Demande de permis d'urbanisme
Note explicative
COMPLEMENT
Avenue Hugo Van der Goes 25 - 1160 Auderghem

Objet de la demande

La présente demande vise la régularisation, la transformation et la remise en état pristin de certains éléments de la façade à rue, la régularisation et l'amélioration de diverses situations existantes, l'isolation de la façade arrière et d'un mur d'héberge, le changement de châssis en façade arrière, la démolition d'un « poulailler » et abri de jardin et reconstruction d'un abri.

Demandeur

XXX

Situation et contexte

Le bien concerné est situé Avenue Hugo Van der Goes n°25 à 1160 Auderghem, sur la parcelle cadastrée section C, n° 0015/00/D/007.

Il s'agit d'une maison unifamiliale implantée dans un quartier résidentiel. Le bâtiment est construit en recul par rapport à la voirie et s'aligne avec les constructions voisines.
Il comprend :

- un niveau à rue avec garage et caves,
- un rez-de-chaussée avec extension arrière donnant sur le jardin,
- un premier étage,
- un étage aménagé sous toiture.

Les propriétaires occupants ont accusé réception d'un courrier recommandé du 28 juillet 2025 (réf. 05538) émanant du service de l'urbanisme de la commune d'Auderghem, mentionnant l'existence de travaux réalisés sans permis, à savoir :

1. « Les châssis et porte de garage en façade avant ont été remplacés avec modification du matériau et de la division »
2. « La façade avant a été peinte »
3. « Une lucarne a été construite en versant arrière de la toiture »
4. « Une extension a été construite en façade arrière et que des travaux relatifs à la structure de cette extension sont actuellement en cours »

Les propriétaires actuels ont acquis le bien en 2016.
Les travaux mentionnés ci-dessus ont été réalisés antérieurement à leur acquisition.

Concernant spécifiquement le point 4, les propriétaires confirment qu'aucune construction n'est actuellement en cours à l'arrière du bâtiment. Ils ont toutefois récemment procédé à la démolition de la terrasse existante située au-dessus de l'extension arrière, celle-ci présentant des problèmes de stabilité.
Cette terrasse était structurellement indépendante de l'extension.
L'extension ainsi que la terrasse étaient déjà présentes lors de l'acquisition du bien en 2016 et figurent sur les photographies aériennes Bruciel de 1977 et 1996.

La présente demande vise dès lors à régulariser la situation existante et à permettre certaines transformations d'amélioration architecturale et de confort.

Situation de droit

Selon les archives du service de l'urbanisme :

- En 1928, obtention d'une autorisation de construire une maison comprenant 6 chambres et 2 cuisines. À cette époque, la rue était dénommée *Avenue des Bons Vieillards*. Le numéro 13 est devenu le n°25 lors de la modification de la dénomination de la rue.
- Obtention ultérieure d'une autorisation visant la transformation et l'agrandissement de la cave à rue en garage, l'aménagement d'une rampe d'accès, ainsi que la création d'un escalier et d'une terrasse d'accès au rez-de-chaussée.

Situation existante (de fait)

La situation de fait correspond à celle existant lors de l'acquisition par les propriétaires actuels en 2016, à l'exception de quelques modifications intérieures mineures.

La maison se compose comme suit :

- Niveau à rue (conforme à la situation de droit) : garage avec rampe d'accès dans la zone de recul, caves, terrasse et escalier menant au rez-de-chaussée ;
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée avec WC et escalier vers le sous-sol et l'étage ; espaces de vie comprenant une cuisine côté rue, une salle à manger et un salon dans l'extension arrière.
  L'extension arrière, couverte par une toiture-terrasse, a été construite avant 2016 (visible en 1996 sur Bruciel).
- Le jardin comprend une construction R+1 « poulailler » en briques avec toiture en pente et un abri ouvert, tous deux existants avant 2016.
  Une zone imperméabilisée (terrasse carrelée) s'étendait initialement de la façade arrière jusqu'à l'extrémité de l'abri ouvert. Une partie de cette surface a été démolie au profit de la création d'une terrasse aménagée derrière le second abri, suite à l'accord du service de l'urbanisme (courriel du 10.04.2024 en annexe).
- Premier étage : deux chambres, un WC et une salle de bain ;
- Étage sous toiture : deux chambres, une salle de bain et un espace de rangement.

Le versant avant de la toiture comprend trois fenêtres de toit ainsi que des panneaux photovoltaïques.
La lucarne située sur le versant arrière de la toiture était déjà présente avant 2016 (visible sur la photo aérienne de 1977 sur Bruciel).

Situation projetée

La demande vise :

- D'une part, à régulariser les écarts entre la situation de droit et la situation de fait, notamment ceux résultant de travaux non exécutés conformément au permis de 1928 ou réalisés sans permis avant l'acquisition du bien ;
- D'autre part, à autoriser certaines transformations et démolitions visant l'amélioration architecturale, fonctionnelle et énergétique de l'habitation, notamment l'isolation de la façade arrière et mur d'héberge coté n°23, et le changement de châssis en façade arrière.

Façade à rue

- régularisation de l'absence des deux lucarnes sur le versant avant de toiture ;
- remplacement de la porte de garage basculante en métal blanc par une porte de garage sectionnelle, de teinte gris pierre ;
- remplacement de la porte d'entrée et des châssis en aluminium anodisé par de nouveaux châssis en pvc gris pierre. Les châssis respecteront les divisions originelles ;
- régularisation de la teinte beige clair de la façade, choisie en cohérence avec les teintes présentes dans l'environnement bâti immédiat et contribuant à une bonne intégration paysagère.

Rez-de-chaussée – partie arrière et jardin

- régularisation du volume de l'extension arrière existante. La toiture-terrasse sera remplacée par une nouvelle toiture plate isolée, accessible uniquement pour l'entretien, et pourvue de deux coupoles de 0,6m2 de surface vitrée pour apporter de la lumière naturelle dans l'espace central accueillent la salle à manger et le bureau. La rehausse de la toiture permettra d'atteindre une hauteur sous plafond supérieure à 2,50 m, sans impact sur la hauteur des murs mitoyens ;
- remplacement des châssis existants par un grand châssis coulissant en pvc teinte gris pierre, afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie. Les locaux habitables : salon de 27,6m2, salle à manger de 14,1m2 et cuisine de 14,7m2 totalisent 56,4m2. Les surfaces vitrées en façade arrière de 11,1m2 et en façade avant de 1,7m2 totalisent 12,8m2 ce qui est au-delà des 1/5ème de surface éclairante requises, sans compter les 1,2m2 de surface vitrée des coupoles) (éclairage zénithal) améliorant l'apport de lumière dans la pièce centrale, et que les cuisines sont en principe exclues de champ d'application de l'article 10 du RRU « éclairement naturel »
- démolition du bâtiment « poulailler » situé à l'arrière (construction en briques avec toiture en à double pente en tuiles), démolition de l'abri bois jouxtant le poulailler, reconstruction d'un abri en structure bois sur dalle béton. Le nouvel abri sera revêtu d'une toiture en tôles ondulées et habillé d'un bardage en bois.

Premier étage

La situation existante est maintenue : deux chambres, un WC et une salle de bain, en lieu et place de la cuisine figurant à la situation de droit. Les châssis arrière sont remplacés par des châssis double vitrage en pvc gris pierre.

Étage sous toiture

Les affectations existantes sont conservées : deux chambres et une salle de bain.
L'espace de rangement est transformé en salle de douche (la situation de droit prévoyait quatre chambres).

Façade arrière

- régularisation avec modification de la façade arrière de l'extension ;
- régularisation de la lucarne existante sur le versant arrière de la toiture ;
- isolation de la façade (crépi sur isolant de teinte clair) et remplacement des châssis du premier étage par des châssis double vitrage en pvc de teinte gris pierre.
- Reconstruction d'une terrasse de 3x5m2.

Mur mitoyens

- isolation du mur d'héberge coté n°23 (crépi sur isolant de teinte clair). La convention d'empiètement sera signée et enregistrée (en ligne, via MyMinfin) avant délivrance de permis.

Dérogations sollicitées

1. Article 6, paragraphe 2 du titre I du RRU - *« La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. »*

➔ Cette lucarne est existante depuis 1970 (Bruciel). La distance minimale requise au code civil pour les vues obliques est respectée de part et d'autre.

2. Article 4, paragraphe 1 du titre I du RRU - « *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde »*

➔ La façade arrière, sur laquelle sera mise en œuvre l'isolation, dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. L'enduit sur isolant dépassera de 16cm la partie de façade la plus profonde. Cette augmentation de profondeur n'a pas d'impact sur le voisinage.

3. Article 4 du règlement communal sur la bâtisse (RCB) – *« Les zones de recul doivent être clôturées vers la voie publique, par un ouvrage en matériaux durs formant soubassement. Des haies peuvent être plantées sur les limites mitoyennes ainsi qu'à l'arrière de la clôture de rue. Ces plantations seront régulièrement entretenues et ne pourront excéder 1,80 m de hauteur. La hauteur des soubassements des clôtures à rue ne peut être inférieure à 20 cm ni supérieures à 50 cm. Les soubassements doivent être exécutés en matériaux de parement, l'épaisseur sera de 20 cm au minimum et ce, sous réserve d'exécution en nombre suffisant de pilastres de renforcement. Les parements des clôtures seront établis à l'alignement. »*

➔ La zone de recul actuelle est dépourvue d'un muret de clôture vers la voie publique, à l'égard des voisins proches et de la plupart des zones de recul de la rue. L'absence de ce muret est constatable dès 1977 sur Bruciel. Le permis de 1951, octroyé, introduit l'absence d'une clôture vers la voie publique, malgré le maintien partiel de muret de soubassement.

Dans la rue, la plupart des murets ont été démolis au profit d'un espace de stationnement ou d'accès à un garage ; ce qui est le cas pour le bien faisant l'objet de la demande. La zone de recul est définie et marquée par un changement de revêtement de sol et la préservation des murets mitoyens plantés, perpendiculaire au trottoir. Le premier mètre du muret sera démoli permettant le passage depuis la zone de stationnement.

Les dérogations sollicitées résultent soit exclusivement de modifications largement antérieures s'inscrivant dans la logique de la rue, soit n'ont pas d'impact sur le voisinage.

Conclusion

La présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans une démarche de régularisation complète et transparente de la situation existante, telle qu'elle se présentait lors de l'acquisition du bien par les propriétaires actuels.

Les interventions projetées visent avant tout à corriger des écarts historiques entre la situation de droit et la situation de fait, tout en apportant des améliorations architecturales, fonctionnelles et énergétiques, dans le respect du bâti existant et de son environnement immédiat.
Les modifications proposées n'entraînent aucune augmentation significative de gabarit, aucune nuisance pour le voisinage et aucune atteinte au caractère résidentiel du quartier.

La recomposition de la façade à rue permet une meilleure lecture architecturale, un retour à des aspects plus proches de l'état originel pour une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.
Les interventions en façade arrière et à l'intérieur du bâtiment améliorent quant à elles la qualité d'usage, la luminosité et le confort des occupants, sans incidence négative sur les parcelles voisines.

Les propriétaires ont entrepris cette démarche avec le souci de se conformer aux prescriptions urbanistiques, dans un esprit de collaboration constructive avec l'administration communale.

Au vu de ce qui précède, d'un point de vue urbanistique, la demande apparaît justifiée, proportionnée et respectueuse du contexte bâti, et sollicite dès lors un avis favorable de l'autorité compétente.