



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 juillet 2026

1^{er} OBJET

Dossier 19344 – Demande de Madame Burattini pour mettre en conformité une lucarne en façade arrière et le remplacement des châssis sis Avenue Benjamin Jansen 39

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité une lucarne en façade arrière et le remplacement des châssis**

MOTIFS :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

ENQUETE : Du **11/06/2026** au **25/06/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Burattini, les demandeurs, Madame Gille, 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 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 lucarne en façade arrière et le remplacement des châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des éléments suivants :

- la construction d'une extension à l'arrière sur deux niveaux
- la construction d'une lucarne à l'arrière
- le remplacement des châssis avant et arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 25/06/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cette extension comprend une salle de bain et un WC ; que le bien ne présente autrement une salle de douche et un WC que dans la cave ;

Considérant que la maison présente des dimensions relativement réduites (3,97 m de largeur) ; qu'il est donc raisonnable d'envisager des extensions pour aménager des aménités permettant au logement d'atteindre les standards actuels de confort ;

Considérant que la dérogation porte sur 1,19 m en profondeur et 2,87 m de hauteur ; que ces dépassements sont relativement restreints ;

Considérant par conséquent que l'extension du premier étage n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet également d'améliorer de façon substantielle le confort du logement, en augmentant la surface utile des locaux de séjour d'environ 8 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin présente moins de 50% de sa surface plantée et de pleine terre ;

Considérant que la zone de cours et jardin présente des dimensions très restreintes (environ 11 m²) ; qu'elle donne directement dans la rue arrière (rue Antoine Vandergoten) ;

Considérant également qu'une partie de cette zone est aménagée au sous-sol en cour anglaise donnant depuis la cave ;

Considérant qu'il apparaît difficile d'imposer une quelconque végétation dans la zone de cours et jardin ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la zone et la dérogation qui en découle sont acceptables ;

Considérant, d'une part, que l'aménagement projeté de la zone de recul n'est pas conforme à l'article 11 du Titre I du RRU ; que la parcelle présente déjà un taux d'imperméabilisation important, notamment au niveau de la cour arrière ; qu'il convient dès lors de préserver et de restaurer une surface minimale de pleine terre plantée dans la zone de recul afin de favoriser l'infiltration naturelle et le drainage des eaux pluviales ;

Considérant, par conséquent, que la dérogation concernant l'aménagement de la zone de recul au regard de l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture ;

Considérant que cet élément est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'elle s'intègre relativement discrètement dans la toiture grâce à ces dimensions raisonnables et son aspect (châssis de matériau et couleur identique à ceux du reste de la façade arrière) ;

Considérant qu'elle améliore l'habitabilité des combles en portant la hauteur sous plafond à 2,1 m sur une grande partie du versant arrière ;

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 la chambre sous le grenier ne présente pas une hauteur sous plafond de 2,3 m sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant qu'il convient de noter que l'accès à la chambre sous les combles (dénommée « chambre 4 » malgré la présence de seulement 3 chambres dans le bien) nécessite de passer par la chambre avant au premier étage ;

Considérant que cette disposition ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de prévoir un accès à chaque chambre depuis un espace de circulation ;

Considérant que, s'agissant de la chambre sous les combles, le déficit de hauteur sous plafond est relativement restreint et qu'elle reste confortable (environ 16 m²) et lumineuse ; que la dérogation aux prescriptions du RRU en matière de hauteur sous plafond est donc acceptable ;

Considérant cependant qu'il convient de supprimer la mention de « chambre » pour le local à l'avant du premier étage, qui ne peut être considéré comme tel ; qu'il s'agit en réalité d'un large couloir menant à la chambre sous les combles ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis ;

Considérant que ce sont toutes les menuiseries (châssis, porte, corniches), tant de la façade avant que de la façade arrière, qui ont été remplacées par des éléments en PVC ;

Considérant que les châssis en PVC constituent un matériau de qualité limitée au regard des caractéristiques architecturales du bâtiment ; qu'il y a lieu de privilégier des menuiseries en bois lors de leur prochain remplacement ;

Considérant, d'autre part, que l'auvent en plexiglas installé au niveau du soupirail en façade avant présente un caractère peu esthétique et insuffisamment qualitatif ; qu'il convient de prévoir, à terme, une solution plus pérenne et mieux intégrée à l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'évacuation des eaux pluviales (art. 13) en ce que la descente d'eau pluviale à l'avant n'est pas en métal ;

Considérant que l'utilisation de PVC porte atteinte à l'esthétique de la façade et à la durabilité de l'élément ;

Considérant qu'il convient dès lors de remplacer cette DEP par une autre en métal ;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité du bien.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la mention « chambre » du local à l'avant du premier étage ;
- remplacer la DEP en PVC à l'avant par une DEP en métal ;
- aménager la zone de recul en jardinet de pleine terre, à l'exception du passage d'accès à l'habitation ;
- corriger le cartouche mentionnant « Commune d'Auderghem » sur les plans ;
- supprimer l'auvent en plexiglas installé au niveau du soupirail en façade avant et prévoir une solution plus pérenne, qualitative et mieux intégrée à l'architecture de la façade.

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 de la zone de recul (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de DEP (art.13) sont refusées, tandis que les dérogations que RRU en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) et hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.