



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19251 – Demande de Madame Lehembre pour mettre en conformité une extension au 1er étage en façade arrière d'une maison unifamiliale, Avenue Charles Madoux 28

- ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité une extension au 1er étage en façade arrière d'une maison unifamiliale
- MOTIFS :**
- 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)
- ENQUETE :** Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- AUDITION :** Le représentant de la demanderesse, le futur acquéreur, et Monsieur Lemaigre, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

EXCUSE

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 une extension au 1er étage en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des éléments suivants :

- la hauteur de la toiture de l'extension du premier étage
- la modification du relief du sol et la construction d'un palier menant au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée

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 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 à l'arrière du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cette extension dépasse le profil mitoyen sur 1 m de profondeur, et sur une hauteur de 2,33 m ;

Considérant qu'un volume était initialement prévu ; que la mise en conformité porte sur une rehausse du niveau de toiture de cet élément ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des parcelles par rapport au Nord, du caractère relativement minime de la dérogation et des caractéristiques de l'îlot, les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que le volume supplémentaire créé n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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) sont acceptables ;

Considérant que le second objet de la demande porte sur des actes réalisés à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ; que le relief du sol du jardin a été tout à fait aplani jusqu'à la cour anglaise et qu'une passerelle plus grande que celle initialement prévue a été placée ;

Considérant que cette nouvelle passerelle permet de faire le lien entre le rez-de-chaussée et le jardin ; qu'elle est plus profonde de 1,20 m que la passerelle originelle ;

Considérant que cela permet de garder une hauteur sous la passerelle de 1,8 m sur toute la cour anglaise à l'arrière, contrairement à la situation de droit où la présence de marche dans la profondeur de la cour anglaise conduit à n'avoir qu'une hauteur de 1,5 m sur une partie de la cour ;

Considérant qu'en ce sens, cette transformation améliore le confort d'utilisation du logement ; que cela ne crée aucun préjudice manifeste pour le voisinage ou de gêne pour l'aspect paysager de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la modénature de la façade avant et des volumes en toiture est actualisée grâce au plan et que les éléments de façade sont tous détaillés ; que les menuiseries sont en bois de teinte blanche ;

Considérant qu'il est remarqué en séance qu'au moins un des châssis est actuellement en PVC ; qu'il conviendra de revenir au bois au vu de la qualité architecturale de la façade ;

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.