



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 26 mars 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19254 – Demande de Monsieur Goetghebuer-Planchon pour mettre en conformité la modification des châssis; la toiture de la cabane de jardin ainsi que l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche au rez-de-jardin sis Rue du Verger 15

ZONE : Au PRAS : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la modification des châssis; la toiture de la cabane de jardin ainsi que l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche au rez-de-jardin

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

ENQUETE : Néant.

AUDITION : Mme Moens, 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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones 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 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- Le remplacement des châssis en bois par des châssis composites bois/alu
- Le remplacement de la toiture de la cabane de jardin
- L'aménagement d'une chambre et salle de douche au rez-de-jardin

Considérant que les châssis en bois prévus dans le dernier permis (n°15233, autorisation du 29/11/2011) n'ont finalement pas été retenus ; que les demandeurs ont placés des châssis composites en bois (côté intérieur) avec un capotage en alu (côté extérieur) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les couleurs et divisions prévues dans le permis précédent ont été respectées ;

Considérant que le design de la porte d'entrée est légèrement différent, la partie en vitrage sablé étant moins haute et un peu décalée vers le centre de la porte ; que cependant cette différence est minime et relativement imperceptible ;

Considérant cependant que la légende de l'élévation projetée comporte une imprécision au point 10, les seuils de fenêtre étant en pierre bleue (selon les photographies) et pas en aluminium ; que cela est acceptable, les seuils en pierre bleue étant beaucoup plus esthétiques que ceux en alu ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les seuils en pierre bleue sont en réalité couverts par un capotage en aluminium ; qu'il convient cependant de corriger cela dans la légende ;

Considérant que la cabane de jardin de 10 m² établie en fond de parcelle et autorisée dans le dernier permis d'urbanisme possédait une toiture à deux pans ;

Considérant que la toiture de cet abri a été enlevée et remplacée entre 2015 et 2016 par une toiture végétalisée semi intensive de 15 cm d'épaisseur ;

Considérant que cette modification améliore les qualités esthétiques et végétales du jardin et de l'intérieur d'îlot ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que le projet reprend sur le plan différentes opérations dispensées de permis (remplacement du revêtement de la façade arrière et de celui de la cabane de jardin ; renforcement de l'isolation arrière pour englober les piliers et éviter des ponts thermiques) ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme prévoyait l'aménagement d'un espace de rangement et d'un cellier au rez-de-jardin, à l'arrière de la maison ;

Considérant qu'une chambre de 14 m² a été installée à la place du local de rangement et une salle de douche à la place du cellier ;

Considérant que cette chambre présente une importante baie vitrée à l'arrière et une hauteur sous plafond de 2,5m ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU en matière de surface minimale, d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond ;

Considérant que cela porté à 4 le nombre de chambres et à 2 le nombre de salles de douches ou de bains dans la maison ;

Considérant que cette transformation améliore de façon substantielle les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que l'aménagement du jardin n'a pas été fait suivant au dernier permis, que le présent projet prévoit de réaliser des travaux pour réaménager le jardin de façon conforme, l'aménagement actuel dérogeant aux prescriptions du RRU en matière de maintien d'une surface perméable (moins de la moitié de la surface de la zone plantée et de pleine terre) ;

Considérant que les membres de la commission notent cependant que l'aménagement actuel est qualitatif ; qu'il faudrait cependant modifier la demande et réaliser une enquête publique et un second passage en commission de concertation afin de solliciter formellement la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ;

Considérant qu'en cas de remise en pristin état du jardin (conformément au permis de 2011), il reviendra au Collège des Bourgmestre et Echevins d'imposer un délai de réalisation des travaux en question ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Préciser dans la légende le caractère composite des seuils de fenêtre à l'avant (pierre bleue avec capot en alu – couleur à indiquer)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être octroyé moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

En cas de modification de plans tendant à faire avaliser l'aménagement actuel du jardin, il conviendra de solliciter et motiver dans le formulaire de demande de permis (cadre X) et dans la note explicative la dérogation aux prescriptions du RRU, titre I, art. 13 en matière de maintien d'une surface perméable. Les différents matériaux et revêtements utilisés devront être indiqués sur les plans.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.