


## NOTE EXPLICATIVE NOTE D'INTENTIONS

---

<u>Objet</u>	:	<b>Demande de permis d'urbanisme</b> Création d'un accès carrossable vers garage existant & régularisation adaptations mineures / châssis.
<u>Demandeurs</u>	:	
<u>Adresse du bien</u>	:	<b>Avenue des Frères Goemaere 53, 1160 Auderghem</b>
<u>Cadastre</u>	:	<b>21332E0006/00X024</b>

---

### A. Objet

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- La création d'une allée carrossable permettant l'accès à un garage existant,
- La régularisation d'adaptations mineures datant de la construction (1927) et de la pose de châssis en PVC en 2008.

### B. Présentation du bien

Le bien concerné est situé Avenue des Frères Goemaere 53 à 1160 Auderghem, sur la parcelle cadastrée 21332E0006/00X024.

Il s'agit à l'origine d'un bâtiment composé de 2 maisons mitoyennes (permis de 1927).

La propriété a ensuite été divisée en 4 lots (lotissement 36 du 21/01/1999) : 2 lots bâtis et 2 lots non bâtis qui l'ont été depuis. Les 4 lots sont donc aujourd'hui bâtis.

Un permis d'urbanisme a été délivré par la commune le 24/06/1999 pour la création d'une baie en façade latérale. Ces documents constituent la situation de droit.

Cependant, les façades avant et arrière ne figurant pas sur ces documents, il faut se reporter au permis initial de 1927 pour leurs situations de droit.

À noter que le garage ne figurait pas sur les plans de 1927 mais est bien présent sur les plans de 1999 et est bien repris comme tel à la commune. Voir acte d'autorisation daté du 28 novembre 1929 dans le dossier de demande de PU.

Les châssis ont été remplacés en 2008 par les propriétaires actuels.

Les divisions de châssis n'étaient déjà plus celles de 1927 comme on peut le remarquer sur le reportage avant / après réalisé lors du remplacement des châssis.

Le garage concerné par la présente demande existait déjà lors du lotissement du terrain et l'accès se faisant via une allée qui était située sur la parcelle aujourd'hui voisine dans l'avenue des Frères Goemaere.



## C. Travaux / régularisation

### 1. Création d'une allée carrossable vers un garage existant

L'accès initial au garage n'étant aujourd'hui plus possible, les propriétaires souhaitent créer un accès sur leur parcelle.

Le garage concerné est repris comme tel dans les documents urbanistiques.

La présente demande vise donc à créer un nouvel accès carrossable depuis l'Avenue des Frères Goemaere vers ce garage existant via la zone de recul latéral.

Afin de limiter l'impact en termes d'imperméabilisation, l'allée carrossable sera réalisée sous la forme de deux bandes roulables en dalle de béton, permettant le passage des roues d'un véhicule. La zone entre les deux bandes sera engazonnée.

En zone avant, un complément au chemin d'accès en pavé de béton existant est réalisé afin de permettre le braquage d'un véhicule. Aucun abattage n'est nécessaire pour ces travaux.

Le bûcher (construction sommaire couverte) actuellement présent dans la zone de recul latéral sera supprimé afin de permettre le passage des véhicules. Une partie des pavés existants sera également retirée, ce qui permettra de maintenir quasiment inchangée l'imperméabilisation de la parcelle.

Aucune modification de volume n'est prévue, les travaux concernent uniquement la création du chemin d'accès.

### 2. Régularisation adaptations mineures

Quelques modifications mineures datant certainement de la construction en 1927.

- Modification d'une baie à l'étage en façade avant.
- Déplacement et double ouvrant au lieu de triple.
- Suppression des impostes sur les châssis.
- Suppression des volets au RDC au baies des halls d'entrée.
- Placement de fenêtres de toit.
-

3. Régularisation des châssis remplacés en 2008.

Les châssis du bâtiment ont été remplacés en 2008, passant de châssis en bois à des châssis en PVC, sans modification des dimensions ni des percements existants.

Les divisions des châssis en PVC sont identiques à celles des châssis bois remplacés ... qui étaient déjà différentes de celles reprises sur les plans de 1927. Cela est visible sur le reportage avant / après réalisé le propriétaire au moment de ce remplacement.

Les châssis en PVC sont de même teinte que les châssis remplacés, blanc cassé.

L'impact visuel est négligeable.

Les châssis de l'habitation voisine n'ont pas été remplacés, c'est à peine visible.



Aucune modification de volume n'est apportée au bâtiment.

D. Dérogations

Le projet de création d'un chemin carrossable vers le garage déroge au RRU car il s'agit d'une construction en zone de cours et jardin non prévue à cet effet.

Le garage autorisé est situé en zone arrière. Tout accès est situé dans la zone de cours et jardin.

L'accès est créé via deux bandes de roulage en dalles de béton de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation du terrain.

La végétation est maintenue, les travaux ne nécessitent aucun abattage d'arbre ou de haie.

Le chemin ne créera aucune modification notable en intérieur d'ilot.

E. Patrimoine

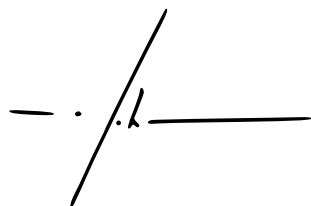
La maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.  
Inscription à l'inventaire légal le 19/08/2024.

Le remplacement des châssis est antérieur à l'inscription.

Bruxelles, le 2 mars 2026

Pour l'architecte,  
Studio-L architects srl

Le Maître de l'ouvrage,



Monsieur Frédéric Lischetti  
architecte, administrateur

