



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

#### 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 19355 – Demande de Monsieur et Madame Powis de Tenbossche Serge & Bosquillon de Frescheville Catherine pour mettre en conformité les menuiseries et créer une allée carrossable vers le garage sis Avenue des Frères Goemaere 53**

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
PERMIS DE LOTIR n°36 délivré le 21/01/1999.

**DESCRIPTION** **mettre en conformité les menuiseries et créer une allée carrossable vers le garage**

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à un permis de lotir - Art. 126§11 du CoBat
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
  
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**ENQUETE :** Du **04/05/2026** au **18/05/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**AUDITION :** / Report

**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, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le bien est également repris dans le périmètre du permis de lotir n°36 délivré le 21/01/1999.

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les menuiseries et créer une allée carrossable vers le garage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une allée carrossable permettant l'accès à un garage existant,
- la mise en conformité des châssis en PVC en façade avant ;

- la mise en conformité des adaptations mineures au bien datant de sa construction (1927)  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant qu'il s'agit à l'origine d'un bâtiment composé de 2 maisons mitoyennes (permis de 1927) ;  
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé dans les années 1929 (pu n°2749) pour construire deux garages sur la parcelle ; que la propriété a ensuite été divisée en 4 lots (lotissement 36 du 21/01/1999) : 2 lots bâtis et 2 lots non bâtis qui l'ont été depuis ; que les 4 lots sont donc aujourd'hui bâtis ;  
Considérant que le garage concerné par la présente demande existait déjà lors du lotissement du terrain et que l'accès se faisant via une allée qui était située sur la parcelle aujourd'hui voisine depuis l'avenue des **Frères Goemaere** ;  
Considérant que l'accès initial au garage n'étant aujourd'hui plus possible, car implique de passer via la parcelle voisine, les propriétaires souhaitent créer un accès sur leur parcelle ;  
Considérant que la présente demande vise donc à créer un nouvel accès carrossable depuis l'Avenue des Frères Goemaere vers ce garage existant, via les zones de recul et latérale ;  
Considérant que la demande est en dérogation en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11, titre I du RRU et art.3 du RCB), et de la zone de cours et jardins (art.12 du titre I du RRU et à la prescription 10.3 du permis de lotir n°36) en ce que cet aménagement n'est pas compatible avec l'affectation de ces zones ;  
Considérant qu'afin de limiter l'impact en termes d'imperméabilisation, l'allée carrossable est réalisée sous la forme de deux bandes roulables en dalle de béton, permettant le passage des roues d'un véhicule ; que la zone entre les deux bandes est engazonnée ;  
Considérant qu'en zone de recul, un léger agrandissement du chemin d'accès en pavé de béton existant est réalisé afin de faciliter le braquage d'un véhicule ;  
Considérant qu'aucun abattage d'arbre n'est nécessaire pour ces travaux ; que le bûcher actuellement présent dans la zone de retrait latéral est supprimé afin de permettre le passage des véhicules ;  
Considérant qu'une partie du pavage existant est également retirée pour permettre le maintien d'une imperméabilisation plus ou moins inchangée de la parcelle ;  
Considérant que des pavés à joints ouverts ou de type alvéolaires sont à préconiser afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;  
Considérant que les dérogations en matière d'aménagement des zones de recul (art.11, titre I du RRU 1 art.3 du RCB), et de cours et jardins (art.12 du titre I du RRU et à la prescription 10.3 du permis de lotir n°36) sont dès lors acceptables moyennant adaptation des plans ;  
Considérant qu'il est également question de mettre en conformité la maison, notamment les différentes modifications de baies et de châssis existants par rapport à la situation existante de droit ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 § 3 du CoBAT ;  
Considérant qu'il s'agit notamment de la modification de la largeur de la baie au **1<sup>er</sup> étage** (côté droit de la façade avant), du remplacement des menuiseries d'origine en bois par des châssis en PVC de ton blanc, ainsi que de la suppression des volets au rez-de-chaussée ;  
Considérant que ce matériau par son aspect standardisé, l'épaisseur de ses profils et l'absence de finesse dans les modénatures, nuit à la cohérence visuelle de l'ensemble bâti, notamment en ce qu'il rompt l'harmonie avec la maison jumelle mitoyenne, conçue selon une composition architecturale unitaire ;  
Considérant que la perte d'homogénéité entre les deux habitations jumelles porte atteinte à la lisibilité du projet architectural initial et à l'intérêt patrimonial de l'ensemble ;  
Considérant que la reprise d'un bien à l'inventaire du patrimoine n'implique pas le gel de son état existant, mais au contraire encourage les interventions visant à améliorer sa qualité patrimoniale et à corriger les altérations inadéquates introduites antérieurement ;  
Considérant que bien que certains remplacements aient été réalisés antérieurement à l'inscription à l'inventaire, il y a lieu, lors de nouvelles interventions, de tendre vers une restauration cohérente avec les caractéristiques d'origine ;  
Considérant dès lors qu'en ce qui concerne les menuiseries visibles depuis l'espace public ; il y a lieu de revenir à la situation d'origine en termes de matériau et de tonalité ; que l'usage du bois constitue le matériau historiquement approprié, permettant de restituer fidèlement les profils, sections et détails d'origine, offrant de meilleures possibilités de mise en œuvre qualitative, de réparabilité et d'intégration dans une démarche de conservation patrimoniale à long terme ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir en façades avant et latérale des menuiseries en bois de ton blanc selon les divisions existantes et similaires la maison mitoyenne ;
- Au niveau de la zone de recul, opter pour des pavés à joints ouverts ou alvéolaires ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations en matière d'aménagement des zones de recul (art.11, titre I du RRU 1 art.3 du RCB), et de cours et jardins (art.12 du titre I du RRU et à la prescription 10.3 du permis de lotir n°36) sont octroyées 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 ».