



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

#### 11ème OBJET

Dossier 19227 – Demande de Madame Baland pour mettre en conformité des travaux effectués (couverture d'une cour au rez, agrandissement des baies des lucarnes avant, châssis et porte d'entrée, terrasse arrière) dans une maison unifamiliale, Avenue Guillaume Lefever 33

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité des travaux effectués (couverture d'une cour au rez, agrandissement des baies des lucarnes avant, châssis et porte d'entrée, terrasse arrière) dans une maison unifamiliale

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

**AUDITION :** Ne Madame Baland, la demanderesse, l'architecte Dehon.

**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 mettre en conformité des travaux effectués (couverture d'une cour au rez, agrandissement des baies des lucarnes avant, châssis et porte d'entrée, terrasse arrière) dans une maison unifamiliale de 1932 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'une chambre sous la toiture ;
- l'agrandissement des lucarnes en façade avant ;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension arrière ;
- la modification de la fermeture de la cour arrière au rez ;

- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée avec modification des divisions et des matériaux ;

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 la maison est en situation de droit (PU n°3710) une unifamiliale présentant des caves au sous-sol, les pièces de vie au rez-de-chaussée (3 pièces), 3 chambres au premier étage avec salle de bain et un grenier avec mansarde sous toiture ; que cette salle de bain au premier étage a été ajoutée par la construction d'une extension latérale au premier étage arrière (PU n°6932) ;

Considérant qu'en situation de fait, la maison était divisée en deux logements (un « studio » au rez et un logement une chambre au premier et second étage) ; qu'une terrasse extérieure a été créée au premier étage arrière ;

Considérant qu'en situation projetée, la maison présente les caves au sous-sol, les pièces de vie au rez (3 pièces) et deux chambres avec dressing, buanderie et terrasse au premier étage ; que l'espace sous toiture est aménagé en une chambre avec salle de bain et qu'un grenier subsiste en mezzanine ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière, le mur arrière formant fermeture de la cuisine a été modifié par rapport à la situation de droit (léger recul) afin de quasi s'aligner à l'extension latérale existante ; qu'une baie arrière a également été modifiée et un petit auvent ajouté ;

Considérant que ces modifications ont vraisemblablement dû intervenir dès la fermeture de cette pièce et qu'elles sont en soi non impactantes ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les pièces de vie au rez-de-chaussée ne disposent pas de la surface éclairante suffisante ; qu'elle est de 2,8m<sup>2</sup> au lieu de 3,2m<sup>2</sup> ; que la différence est faible et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'un petit auvent a été ajouté à l'arrière de l'extension initiale au rez-de-chaussée ;

Considérant que ladite intervention n'est pas en soi de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle est légère et sans impact sur le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

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 zone de cours et jardins est entièrement minéralisée au détriment du développement de la pleine terre et de la flore ;

Considérant qu'il s'agit d'une toute petite surface et que dès lors la dérogation se justifie ; qu'une bande de pleine terre verdurisée est de plus maintenue le long du mur de fond de parcelle ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas de surface perméable équivalente à au moins 50% de sa superficie (30% en l'espèce) ;

Considérant qu'étant donné le peu de profondeur (3m environ) de la surface de « cours et jardins » subsistante, la dérogation est justifiée ;

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 en l'espèce ;

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 8 m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate latérale du premier étage arrière ;

Considérant que celle-ci est entourée de hauts murs préexistants (mitoyen d'un côté et de l'extension arrière de la maison de l'autre) ; qu'elle est ceinte par des bacs à plantes sur sa partie arrière ;

Considérant que certes elle bénéficie à une chambre mais qu'en l'espèce elle n'est pas en mesure de porter atteinte à l'intérieur de l'îlot étant donné sa taille réduite (in fine 7m<sup>2</sup> utilisable environ) ; que cette terrasse est conforme au code civil ;

Considérant qu'aucune rehausse de mitoyens n'est intervenue à cet égard ;

Considérant le remplacement des châssis et de la porte d'entrée avec modification des matériaux ; que les châssis et la porte initialement en bois de teinte claire ont été remplacés par des châssis et porte en PVC de teinte blanche ;

Considérant que les divisions ont également été modifiées au niveau des impostes ; que la lucarne a également vu ses petites divisions disparaître ;

Considérant que la porte d'entrée a maintenu son imposte haute ; que les jeux de briques et d'enduit ont été maintenus et que des ferronneries ont été ajoutées aux seuils des fenêtres du premier étage ;

Considérant que la descente d'eau en PVC devra faire l'objet d'un remplacement par une descente en zinc lors du prochain changement ;

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

### **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 de profondeur (titre I, art. 4), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et de surface éclairante (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.