



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 23 avril 2026

8^{ème} OBJET

Dossier 19291 – Demande de S.A. Rasschaert Immo pour mettre en conformité un immeuble à appartements sis Avenue Henri Strauven 16

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble à appartements

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 **26/03/2026** au **09/04/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Rascchaert, les demandeurs, Monsieur DEHON, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC : EXCUSÉ

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable 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 immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'agrandissement de balcons à l'arrière du 1^{er} et 2^{ème} étage et d'un escalier extérieur,
- La mise en conformité de la réalisation d'une extension à l'arrière du 3^{ème} étage,
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant,
- La modification de la zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/03/2026 au 09/04/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne un immeuble de 4 logements construit en 1955 et de type R+3+toiture plate ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement des balcons à l'arrière du 1^{er} et 2^{ème} étage et d'un escalier extérieur ;

Considérant que les plans de la situation de droit renseignent des balcons partiels et un escalier simple ;

Considérant que, depuis la construction, les balcons ont été élargis sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que dû à cet élargissement, l'escalier extérieur a également dû être agrandi avec un palier et quart tournant ;

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'escalier et l'extension dépassent le mitoyen le plus profond, n°14 ;

Considérant qu'ils dépassent plus précisément le mitoyen le plus profond n°14 de 2,67 m ;

Considérant que cet aménagement permet aux logements de jouir d'un espace extérieur plus confortable et d'un accès au jardin plus aisé ; qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la mise en conformité de l'agrandissement des balcons et de l'escalier extérieur sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une extension de type véranda à l'arrière du 3^{ème} étage ;

Considérant que le balcon à l'arrière du 3^{ème} étage a été fermé en 1999 par une véranda ;

Considérant que cette extension ne génère pas de nuisances au voisinage ;

Considérant que la façade étant orientée nord-ouest, cette fermeture de balcon permet au logement de jouir d'un espace fonctionnel constant ;

Considérant que ce volume sert également de tampon thermique ;

Considérant que ce volume s'intègre dans le volume existant de droit ;

Considérant que la mise en conformité du balcon à l'arrière du 3^{ème} étage est acceptable ;

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 des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC en 1999 ;

Considérant que les divisions d'origine ont été maintenues ;

Considérant qu'une uniformité de teinte et de matériau est également maintenue ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

Considérant enfin que la demande porte sur la modification de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul existante est dépavée et végétalisée ; que seul l'accès vers la porte d'entrée sera imperméabilisé ;

Considérant que ces modifications sont acceptables et conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme.

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.