Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

8ème OBJET

Dossier 19195 – Demande de Monsieur et Madame de Ghellinck pour transformer et agrandir deux maisons unifamiliales afin de créer un immeuble de trois logements en ajoutant un penthouse en toiture, Avenue Jules Vandeleene 2- 4

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **transformer et agrandir deux maisons unifamiliales afin de créer un immeuble de trois logements en ajoutant un penthouse en toiture**

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

ENQUETE : Du **04/05/2026** au **18/05/2026**, 15 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Manque de clarté sur la nature du projet (démolition-reconstruction ou agrandissement) ;
- **Hauteur excessive** du bâtiment par rapport au contexte urbanistique de la rue (immeubles voisins de même typologie avec un étage en moins) ; rajout d'un niveau avec modification du R+3 (toit plat au lieu d'un toit en pente) ; hauteur totale non précisée (not. local technique de l'ascenseur) ;
- Perte d'ensoleillement et de vue pour le bâtiment en face (Drouart 27) ainsi que pour le n°6 Vandeleene et Omega Court = Cockx 8-10) ;
- Façade arrière du projet trop massive et verticale =) perte d'intimité, sentiment d'enfermement, rupture de l'harmonie architecturale ;
- Hauteurs à aligner sur les constructions existantes côté avenue Vandeleene et non sur celles de J.Cockx ; référence à Jules Cockx 6 non pertinente ; comparaison avec le bâtiment voisin du n°6 Vandeleene peu relevante ;
- Omega Court a été ajusté pour respecter les gabarits existants (hauteurs limitées (rez + 2 ou + 3) + refus antérieur (2001) de volumes trop profonds → limitation à 12 m, not. pour Vandeleene 6 ;
- Fausses déclarations du demandeur, le futur bâtiment serait plus bas que l'actuel ;
- Demande de reculer les étages supérieurs (+3/+4) d'au moins 3 mètres ou supprimer ces 3 mètres supplémentaires en hauteur ;
- Demande également de limiter la profondeur du rez + 3 à < 12 m ;
- **Doublement de volume du bâtiment** ; augmentation excessive du nombre de logements ;
- Projet inadapté à un quartier familial, résidentiel ;

- **Disparition d'une partie de la végétation existante** (notamment à l'entrée du parking), sans compensation prévue ;
- Futurs appartements destinés à la vente ou à la location, la colocation ? A préciser.
- Inquiétudes concernant la circulation déjà difficile dans la rue, aggravée par un chantier (notamment une grue) ;
- Ancienne cuve à mazout non analysée ;
- Arbre en voirie non mentionné (abattage possible non évalué) ;
- Nuisances pour la santé liées au chantier ; quelle en sera la durée ? Le bruit aérien déjà présent pourrait s'amplifier avec le nouveau bâtiment ; demande de respect strict des horaires et refus des travaux dès 6h00 ;

AUDITION : Monsieur et Madame de Ghellinck, les demandeurs, Monsieur Tielemans, l'architecte, et Monsieur Madame Eshuis, les réclamants.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis défavorable 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 transformer lourdement et d'agrandir deux maisons unifamiliales afin de créer un immeuble de trois logements en ajoutant un penthouse en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du volume de toiture existant au rez +3 avec ajout d'un niveau en retrait au rez+4 ;
- l'ajout d'extensions latérale (côté n°2) et arrières ;
- l'ajout d'un escalier et d'un ascenseur au centre du bâtiment ;
- la création d'un logement supplémentaire (duplex penthouse 4 chambres et un bureau) ;
- la création d'un garage et la régularisation d'un second au rez avant ;
- des modifications de baies ainsi que des modifications de châssis et portes ;
- la création d'un escalier extérieur ;
- la création de terrasses arrières et latérales ;
- l'isolation du bâtiment ;
- la création d'une noue en fond de jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 et que 15 lettres de remarque ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- Manque de clarté sur la nature du projet (démolition-reconstruction ou agrandissement) ;
- **Hauteur excessive** du bâtiment par rapport au contexte urbanistique de la rue (immeubles voisins de même typologie avec un étage en moins) ; rajout d'un niveau avec modification du R+3 (toit plat au lieu d'un toit en pente) ; hauteur totale non précisée (not. local technique de l'ascenseur) ;

- Perte d'ensoleillement et de vue pour le bâtiment en face (Drouart 27) ainsi que pour le n°6 Vandeleene et Omega Court = Cockx 8-10) ;
- Façade arrière du projet trop massive et verticale =) perte d'intimité, sentiment d'enfermement, rupture de l'harmonie architecturale ;
- Hauteurs à aligner sur les constructions existantes côté avenue Vandeleene et non sur celles de J.Cockx ; référence à Jules Cockx 6 non pertinente ; comparaison avec le bâtiment voisin du n°6 Vandeleene peu relevante ;
- Omega Court a été ajusté pour respecter les gabarits existants (hauteurs limitées (rez + 2 ou + 3) + refus antérieur (2001) de volumes trop profonds → limitation à 12 m, not. pour Vandeleene 6 ;
- Fausses déclarations du demandeur, le futur bâtiment serait plus bas que l'actuel ;
- Demande de reculer les étages supérieurs (+3/+4) d'au moins 3 mètres ou supprimer ces 3 mètres supplémentaires en hauteur ;
- Demande également de limiter la profondeur du rez + 3 à < 12 m ;
- **Doublement de volume du bâtiment** ; augmentation excessive du nombre de logements (doublement ?) ;
- Projet inadapté à un quartier familial, résidentiel ;
- **Disparition d'une partie de la végétation existante** (notamment à l'entrée du parking) **sur la parcelle**, sans compensation prévue ;
- Futurs appartements destinés à la vente ou à la location, la colocation ? A préciser.
- Inquiétudes concernant la **circulation** déjà difficile dans la rue, aggravée par un chantier (notamment une grue) ;
- Ancienne cuve à mazout non analysée ;
- **Arbre en voirie** non mentionné (abattage possible non évalué) ;
- Nuisances pour la santé liées au **chantier** ; quelle en sera la durée ? Le bruit aérien déjà présent pourrait s'amplifier avec le nouveau bâtiment ; demande de respect strict des horaires et refus des travaux dès 6h00 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, **en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS** ;

Considérant que l'ensemble actuel est composé de deux maisons unifamiliales mitoyennes de typologie rez+2+toiture en pente avec un garage à l'avant (côté n°4) en situation de droit (deux en situation de fait) ;
Considérant que cet ensemble est à présent transformé en un nouveau bâtiment (immeuble) isolé de typologie rez+3+étage en retrait, avec toiture plate ; que la typologie du bien est fondamentalement modifiée ;
Considérant que le projet prévoit d'étendre les deux logements existants latéralement et à l'arrière et d'en rajouter un troisième en duplex penthouse en toiture avec création d'un nouvel accès ;

Considérant que des extensions latérales et arrières sont ainsi créées, que la toiture est modifiée et surélevée de façon à la rendre plate et qu'un volume supplémentaire en retrait est ajouté sur ce niveau ainsi modifié ; que des terrasses arrières et latérales sont également créées ;

Considérant que le volume total du bâtiment est ainsi dédoublé ; que les maisons existantes sont transformées en maisons 3 chambres + 1 ou 2 bureaux et que le duplex penthouse comprend 4 chambres + un grand bureau à l'étage ;

Considérant que **la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8)** en ce que la hauteur de la toiture du bâtiment projeté culmine à 14,71m (hors équipement technique : +50cm) alors que la hauteur moyenne des constructions sises sur les terrains entourant le bien considéré est de 12,40 m ; que le différentiel est de 2,31 m ;

Considérant que la hauteur de corniche du bâtiment culmine à 11, 63 m ;

Considérant que ce niveau de corniche reste au-delà des niveaux de corniches des deux biens sis de part et d'autre de la parcelle, à savoir Vandeleene 6 et Gossiaux 1 (respectivement à 10,29 m et

10,16m) représenté sur le plan n°20 ; **qu'il serait judicieux d'aligner le niveau de corniche du nouveau bâtiment à un niveau intermédiaire entre ces deux niveaux ;**

Considérant que s'agissant du volume supplémentaire en toiture, son impact devrait également être réduit ;

Considérant que ce volume est certes en retrait de 4,60m par rapport au plan de la façade avant ; qu'il n'est pas visible depuis l'espace public et limite ainsi son impact sur le bâtiment lui faisant face ;

Considérant cependant que son impact latéral est tout autre ;

Considérant que ce volume en toiture vient s'implanter sur un niveau lui-même déjà rehaussé (toiture en pente rendue plate) et se développe sur plus de 14m de largeur (et un peu plus de 6m de profondeur) ;

Considérant que le nouveau volume en toiture présente en conséquence latéralement (côté n°6) une façade ouest de plus de 14m de hauteur, sans retrait latéral au niveau du penthouse ; que cette verticalité est accentuée par le rehaussement de l'excroissance latérale au rez-de-chaussée qui passe de 5,30 m de hauteur à près de 8,50m de hauteur ;

Considérant en conséquence que la largeur de ce nouveau volume en toiture contenant une quatrième chambre et un très grand bureau devrait être minimisée ; **qu'un retrait latéral conséquent devrait intervenir de façon à réduire l'impact de cette façade latérale ;**

Considérant que de surcroît, la hauteur de ce volume en toiture devrait également être abaissée dans la mesure du possible ;

Considérant que pour le surplus, les rehausses aux niveaux +1 et +2 engendrent une profondeur totale de bâti de 12,85 m ; qu'un recul de 6m environ est opéré côté n°6 au niveau +2 arrière et ce sur une profondeur de 4m environ ;

Considérant qu'au niveau +2 de ce côté, la profondeur se limite dès lors à 9m ; que cette profondeur est acceptable à ce niveau ;

Considérant par conséquent que les interventions ainsi projetées seraient de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les éléments techniques en dépassement doivent également être intégrés au volume ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8) n'est pas acceptable en l'état ;

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 zone de recul côté n°2 a été minéralisée de façon excessive par rapport aux entrées du garage et de la maison ; qu'il ne s'agit là nullement d'une situation de droit ;

Considérant que de surcroît un garage existant est en infraction car il a été construit à la place d'une cave ; que la porte de la cave a été remplacée par une baie de garage ;

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) n'est pas acceptable ; que l'agrandissement du jardinet avant devra intervenir de façon à ne laisser imperméabilisée que les zones devant l'entrée des garages (au mieux, avec bandes de roulement) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de cours et jardins et zones de retraits latérales (titre I, art. 12) en ce que ces zones ont fait l'objet d'une construction (côté n°2) et ont dès lors été largement imperméabilisées ;

Considérant que l'extension latérale au rez de chaussée côté n°2 a été réalisée pour ajouter un garage et une cave ;

Considérant que ce volume ne se trouve pas à une distance appropriée des limites mitoyennes, qu'il imperméabilise de plus de façon conséquence cette zone latérale ; que les manœuvres au sortir du nouveau garage sont rendues difficiles étant donné la présence de l'arbre lui faisant face en voirie ;

Considérant en conséquence que ce volume latéral devrait être réduit ; que la surface de la terrasse le surmontant devra en conséquence être réduite ;

Considérant de plus que cette terrasse ne respecte pas le code civil ; que le demandeur argue d'une servitude de vue que lui aurait accordé le propriétaire de la parcelle voisine mais que cette pièce ne fait pas partie du dossier administratif ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de cours et jardins et zone de retrait latéral (titre I, art. 12) n'est pas acceptable ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) peut être supprimée ; que le dépassement du coefficient maximal d'imperméabilisation du sol concerne la parcelle et non uniquement la zone de cours et jardins ;

Considérant en effet que l'imperméabilisation de la parcelle dépasse les 50% (55%) et que, comme explicité précédemment, certaines zones avant et latérales devront être rendues perméables afin de faire baisser ce coefficient sur la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, **en application de la prescription générale 0.6 du PRAS** ;

Considérant que l'appartement penthouse dispose de deux grandes terrasses, l'une bénéficiant aux pièces de vie et l'autre au bureau à l'étage ; que ces deux terrasses cumulées sont susceptibles de constituer une atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que soit il conviendrait de réduire la taille de la terrasse arrière du niveau bas du penthouse (côté n°6) ou de réduire la superficie de la terrasse du niveau haut bénéficiant au bureau ;

Considérant que la taille du local vélos est sous-dimensionnée au vu du nombre de chambres (10) présentes dans le bâtiment ; qu'il conviendrait d'en augmenter la capacité ;

Vu l'avis SIAMU défavorable du 26/04/2026 transmis le 05/05/2026 et portant les références CP.2025.0027/2 ;

Considérant en effet que selon le SIAMU, une attention particulière est à apporter au fait qu'étant donné que l'escalier central ne dessert qu'un logement, celui-ci ne peut être traité comme une cage d'escalier commune, qu'il s'agit d'une situation de quintuplex ; que dès lors, une demande de dérogation doit être introduite auprès du SPF intérieur ;

Considérant que selon le SIAMU, la conception actuelle de l'immeuble, en particulier l'accès aux logements, fait qu'aucune cage d'escalier intérieure commune n'est présente alors que les distances d'évacuation des logements dépassent 20 m ; qu'il y a lieu de revoir les espaces de circulation en fonction des exigences du SIAMU ;

Considérant que la configuration des escaliers ne semble pas non plus satisfaisante au regard des exigences de sécurité incendie ;

Considérant en effet que l'implantation d'un escalier quart tournant devrait être étudiée en lieu et place d'un hélicoïdal ;

Avis défavorable

Vu l'avis unanime défavorable 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 hauteur (titre I, art. 8), d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) sont refusées. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) est supprimée.