. Sur la nature juridique de l'escalier : un aménagement accessoire au jardin**

Le point central de notre argumentation repose sur la qualification juridique de l'escalier projeté.

Conformément au Titre I du RRU, la notion de "bâti" est définie comme « *toute construction, attachée ou non au sol, qui est ou peut être utilisée comme un abri pour des personnes, des animaux ou des choses* ». Un escalier extérieur, structure par essence ouverte et ajourée, **ne constitue pas un abri** et n'augmente ni la surface habitable, ni le volume protégé du bâtiment.

Sa fonction unique est de **garantir un accès direct et sécurisé au jardin** depuis l'habitation. Il doit donc être analysé non comme une partie intégrante du volume principal de la construction, mais comme une **construction accessoire à l'usage du jardin**. Sa fonction le lie à l'espace extérieur, au même titre qu'une terrasse ou une allée.

---

### **2. Sur le caractère mineur de la dérogation (Article 98 CoBAT)**

L'article 98 du CoBAT autorise l'octroi d'un permis en dérogation à un règlement si celle-ci ne compromet pas le bon aménagement des lieux et se justifie par des motifs pertinents. Notre projet remplit ces deux conditions.

- **Une dérogation justifiée par des motifs fonctionnels** : La configuration du bâtiment, dont le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin, rend l'installation d'un escalier **fonctionnellement indispensable** à la jouissance de l'espace extérieur. Sans cet aménagement, l'accès au jardin serait inexistant ou dangereux, portant atteinte à la qualité d'usage de la parcelle.
  - **L'absence d'atteinte au bon aménagement des lieux** : L'impact de l'escalier est sans commune mesure avec celui d'une extension bâtie fermée sur la même emprise. En tant que structure légère et perméable à la lumière et au regard, il **ne porte pas préjudice aux propriétés voisines** en matière d'ensoleillement, de vues ou de sentiment d'enfermement. La dérogation est donc, de fait, **mineure**.
- 

### 3. Sur le respect des objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

La limitation de la profondeur du bâti vise à préserver la qualité des intérieurs d'îlots, notamment en assurant la perméabilité des sols, l'ensoleillement et le maintien d'un caractère végétalisé.

L'escalier projeté respecte pleinement l'esprit de cette réglementation :

- **Perméabilité des sols** : Son emprise au sol est minimale, voire nulle, préservant ainsi l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
  - **Ensoleillement et vues** : Sa structure ajourée laisse passer la lumière et ne crée pas l'effet de mur ou de masse bâtie que la règle cherche à proscrire.
  - **Caractère vert de l'îlot** : Loin de le dégrader, l'escalier met en valeur l'espace de jardin et en facilite l'usage et l'entretien, contribuant ainsi activement à la qualité de l'intérieur de l'îlot.
- 

### Conclusion

En conclusion, il ressort de l'analyse que :

1. L'escalier est, par sa fonction et sa nature, un **aménagement de jardin** et non une partie du volume bâti principal.
2. Le dépassement de la profondeur maximale constitue une **dérogation mineure**, justifiée par une nécessité fonctionnelle évidente.
3. Le projet **respecte l'esprit et les objectifs fondamentaux** du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de qualité des intérieurs d'îlots.

Pour ces motifs, nous sollicitons de l'autorité compétente qu'elle reconnaisse le caractère mineur et justifié de la dérogation demandée et qu'elle accorde le permis d'urbanisme pour ce projet qui vise à améliorer la qualité d'habiter du lieu dans le respect de son environnement.