



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 26 mars 2026

5^{ème} OBJET

Dossier 19176 – Demande de Madame Volant pour mettre en conformité un garage annexé à une maison mitoyenne sis Avenue François-Bernard Verboven 4

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un garage annexé à une maison mitoyenne

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)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

ENQUETE : Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame VOLANT, la demanderesse, et son 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 un garage annexé à une maison mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et son utilisation en garage
- la modification de l'aménagement du jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 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 le profil de l'extension réalisée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment présente une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, reposant sur des piliers ; que sous cette extension se trouve un vide ventilé ;

Considérant que sous l'extension du rez-de-chaussée se trouve à présent une extension en dur ; que la demande renseigne des murs et pas des piliers comme structure portant l'extension ;

Considérant qu'en plus de cette extension, un volume d'une emprise au sol d'environ 5 m² a été construit à l'arrière ; que c'est ainsi une surface de plus de 15 m² qui est réalisée sans permis ;
Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur du mur arrière de la dernière extension, dépassant de plus de 20 cm le profil mitoyen le plus profond ;
Considérant que la dérogation est minime et limitée à un niveau ; qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que ces volumes supplémentaires bénéficient à une habitation de taille relativement modeste ;
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 en soi acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin est imperméabilisée à plus de 50% et utilisée en accès carrossable pour le garage ;
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 l'aménagement proposé porte atteinte aux qualités paysagères, esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ; qu'il est dérogatoire aux prescriptions réglementaires en vigueur ;
Considérant qu'il convient de constater d'une part qu'une partie substantielle de l'intérieur d'îlot est imperméabilisé et utilisé en parking pour l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif (bureaux de la mission permanente de l'Union Africaine) sis aux n°72-74 de l'avenue Gustave Demey et l'immeuble de logement sis 6-12 de l'avenue François-Bernard Verboven ; mais que d'autre part la zone de cours et jardin du bien faisant l'objet de la demande est la seule de tout l'îlot qui est liée à ce parking, tous les autres jardins étant clôturés, plantés et de pleine terre ;
Considérant que l'aménagement proposé est réalisé depuis plusieurs années sans permis d'urbanisme ; que son existence passée ne garantit aucun droit acquis ;
Considérant qu'aucun élément objectif du dossier ne vient appuyer le caractère acceptable de la demande ; qu'aucune servitude notariée ni même accord écrit et enregistré n'est fourni ; qu'il est peu probable que le demandeur obtienne un droit réel lui permettant de légaliser et pérenniser cet accès dans le délai de la présente procédure de demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que l'administration ne peut porter atteinte aux droits de tiers ; qu'octroyer un garage à cet endroit reviendrait à grever le terrain voisin d'un droit de passage qui ne serait pas consenti ;
Considérant que le bon aménagement des lieux impose de supprimer l'accès carrossable, de clôturer la parcelle conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (haie ou cloture en treillis vert) et de désimpermeabiliser le jardin en enlevant le béton et en retrouvant une zone plantée et de pleine terre sur au moins 50% de la zone de cours et jardin ;
Considérant que le garage doit dès lors changer d'affectation, aucun emplacement de stationnement n'étant autorisable sur la parcelle ; que ce local peut être affecté en réserve ou tout autre affectation compatible avec le logement ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement de la corniche et des châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant ;
Considérant que les châssis d'origine étaient tripartites dans la travée droite et double ouvrant dans la travée gauche, presque tous avec des impostes ;
Considérant que les nouveaux châssis présentent des formes simplifiées, de type double ouvrant sans imposte (travée droite) ou sans aucune division (travée gauche) ; que les châssis du premier étage présente un panneau en partie inférieure ;
Considérant l'absence de toute mesure de protection patrimoniale pour le bien ou la proximité de bâtiments faisant l'objet de telles mesures ;
Considérant que la façade elle-même présente peu d'intérêt ; que le remplacement de ces menuiseries est acceptable, tenant notamment compte du maintien d'une porte d'entrée en bois ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'accès carrossable dans le jardin, clôturer la parcelle conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (haie ou cloture en treillis vert) et désimpermeabiliser le jardin en enlevant le béton et en retrouvant une zone plantée et de pleine terre sur au moins 50% de la zone de cours et jardin ; corriger les plans et documents pour signifier la suppression du stationnement et la modification de l'utilisation du garage

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont refusées.

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