Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 15 octobre 2026

5ème OBJET

Dossier 19435 – Demande de Monsieur Regnier pour mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 appartements et y apporter des modifications sis Chaussée de Tervuren 17

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
☑ le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 appartements et y apporter des modifications**

MOTIFS :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

ENQUETE : Du **22/09/2026** au **06/10/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur de Sauvage, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU : **Avis BUP-DPC :**

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la mise en conformité de la division d'un immeuble en trois logements ;
- la transformation du bâtiment pour l'amélioration de l'habitabilité de ces trois logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment mitoyen datant du début du XXème siècle ; que la situation de droit est celle d'un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages (dossiers d'archives n°2619 et n°3277) ; qu'il s'agit d'un bien implantée sur une parcelle d'angle, le long de la petite ruelle chaussée de Tervuren ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'une réunion de projet en date du 16/01/2026 ;

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 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 la demande porte sur la mise en conformité de la division du bien en trois logements ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée n'existe plus depuis les années 1970 ;

Considérant que ce bien est occupé par trois logements depuis les années 1970 avec une occupation durable et ininterrompue depuis plus de 50 ans ;

Considérant que la liste de domiciliations dans le bien entre 1971 à 2006 est fournie dans le dossier ;

Considérant que l'historique des compteurs SIBELGA est également fourni et démontre que le bien est occupé par 4 unités depuis 1982 ;

Considérant que l'ensemble de ces preuves démontrent, en effet, une occupation durable et ininterrompue depuis plus de 50 ans en minimum trois logements ;

Considérant dès lors, que sur base de ce faisceau de preuves, la mise en conformité de la division du bien en trois logements est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la modification et l'amélioration de l'habitabilité du bien et de ces trois logements ;

Considérant, qu'en situation de fait, les trois logements existants posent des problèmes de distribution et sont aujourd'hui trop imbriqués les uns aux autres ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle répartition des trois logements comme suit :

- logement 1 de type simplex (en rouge dans les plans de repérage) au rez-de-chaussée
- logement 2 de typez triplex (en bleu dans les plans de repérages) au 1er-2ème-3ème étages
- logement 3 de type triplex (en vert dans les plans de repérage) au rez-de-chaussée-1er-2ème étages
- 3 caves au sous-sol

Considérant que la ruelle latérale chaussée de Tervuren présente une déclivité descendante ;

Considérant que le logement 1 et 2 disposent de leur entrée privative depuis le hall du rez-de-chaussée dans l'annexe latérale gauche, hall d'entrée accessible depuis une porte latérale depuis la ruelle ; que l'accès vers le 3ème logement est aménagé depuis une 2ème entrée latérale depuis la ruelle, située un niveau inférieur en raison de la pente de la ruelle ;

Considérant que ces entrées sont aménagées dans les deux annexes arrière, à gauche du bâtiment principal et longent la ruelle, construites en 2007 ;

Considérant qu'un nouveau local vélos, pour les logements 1 et 2, est aménagé eu rez-de-chaussée dans la cour avant gauche ; que ce local dispose de 4 emplacements vélos, soit un emplacement par chambre ;

Considérant que le logement 3 dispose de son propre logement privatif et local vélos au 1er étage (au niveau de la ruelle) ;

Considérant que trois caves sont aménagées au sous-sol, accessibles depuis la cour commune ;

Considérant que le projet prévoit des améliorations d'habitabilité dans le logement 1 ; qu'il s'agit d'un logement de plein pied d'une surface brute de 70 m² ;

Considérant que ce logement est situé dans la partie avant du bâtiment ;

Considérant que le logement 1 dispose d'une chambre de 14,6 m² et d'un espace dressing ;

Considérant la fenêtre de la chambre est élargie et son allège abaissée afin d'améliorer de lumière naturelle et de créer un accès direct vers la cour extérieure ;

Considérant qu'en effet, ce logement dispose d'une petite cour imperméable de 7,5 m², côté droit, au rez-de-chaussée ; que cette cour est conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet prévoit des améliorations d'habitabilité dans le logement 2 ; que ce logement est un triplex de trois chambres de 134 m² de surface brute ;

Considérant qu'il s'agit d'un triplex aménagé dans la partie avant du bâtiment ; que les pièces de séjour sont aménagées au 2ème étage et les chambres au 1er étage et 3ème étage ;

Considérant que le logement 2 dispose d'une terrasse de 9,8m² sur toiture plate, à l'arrière du 2ème étage ;

Considérant que cette terrasse, d'une superficie de 9,8 m², est inaccessible sur une profondeur de 1,90 m afin de la rendre conforme au Code civil en matière de vues ; que sur cette partie de terrasse inaccessible, du gravier blanc est placé ;

Considérant que plusieurs baies sont agrandies en façade arrière, à l'arrière du 1er et du 2ème étage (chambre et cuisine) afin d'améliorer l'éclairement naturel de ces pièces ;

Considérant toutefois que ces pièces possèdent une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairement naturel (titre II, art. 10) en ce qu'elles ne disposent pas d'un éclairement naturel de 1/5ème de la superficie plancher ;

Considérant que pour la chambre la superficie nette éclairante est de 2,95 m² ; que la dérogation porte sur 0,81 m²

Considérant que pour la cuisine la superficie nette éclairante est de 4,47 m² ; que la dérogation porte sur 1,43 m² ;

Considérant que les baies en façade avant restent inchangées de manière à maintenir la forme et les dimensions d'origine des baies ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairement naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que ce logement 2 dispose aussi d'un espace de rangement sous combles ;

Considérant que le projet prévoit des améliorations d'habitabilité dans le logement 3 ;

Considérant que ce logement est un triplex de deux chambres d'une surface brute de 157 m² ;

Considérant que ce logement est situé dans le bâtiment arrière ;

Considérant que pour ce faire, le projet prévoit une extension en hauteur de l'annexe arrière par l'ajout d'une toiture à deux versants ;

Considérant qu'il s'agit de l'annexe longeant la ruelle ; que cette annexe dispose actuellement d'une toiture plate ;

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 dépasse le mitoyen le moins profond n°15 de plus de 3 m ;

Considérant que la rehausse de la toiture se réalise sur une hauteur d'environ 3 m ;

Considérant que cette extension est présente depuis les années 1930 ; que toutefois des modifications sont apportées à cette extension pour améliorer l'habitabilité du logement 3 ;

Considérant que cette extension est écartée de 2,10 m par rapport à la limite mitoyenne du n°15 ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle avec une disposition particulière ;

Considérant que le faîte de la toiture ne dépasse pas le profil du mur longeant la ruelle, tel que sollicité en réunion de projet ;

Considérant toutefois qu'une petite rehausse dur mur est nécessaire afin de rendre la sablière de la toiture horizontale ; que cette rehausse est minime ; qu'il s'agit d'une rehausse triangulaire de 2,27 m² ;

Considérant qu'une étude d'ombrage est fournie dans le dossier démontrant que cette nouvelle toiture a un impact minime en termes d'ombrage sur les propriétés voisines ;

Considérant que cette extension permet de créer un logement confortable de deux chambres (logement 3) ; que ce logement dispose d'un séjour de 50 m² ;

Considérant qu'un espace de rangement privatif est aménagé dans le séjour ;

Considérant que ce logement dispose d'une petite terrasse au rez-de-chaussée (à l'arrière de l'abri vélos) et d'un jardin « en terrasse » en intérieur d'ilot de 72,4 m² ;

Considérant que 66,8% de la parcelle devient perméable ;

Considérant que dans le logement 3, plusieurs baies arrière (fenêtre du séjour et porte fenêtre de la chambre) sont également agrandies afin d'améliorer l'habitabilité du logement en matière d'éclairement naturel ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excèderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

Considérant que le projet répond aux différentes remarques émises en réunion de projet ;

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

Considérant que les modifications réalisées dans le bien améliorent la lisibilité et la distribution des trois logements ;

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 la demande porte sur la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la disparition de la vitrine commerciale et ce depuis les années 1970 ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en bois peints en blanc (que le courriel de l'architecte du 20/10/2026, figurant dans le dossier, mentionne que le châssis du rez-de-chaussée sera bien en bois de ton blanc) ; qu'un faux-cintre est ajouté dans les baies des étages ; qu'il s'agit de châssis doubles ouvrants avec imposte ; que la mise en œuvre du faux-cintre, tel que représenté aux plans, devra être réalisée strictement conformément à ces plans ;

Considérant que les portes latérales vers les entrées des logements, sont en bois de ton brun foncé ;

Considérant que les menuiseries en façade arrière sont en PVC de ton blanc ; que, compte tenu de leur faible visibilité depuis la ruelle, elles ne sont pas de nature à porter atteinte de manière significative à la qualité esthétique du bâti ni à la perception de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;
Considérant que l'avis SIAMU a été réceptionné en date du 7 octobre 2026 et porte les références PU/2007.0517/6/CP ; que cet avis figure dans le dossier ;
Considérant qu'il convient de respecter intégralement les prescriptions de cet avis et, notamment, son point 9, lequel stipule qu'en cas d'une arrivée de gaz, un local « compteurs gaz » doit être prévu.

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable 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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et en matière d'éclairement naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis peut être délivré.