



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 26 mars 2026

8^{ème} OBJET

Dossier 19007 – Demande de Monsieur Vandesteene pour mettre en conformité la réunification de deux studios en un appartement et le placement d'un escalier intérieur (2^{ème} + combles) sis Avenue des Citrinelles 82

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la réunification de deux studios en un appartement et le placement d'un escalier intérieur (2^{ème} + combles)
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- ENQUETE :** Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- AUDITION :** Monsieur Vandesteene, le demandeur.

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 à prédominance résidentielle 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 la réunification de deux studios en un appartement et le placement d'un escalier intérieur (2^{ème} + combles) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne un immeuble de 4 logements construit dans les années 1950 (dossier d'archive n°7117) et aménagé comme suit :

- Sous-sol : 1 garage
- Rez-de-chaussée : 1 logement
- 1^{er} : 1 logement
- 2^{ème} : 2 studios

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la réunification de deux studios en un appartement ainsi que le placement d'un escalier intérieur (2ème + combles) ;

Considérant qu'en situation de droit, le 2^{ème} étage est divisé en deux studios et que le 3^{ème} étage est affecté à du grenier accessible par un escalier escamotable ;

Considérant qu'en situation de fait, les deux studios sont réunis en un seul logement ; que cette modification est déjà mentionnée dans l'acte de base de 1976 jointe au dossier ;

Considérant que l'objet de la demande vise à la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou [...] la démolition d'un logement ; que ces types d'actes et travaux ne peuvent être autorisés en zone d'habitation à prédominance résidentielle [...] qu'à certaines conditions et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande répond à la condition suivante : maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zone d'habitat ;

Considérant que la réunification des deux studios en un seul logement est acceptable ;

Considérant qu'un escalier en bois menant du salon vers le grenier a été placé ; que, selon l'attestation de propriété jointe au dossier, le demandeur dispose en propriété privative et exclusive des combles ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU (en matière de superficie plancher et en matière d'éclairage naturel) en ce que la cuisine n'atteint pas les 8m² demandés par le RRU, en ce que la chambre principale ne présente pas une superficie de 14 m² et en ce que la chambre 2 ne jouit pas d'un éclairage naturel conforme ;

Considérant que la cuisine mesure 5,2m² au lieu des 8m² prescrits ; que toutefois elle est ouverte sur le salon qui fait quant à lui 26m² ; que cela génère une pièce de 31,2m² ce qui répond aux normes de conformité ;

Considérant que les deux chambres présentent des superficies de 12 m² et 9 m² ; que cette situation date de 1976 selon l'acte de base ;

Considérant que la surface nette éclairante de la chambre 2 fait 1,42m² pour superficie mesurant 9,24m² ; qu'elle devrait être de 1,8m² pour être conforme ; que cette situation date également de 1976 selon l'acte de base ; que de plus cette chambre donne sur la façade principale, qu'il serait difficile de la modifier sans défigurer la façade ; que dès lors la dérogation peut être vue comme minime et acceptable ;

Considérant que les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU (en matière de superficie plancher et d'éclairage naturel) sont acceptables ;

Vu l'avis du SIAMU du 22/01/2026 portant les références T.2023.0827/2 jointe au dossier.

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 superficie plancher et d'éclairage naturel (art. 3 et 10 du titre II du RRU) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.