



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

8^{ème} OBJET

Dossier 19026 – Demande de Madame Belfaiez pour changer l'affectation d'un restaurant en logement, mettre en conformité le changement des châssis et la fermeture partielle de la cour arrière, Rue Roodenberg 29, Boulevard des Invalides 23

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **changer l'affectation d'un restaurant en logement, mettre en conformité le changement des châssis et la fermeture partielle de la cour arrière**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

ENQUETE : Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Belfaiez, les demandeurs, ~~Monsieur LEJONG, l'architecte.~~

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 changer l'affectation d'un restaurant en logement, mettre en conformité le changement des châssis et la fermeture de la cour arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial d'un immeuble en logement ;
- la division corrélative de l'immeuble de deux logements en un immeuble de trois logements ;
- la mise en conformité de la couverture de la cour arrière ;
- la suppression de souches de cheminées ;
- la suppression d'une citerne d'eau de pluie ;
- le remplacement des châssis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble de commerce présente en situation de droit :

- des caves et une buanderie au sous-sol ;
- un restaurant café avec terrasse avant et cuisine arrière avec cour ouverte au rez-de-chaussée ;
- un logement deux chambres au premier étage ;
- un logement deux chambres au deuxième étage ;

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble propose le changement d'affectation du rez-de-chaussée (commerce) en logement ; que les logements ont étages sont inchangés ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'une partie de la zone de recul reste aménagée en terrasse pour le logement ;

Considérant que la zone de recul doit en principe être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, sauf ce qui concerne les accès ; que cette zone participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'un jardinet planté est en majeure partie retrouvé à l'avant ; qu'il s'agit d'un espace extérieur orienté sud-ouest bénéficiant à ce logement situé sur un angle et recouvert pour partie d'un matériau semi-perméable (bois) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) peut être acceptable en l'état ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que la cour arrière a été réouverte sur seulement 7m² environ et reste encore partiellement couverte (sur plus de 10m² environ) ;

Considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins doit en effet viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'un logement nouvellement créé doit pouvoir bénéficier d'un espace extérieur permettant non seulement de sortir mais aussi de laisser passer l'air et la lumière, au mieux de façon traversante ;

Considérant que les contraintes structurelles n'ont in fine pas permis une réouverture plus importante ; qu'un patio central ouvert et partiellement verdurisé a été retrouvé sur un peu moins de la moitié de la surface initialement couverte ;

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

Considérant qu'il convenait également de réaménager le logement en fonction de la création de ce patio intérieur ; que l'aménagement intérieur a été revu et décloisonné ;

Considérant que la salle de douche donne accès au patio et non la cuisine ; qu'il ne s'agit pas là d'un aménagement optimal des lieux pour un nouveau logement mais que celui-ci est néanmoins acceptable au vu des contraintes existantes ;

Considérant que la demande déroge encore aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce qu'un peu plus de 50% de la zone de cour et jardin est imperméabilisée ;

Considérant que le maintien de surfaces perméables est important afin de répondre à l'impératif de préservation du cycle de l'eau et de développement de la nature en ville, également afin de réduire notamment le risque d'inondation et de lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbain ;

Considérant qu'en l'espèce, un espace ouvert extérieur a été recréé et permet l'infiltration au niveau du sol arrière étant donné sa couverture semi-perméable (à joints ouverts) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;

Considérant que la citerne de récupération de l'eau de pluie est maintenue en cour arrière en tant que dispositif de récolte des eaux pluviales ;

Considérant le maintien d'un petit local vélos en caves mais également du placement de deux supports à vélos au rez-de-chaussée du bâtiment, proche de l'entrée ;

Considérant que les châssis en bois de teinte naturelle existants en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les divisions ont également été modifiées, les impostes ouvragées supprimées ;

Considérant que la porte d'entrée a été maintenue en bois de teinte grise ; que l'imposte haute a également été supprimée ;

Considérant la présence de grilles de ventilation dans les châssis en façade avant ;

Considérant que les interventions entreprises en façade avant pourraient s'intégrer de façon harmonieuse aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ainsi que dans le bâti environnant moyennant suppression des grilles de ventilation en façade avant lors du prochain changement de châssis ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avis SIAMU du 26 mars 2025 portant les références CP.1984.0467/6 ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.