



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

#### 1<sup>er</sup> OBJET

**Dossier 19282 – Demande de Monsieur et Madame Chabotier Laura pour remplacer des châssis et la porte d'entrée en façade avant sis Chaussée de Wavre 1758**

**ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation, espaces structurants

**DESCRIPTION :** remplacer des châssis et la porte d'entrée en façade avant

**MOTIFS :** - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**ENQUETE :** - Néant

**AUDITION :** Monsieur Verdoodt et Madame Chabotier, les demandeurs, Madame Menu, 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, espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le bien se situe à l'intérieur de la zone de protection du bien classé « *Maison personnelle et atelier du peintre Oleffe* » ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer des châssis et la porte d'entrée en façade avant et mettre en conformité des travaux réalisés sans permis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les actes et travaux suivants :

- le remplacement des châssis en aluminium par des châssis en PVC imitation bois de teinte vert/gris
- le remplacement de la porte d'entrée en fer forgé et vitrée par une porte en PVC imitation bois de teinte vert/gris
- la mise en conformité de la suppression d'un WC à l'arrière et de la fermeture du balcon à l'arrière du premier étage

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation et de la Commission Royale des Monuments et Sites (bien repris en zone de protection d'un bien classé), en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la CRMS estime que la porte existante en fer forgé est finement ouvragée et de belle facture ; que son remplacement au profit d'une porte standard mènerait à un appauvrissement de la qualité architecturale de la façade, tandis que le remplacement des châssis est acceptable si un matériau de qualité est utilisé, le PVC étant à proscrire ;

Considérant qu'en situation de droit, toutes les menuiseries sont en bois ; que la baie du rez-de-chaussée présente trois fenêtres séparées par des trumeaux ;

Considérant les châssis du premier étage ont été remplacés par des châssis en aluminium de teinte argentée, tandis que les trumeaux de la baie du rez-de-chaussée ont été supprimés et que celle-ci accueille un simple châssis tripartite en aluminium sans imposte ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte métallique en vert foncée, dotée d'une ferronnerie décorative et partiellement vitrée ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer tous les châssis en aluminium par des châssis en PVC de teinte vert/gris, tous dotés d'impostes et dont le caractère imitatif du bois n'est pas précisé dans la légende ;

Considérant qu'au vu de la modénature de la façade et de la situation du bien dans la zone de protection d'un bien classé, il convient de porter une attention particulière à la qualité esthétique des éléments de façade ;

Considérant qu'en l'occurrence, seuls des menuiseries en bois sont de nature à garantir le niveau de qualité esthétique attendu ; qu'il convient donc de prévoir toutes les menuiseries (châssis et portes) en bois ; que la couleur choisie est acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle présente des qualités esthétiques indéniables et participe à l'embellissement de la façade et du caractère paysager de la rue à l'intérieur de la zone de protection du bien classé ;

Considérant que la porte prévue est relativement quelconque ; que le projet se traduit par une perte substantielle de qualité architecturale ;

Considérant que, sans imposer le maintien de la porte actuelle, il convient de préserver les qualités architecturales de la maison en prévoyant soit une porte d'entrée en bois, panneautée et avec une imposte vitrée, soit une porte en bois avec une partie centrale vitrée et portant la ferronnerie existante, qui sera alors conservée et réutilisée ;

Considérant que la suppression du WC à l'arrière du rez-de-chaussée a permis d'ouvrir une baie supplémentaire donnant dans le séjour ; que cela a augmenté l'apport de lumière naturelle dans la pièce et amélioré les qualités résidentielles du bien ;

Considérant de plus que le projet prévoit de supprimer les allèges des baies à l'arrière du rez-de-chaussée, augmentant encore ainsi l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que le bien présente deux chambres au premier étage en situation de droit, avec une terrasse à l'arrière ;

Considérant que cette terrasse a été fermée par de la maçonnerie et un châssis ; qu'une salle de douche avec WC y a été installée ;

Considérant que la chambre arrière, perdant ainsi totalement son apport de lumière naturelle, a été transformée en dressing ;

Considérant que la perte de la terrasse n'est pas préjudiciable à l'habitabilité du bien, ce dernier disposant d'un espace extérieur au rez-de-chaussée, lié au séjour ;

Considérant que les plans du grenier ne sont pas représentés dans le dossier ; qu'il convient de fournir le plan du grenier ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le plan d'implantation ne précise pas les matériaux des revêtement de sol ou les parties végétalisées / en pleine terre de la zone de cours et jardin ; que cela doit être corrigé sur les plans ;

Considérant qu'il convient également de fournir des photos du jardin et de l'abri de jardin construit au niveau du rez ; que des prises de vue depuis la façade arrière vers la zone de cours et jardin (idéalement depuis l'étage) ainsi que du fond du jardin vers la façade arrière doivent être apportées au dossier afin de garantir le caractère significatif du reportage photographique, celui-ci étant lacunaire ;

Considérant que les documents graphiques fournis présentent un seul plan par planche ; que cela porte atteinte à la lisibilité de l'ensemble et contredit les prescriptions de l'arrêté de composition des dossiers ;

Considérant qu'il convient de rassembler plusieurs plans et élévations afin de limiter le nombre de planches, soit en réalisant une seule planche pour chaque situation (existante de droit / de fait / projetée), soit en réalisant une planche pour chaque type de plan (par exemple : une planche

présentant les trois situations du sous-sol, une seconde présentant les trois situations du rez-de-chaussée, etc) ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir des menuiseries (châssis et porte d'entrée) en bois ;
- Soit prévoir une porte d'entrée en bois panneautée avec une imposte vitrée soit prévoir une porte d'entrée en bois avec une partie centrale vitrée tout en conservant la ferronnerie existante ;
- Fournir un plan du grenier existant ;
- Rassembler plusieurs plans et élévations afin de limiter le nombre de planches, soit en réalisant une seule planche pour chaque situation (existante de droit / de fait / projetée), soit en réalisant une planche pour chaque type de plan (par exemple : une planche présentant les trois situations du sous-sol, une seconde présentant les trois situations du rez-de-chaussée, etc) ;
- Indiquer les matériaux de sols et parties végétalisées de la zone de cours et jardin sur le plan d'implantation ;
- Fournir des photos du jardin et de l'abri de jardin construit au niveau du rez ; des prises de vue depuis la façade arrière vers la zone de cours et jardin (idéalement depuis l'étage) ainsi que du fond du jardin vers la façade arrière doivent être apportées au dossier.

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.

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