



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

7^{ème} OBJET

Dossier 19292 – Demande de Monsieur et Madame DEWINTER - HERBAUX pour mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne sis Boulevard des Invalides 62

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne

MOTIFS : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

AUDITION : Monsieur et Madame DEWINTER – HERBAUX, les demandeurs, Monsieur HEMMER, l'architecte.

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 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 maison unifamiliale mitoyenne ;

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

- De la transformation d'un immeuble de deux logements en une maison unifamiliale,
- De la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- De la pose d'un escalier extérieur vers le jardin,
- De l'aménagement de deux chambres dans les combles,
- De la modification de baies intérieures et extérieures,
- De la modification de division des châssis, de la porte d'entrée et de garage ;

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 concerne un bâtiment mitoyen situé le long du boulevard des Invalides et composé de deux logements, construit en 1936 (dossier d'archive n°4439) ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la transformation d'un immeuble de deux logements en une maison unifamiliale ;

Considérant que la situation de droit du bien prévoyait, en effet, un immeuble de deux logements avec un logement au rez-de-chaussée et un logement au 1^{er} étage ainsi que des combles ;

Considérant que la transformation en une maison unifamiliale a eu lieu dans les années 1970 ;

Considérant que la maison est aujourd'hui aménagée comme suit :

- Rez-de-jardin (niveau -1) : caves et buanderies,
- Rez-de-chaussée : pièces de vie,
- 1^{er} : deux chambres avec dressing et salle de bain,
- 2^{ème} étage : deux chambres avec salle de bain,
- Combles ;

Considérant que la réunification des deux logements en une habitation unifamiliale n'entraîne pas de surdensification de parcelle ;

Considérant que l'affectation résidentielle du bien est conservée, en cohérence avec le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant que la transformation d'un immeuble comportant deux unités de logements en une maison unifamiliale ne porte dès lors pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en 1979, à l'arrière de la salle-à-manger, a été réalisée une terrasse suspendue ; qu'en 1992, sur cette terrasse suspendue, a été construite une véranda ;

Considérant que cette extension prend place sur le côté gauche de la parcelle, à l'arrière du salon, au-dessus de la cour ;

Considérant que cette extension présente une profondeur de 3,69 m et une hauteur de 2,24 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un volume entièrement vitré avec toiture en pente ce qui permet un apport de lumière naturelle à la pièce centrale, le salon ;

Considérant que ce volume est compris dans le volume du bâtiment existant de droit ainsi que dans le volume construit du n°60 ;

Considérant qu'il permet d'agrandir les pièces de vie et de créer un séjour de 10 m² ;

Considérant que cette extension à l'arrière du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un escalier extérieur vers le jardin depuis le séjour ;

Considérant que le jardin est situé au niveau du sous-sol ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que cet escalier dépasse le mitoyen le plus profond n°60 ;

Considérant que cet escalier présente une profondeur de 3,30 m ;

Considérant que cet escalier permet de relier directement les pièces de vie au jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'un escalier droit placé le long du mitoyen n°60 ;

Considérant que tel que positionné, il n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant, en effet, que sur les marches supérieures, des vues droites sont engendrées vers le mitoyen n°60 ;

Considérant qu'il convient de soit fournir une servitude de vue ou un accord des voisins enregistré au Bureau de la Sécurité Juridique, soit déplacer l'escalier à une distance de 1,90 m des limites mitoyennes ;

Considérant que cet escalier, tel que positionné, n'est pas acceptable ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de deux chambres dans les combles ;
Considérant que ces chambres présentent les dimensions de 15 m² ;
Considérant qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'un escalier a été réalisé depuis ce 2^{ème} étage vers le grenier ;
Considérant que l'aménagement de ces deux chambres au 2^{ème} étage est acceptable ;
Considérant que la demande porte également sur la modification de baies ;
Considérant que la baie entre l'ancienne chambre et la salle-à-manger au rez-de-chaussée a été agrandie ; que la baie entre l'ancienne salle-à-manger et la véranda a été également agrandie ; qu'une ouverture a également été réalisée entre la cuisine et la véranda ;
Considérant qu'une fenêtre à l'arrière de la cuisine a également été agrandie ;
Considérant que ces différentes ouvertures permettent de créer des espaces plus lumineux et plus confortables dans les pièces de vie ;
Considérant que des corps de cheminée ont également été supprimés ;
Considérant que la demande porte enfin sur la modification de division des menuiseries, de la porte d'entrée et de garage en façade avant ;
Considérant que les menuiseries et la porte d'entrée sont toujours en bois de ton gris clair ;
Considérant que la porte de garage est en métal de ton gri clair ;
Considérant qu'il y toujours une division tripartite sur les châssis ;
Considérant que les modifications en façade avant depuis la situation de droit d'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant que ces modifications sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- Soit fournir une servitude de vue ou un accord des voisins enregistré au Bureau de la Sécurité Juridique, soit déplacer l'escalier à une distance de 1,90 m des limites mitoyennes.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs/ servitude/ accord enregistré seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.