Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 novembre 2026

7ème OBJET

Dossier 19480 – Demande de Madame Leboutte pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, Rue Liévin Verstraeten 7

ZONE : Au PRAS : zone mixte
Au PPAS n° 6 : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 08/02/1985.

DESCRIPTION : **transformer et agrandir une maison unifamiliale**

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)

ENQUETE : Du **08/10/2026** au **22/10/2026**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- EP durant les vacances scolaires et site régional indisponible les 21 & 22 octobre =) consultation difficile =) demande d'être entendue pour compléter le propos ;
- Manque de lisibilité des plans (absence de certains plans : masse, coupe avec profils mitoyens et cotes correctes, représentation des gabarits);
- Erreurs dans les dimensions de la parcelle ;
- Dérogation en profondeur mal appréciée ;
- Préjudice d'ensoleillement et de vues ;
- Absence de gestion de eaux pluviales (pas de citerne) et diminution des surfaces perméables ;
- Note explicative biaisée et peu fiable ;

AUDITION : Madame Leboutte, la demanderesse, Monsieur Laduron, l'architecte, ~~et Monsieur~~ Madame Bossens, la réclamante.

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 mixte, zone de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 08/02/1985 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée arrière ;
- la construction d'une extension arrière au premier étage ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- le réaménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée avec agrandissement de la cuisine ;
- le réaménagement des chambres et salle de bain au premier étage avec rajout de dressings ;
- la transformation de la chambre parentale sous toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/10/2026 au 22/10/2026 et qu'une lettre de remarque a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- Enquête publique durant vacances scolaires et site régional indisponible les 21 & 22 octobre =) consultation difficile =) demande d'être entendue pour compléter le propos ;
- Manque de lisibilité des plans (absence de certains plans : masse, coupe avec profils mitoyens et cotes correctes, représentation des gabarits) ;
- Erreurs dans les dimensions de la parcelle ;
- Dérogation en profondeur mal appréciée ;
- Préjudice d'ensoleillement et de vues ;
- Absence de gestion de eaux pluviales (pas de citerne) et diminution des surfaces perméables ;
- Note explicative biaisée et peu fiable ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale 3 chambres (dont une très petite) en une maison unifamiliale 3 chambres de bonnes dimensions avec dressings à l'étage et extension des pièces de vie au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière permettant l'agrandissement de la cuisine, d'une extension au premier étage arrière contenant une chambre plus grande avec salle de bain et w-c séparé et de la création d'une lucarne en toiture arrière modifiant la chambre parentale sous combles ; qu'il s'agit en conséquence d'entreprendre 3 interventions, chacune à un niveau de la maison ;

Considérant que s'agissant de l'extension du rez-de-chaussée arrière, celle-ci permet l'agrandissement de la cuisine/salle à manger ainsi qu'une simplification de la façade arrière à ce niveau ; qu'elle met en lien les pièces de vie avec le jardin de façon plus fluide et permet un meilleur éclairement arrière de la maison ;

Considérant que cette intervention permet également de renforcer les performances énergétiques et le confort thermique de la maison à ce niveau ; que l'habitabilité des pièces de vie s'en trouve renforcée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension du rez dépasse le profil construit le plus profond de 2m environ et en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'extension est de 3,30m par rapport au moins profond ; que ces dépassements restent en l'espèce acceptables ;

Considérant que le volume projeté au rez ne dépasse pas le profil moins profond (n°5) de plus de 3 m ; que le dépassement de l'extension par rapport au mur mitoyen existant est de 1,73m ;

Considérant que certes une petite différence de niveau existe entre les deux parcelles du n° 7 et du n°5 mais que selon les courbes isohypses, celle-ci serait négligeable à cet endroit ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle augmente certes légèrement (de 0,68 à 0,71) ; que la surface de pleine terre de la zone de cours et jardins diminue de 3m² environ passant de 37m² à 34m² ;

Considérant que cette intervention est cependant compensée par environ 30m² de toitures vertes ; que ces toitures entrent en ligne de compte également dans la récupération et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle ;

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 supporter en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que l'intervention n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et en particulier du voisin mitoyen du n° 5 ;

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 pour l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairement naturel (titre II, art.10) pour les pièces de vie (séjour central) au rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'une situation de droit qui pourrait être améliorée par une ouverture plus généreuse entre la cuisine à l'arrière et le séjour (ou entre le séjour et le bureau à l'avant) lors d'un prochain réaménagement ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairement naturel (titre II, art.10) reste acceptable étant donné l'amélioration de l'éclairement arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art.6) en ce que la hauteur de l'extension du premier étage arrière dépasse de 3,50m le profil construit mitoyen le plus bas sur 2,65m de profondeur et jusqu'à 6m pour partie sur 1m de profondeur ; que cet élément au premier niveau arrière est très impactant en termes d'ensoleillement pour le voisin du n°9 le moins profond et devrait être réduit pour partie ;

Considérant 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) ne sont dès lors pas acceptables pour cette extension au premier niveau arrière ; qu'il conviendra de supprimer une partie de la chambre nouvellement créée à ce niveau en alignant le profil à celui du voisin mitoyen du n° 9 voisin et ce sur 2,78m de profondeur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art.6) en ce que la lucarne créée dans le versant arrière de la toiture dépasse les 2m de hauteur (2,10m) ; que la dérogation est faible et dès lors acceptable ;

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

Considérant qu'une attention particulière devra être portée à la teinte des matériaux utilisés pour les extensions arrières ; que des matériaux de teinte claire devront être prévus afin de limiter le phénomène d'ilot de chaleur ;

Considérant que les élévations de façade ne semblent pas correctes en situation existante comme en situation projetée au niveau de la représentation des menuiseries et qu'il conviendra de les corriger ; qu'il en va de même pour la descente d'eaux pluviales en façade avant qui doit être représentée et conforme au règlement communal d'urbanisme (avec dauphin en fonte à la base) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'extension au premier étage arrière en supprimant une partie de la chambre nouvellement créée de façon à s'aligner au profil construit voisin du n° 9 sur une profondeur de 2,78m ;
- corriger le plan de la situation existante de fait quant aux menuiseries en façade avant ;
- corriger le plan de la situation projetée quant aux menuiseries en façade avant et à la descente d'eaux pluviales (conforme au règlement communal d'urbanisme) ;
- corriger le plan de la situation projetée en supprimant le profil de l'auvent arrière dans le profil arrière du voisin du n°5 ;
- prévoir des matériaux clairs pour l'extension arrière ;

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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées pour l'extension du rez ainsi que pour la lucarne en toiture moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence ; les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont refusées pour l'extension du premier étage arrière ;

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.