



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 09 avril 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19275 – Demande de Monsieur et Madame Tchen Jimmy et Destrebecq Virginie pour reconstruire un volume secondaire sur deux niveaux et isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale sis Avenue Charles Schaller 49

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : reconstruire un volume secondaire sur deux niveaux et isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

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

AUDITION : Monsieur et Madame Tchen et Destrebecq, les demandeurs, Monsieur de le Court, l'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 à prédominance résidentielle, 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 reconstruire un volume secondaire sur deux niveaux et d'isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse d'un étage de l'extension existante en façade avant ;
- la modification de la toiture du bâtiment principal ;
- l'agrandissement de certaines baies ;
- le remplacement et la mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/03/2026 au 26/03/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la parcelle cadastrale du bien concerné est issue d'une division réalisée en 2014 sur la base du procès-verbal établi par le géomètre Gérard Schmit, division qui ne semble toutefois pas encore intégrée aux données cadastrales accessibles via les services en ligne, notamment Brugis ; qu'un extrait graphique de ce procès-verbal est joint à la note explicative ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que le bien objet de la demande est une maison mitoyenne trois façades, construite dans les années 1940 ;

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme au cours des années 1940 et que la situation existante résulte de ces interventions successives, certaines ayant été menées à terme, d'autres non ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, conformément à la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'objectif du projet est d'ajouter une chambre à coucher afin de répondre à de nouveaux besoins du ménage ; que des baies ainsi qu'un escalier intérieur sont recréés afin d'assurer la liaison avec les espaces existants ;

Considérant que le parti pris architectural vise à implanter cette nouvelle chambre à l'endroit où son impact est le plus limité, tant sur le corps de logis principal que sur l'emprise au sol et le voisinage ;

Considérant qu'en intervenant exclusivement sur le volume secondaire côté rue, sans adjoindre de nouveau volume au corps principal, le projet préserve la cohérence architecturale de celui-ci ;

Considérant que l'implantation de l'extension au-dessus du garage permet d'éviter toute imperméabilisation supplémentaire de la parcelle ;

Considérant qu'une nouvelle forme est dès lors donnée à la toiture de cette annexe, le double versant étant rehaussé et le faîte décalé ;

Considérant que le mur situé en limite mitoyenne est surélevé de 2,77 m ; qu'il donne sur un jardin et se situe à plus de 8 mètres de la construction voisine ;

Considérant que, le projet n'est pas de nature à porter atteinte de manière excessive aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les travaux projetés visent aussi une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment ; que la toiture du corps principal, transformée de quatre versants en deux versants, est isolée par l'extérieur au moyen de 16 cm de PIR, offrant ainsi des performances élevées ;

Considérant que le pignon côté rue est rehaussé de manière verticale en remplacement du petit versant existant ;

Considérant que par rapport à la situation existante le faîte de cette toiture est rehaussé de 27 cm ; qu'il reste dans la moyenne des hauteurs existantes dans l'environnement proche du bien ;

Considérant que le projet prévoit le maintien du même type de couverture que l'existante, à savoir des tuiles en terre cuite de teinte rouge-orangé-brun ;

Considérant que la baie existante au premier étage de la façade avant est agrandie ; que le nouveau volume au droit de la chambre comporte deux nouvelles baies, en façades avant et arrière ;

Considérant que le jeu de volumes proposé contribue à l'équilibre de la façade et s'intègre de manière relativement discrète dans le tissu bâti environnant ;

Considérant toutefois que la commission s'interroge sur le choix du revêtement des rehausses projetées ; que, s'il est compréhensible de vouloir distinguer les parties surélevées, d'autant plus qu'une reproduction à l'identique paraît difficile, un contraste plus affirmé pourrait être envisagé plutôt que le recours à une brique similaire ;

Considérant qu'il est également prévu de mettre en conformité les menuiseries existantes ;

Considérant que le projet prévoit, en façade avant, un mixte de châssis en PVC de ton blanc avec seuils en pierre bleue existants et de nouveaux châssis en aluminium avec seuils en aluminium ;

Considérant que les portes de garage et d'entrée sont respectivement prévues en PVC et en bois de ton blanc ;

Considérant qu'il y a lieu d'unifier ces menuiseries ; que le choix de menuiseries en aluminium ou en PVC structuré imitation bois, en lieu et place de PVC lisse est privilégié ;

Considérant que le maintien des caractéristiques actuelles de la porte d'entrée et du petit châssis attenant, ferronneries comprises, permet de préserver le caractère et le cachet du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à l'aménagement de la zone de retrait latérale (titre I, article 12), en ce que la zone latérale droite est imperméabilisée ;

Considérant que cette allée, située dans le prolongement du garage, est recouverte de pierres et fait office de terrasse ;

Considérant que le bien ne dispose pratiquement pas de surface de terrasse en zone de cour et jardin et que cette zone latérale peut, dès lors, être considérée comme une terrasse compensatoire ;

Considérant que la quasi-totalité de la zone de cour et jardin demeure constituée de pleine terre ; que dans ces conditions, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à l'aménagement de la zone de retrait latérale (titre I, article 12) est acceptable ;

Considérant d'autre part qu'il y a lieu de clarifier, sur l'ensemble des plans, la représentation des cheminées existantes et de veiller à la parfaite concordance de cette information sur tous les documents graphiques ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun acte ni travail en surplomb des propriétés voisines ;

Considérant que le projet contribue à une amélioration globale des conditions de confort et d'habitabilité du logement.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Réévaluer la matérialité des extensions en examinant la possibilité d'une démarcation franche et lisible par rapport au bâti existant ;
- Unifier les menuiseries en façade avant, y compris les seuils, en privilégiant l'usage de châssis en aluminium ou en PVC structuré imitation bois.
- Clarifier, sur l'ensemble des plans, la représentation des cheminées existantes et veiller à la parfaite concordance de cette information sur tous les documents graphiques (situations existante et projetée).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latérale (titre I, art. 12) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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