



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 26 mars 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19284 – Demande de Madame Bertsch pour mettre en conformité une maison unifamiliale, Avenue des Bécassines 22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

ENQUETE : Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Bertsch, la demanderesse, Monsieur VINCENT CORDONNIER, 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 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 une maison unifamiliale des années 50 ; que la maison n'a pas fait l'objet d'autre permis d'urbanisme hormis celui de sa construction ;

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

- l'aménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral droite ;
- l'aménagement de deux chambres sous toiture ;
- le prolongement de l'escalier existant jusqu'aux 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 maison présente en situation de droit un garage en sous-sol avec des caves, des pièces de vie au rez (avec bureau avant) et 4 chambres au premier étage ; que les combles restent un grenier sans escalier y menant ;

Considérant qu'en situation projetée, le sous-sol reste un garage avec des caves, les pièces de vie sont au rez (avec bureau avant), 3 chambres avec une salle de bain se trouvent au premier étage ; que deux chambres supplémentaires avec une salle de douche ont été aménagées sous toiture ;

Considérant que l'escalier a également été prolongé jusqu'au second étage sous toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que les deux chambres aménagées sous toiture ne disposent respectivement que de 1,96m (chambre 5) de hauteur pour l'une et 2,14m (chambre 4) de hauteur pour l'autre ;

Considérant que la hauteur de la toiture (plus de 4m) semble permettre l'aménagement de chambres disposant de minimum 2,30m de hauteur sous plafond ; qu'en réalité, la charpente au-dessus des chambres est sous-tendue par de nombreux chevrons et qu'il n'est pas envisageable d'augmenter la hauteur des pièces sous ceux-ci ;

Considérant en conséquence que la dérogation est acceptable pour la chambre 4 présentant 2,14m de hauteur sous plafond mais non pour la chambre 5 ne présentant qu'1,96m de hauteur sous plafond ; que cette dernière devra rester un local non habitable ;

Considérant que le reste de la maison est inchangé par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la partie du cheminement latéral avant gauche en zone de recul (partie avant) ne donne pas accès à une porte et n'est à priori pas de droit ;

Considérant cependant que la dérogation est faible et que la végétalisation de la zone de recul reste conséquente ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zone latérale (titre I, art. 12) en ce que le cheminement latéral droit menant à la porte d'entrée continue au-delà de celle-ci alors que cette ultime partie d'imperméabilisation du sol n'est pas nécessaire ; que ce cheminement devrait en principe s'arrêter à la porte d'entrée latérale ;

Considérant que la prolongation de ce cheminement latéral droit reste de faible importance et peut être accepté ;

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 porte de garage a été modifiée ; que le matériau et les divisions ne correspondent plus à la situation de droit ;

Considérant qu'à l'origine, la porte de garage était en bois blanc et divisée en quatre parties verticales ; que la porte de garage actuelle est en aluminium ton blanc, qu'elle est basculante et motorisée ;

Considérant que tous les châssis en façade avant ont été remplacés du bois vers de l'aluminium de ton blanc ; que les divisions des châssis d'origine ont été conservées ;

Considérant qu'en façade latérale droite, les menuiseries restent conformes à la situation de droit (bois de teinte blanche) mais que des baies ont été refermées ;

Considérant que la fenêtre à l'extrême droite au niveau du rez-de-chaussée (cuisine) a été murée à l'aide de briques de ton rouge similaires à la brique de parement présente sur le reste des façades de la maison ;

Considérant que la fenêtre à l'extrême droite au niveau du sous-sol a également été murée (visible en façade au niveau du soubassement) ; que cette intervention a été réalisée à l'aide de moellons de la même teinte que le reste du soubassement (gris-beige) ;

Considérant que la fenêtre à l'extrême gauche au niveau du sous-sol n'est pas présente ; qu'on y retrouve en lieu et place un soupirail ;

Considérant qu'en façade latérale gauche, les châssis du premier étage ont à nouveau été remplacés par des châssis en aluminium teinte blanche ; que les divisions ont été conservées ;
Considérant qu'en façade arrière, les baies ont également été modifiées et les châssis remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche, à l'exception d'une baie en PVC de teinte blanche ;
Considérant que les diverses modifications intervenues en façade avant et latérale s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bien ainsi que dans le bâti environnant ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- prévoir un local non habitable en lieu et place de la chambre 5 et corriger la coupe en conséquence ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) pour la chambre 4 sont octroyées moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence. La dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) pour la chambre 5 est refusée.

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