



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 23 avril 2026

10^{ème} OBJET

Dossier 19318 – Demande de Monsieur Loncheval pour rehausser une maison unifamiliale ainsi qu'isoler la façade arrière sis Rue de la Molinee 24

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser une maison unifamiliale ainsi qu'isoler la façade arrière

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

ENQUETE : Du **27/03/2026** au **10/04/2026**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête.

- Le propriétaire du duplex au n°87 avenue Charles Madoux, rappelle que la commune avait auparavant refusé des rehausses afin d'éviter une surenchère de gabarits dans cette rue.
- Que le permis accordé au n°26 rue de la Molinee rompt selon lui avec cette logique et crée un précédent.
- Que la rehausse du n°26 a déjà fortement dégradé ses conditions de vue, sans qu'il ne s'oppose néanmoins au projet actuel du n°24.
- Il demande que son observation soit prise en compte pour empêcher toute extension future des rehausses vers les n°26 à 36, qui causerait un préjudice urbanistique irréversible.

AUDITION : Monsieur DE SOUSA MARTINS GOMES, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC : *Excusé*

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 rehausser une maison unifamiliale ainsi qu'isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une toiture à deux versants ;
- la rehausse de la façade arrière et l'aménagement des nouveaux combles ;

- la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;
Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale moyenne de type bel-étage R+2 à toiture plate, comportant deux chambres, construite en 1959 et présentant une superficie de plancher hors-sol de 209 m² ;
Considérant plusieurs permis ont déjà été délivrés dans la même rue pour des objets similaires, voire identiques ;
Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture à deux versants présentant des pentes de respectivement 34° côté façade avant et 18° côté façade arrière ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/03/2026 au 10/04/2026 et qu'une lettre de remarques a été introduite au cours de l'enquête publique ;
Considérant que :

- *Le propriétaire du duplex au n°87 avenue Charles Madoux, rappelle que la commune avait auparavant refusé des rehausses afin d'éviter une surenchère de gabarits dans cette rue.*
- *Que le permis accordé au n°26 rue de la Molignée rompt selon lui avec cette logique et crée un précédent.*
- *Que la rehausse du n°26 a déjà fortement dégradé ses conditions de vue, sans qu'il ne s'oppose néanmoins au projet actuel du n°24.*
- *Il demande que son observation soit prise en compte pour empêcher toute extension future des rehausses vers les n°26 à 36, qui causerait un préjudice urbanistique irréversible.*

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), en ce que le nouveau volume de toiture sollicité dépasse de plus de 3 m la hauteur du voisin mitoyen le plus bas ;
Considérant que le faite de la nouvelle toiture à versants se situerait à une hauteur d'environ +3,61 m par rapport à la maison mitoyenne n° 22 ;
Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ; en ce que le volume projetée modifie les caractéristiques du bâtiment en lui-même et celles de rue, encore largement dominée par des habitations à toiture plate ;
Considérant que ce nouveau volume s'aligne avec la toiture de la maison mitoyenne de droite (n° 26), ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n° 18403 pour une transformation semblable ;
Considérant que le volume de toiture proposé comprend une lucarne à toiture plate sur le versant avant ;
Considérant que cette lucarne présente une largeur de 4,37m et une hauteur de façade de 2,16m ;
Considérant que cette façade est surmontée d'une corniche débordante visant à limiter l'impact visuel de la lucarne ;
Considérant toutefois que cette lucarne est implantée dans l'alignement du plan de façade existant et que, malgré la présence de la corniche, elle demeure fortement visible depuis l'espace public et accentue grandement le gabarit du bâtiment ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un recul d'environ 30 cm par rapport au plan de la façade avant, de manière à aligner la lucarne, tant en partie haute qu'en partie basse, avec celle de la maison mitoyenne n° 26, afin d'assurer une meilleure cohérence dans la lecture des façades depuis la rue ;
Considérant que la lucarne est recouverte de panneaux composites de teinte noire, lesquels s'intègrent relativement discrètement dans la nouvelle toiture couverte de tuiles plates de teinte noire ;
Considérant que la commission n'est pas convaincue par la descente d'eaux pluviales longeant la lucarne et qu'une solution visant à dissimuler celle-ci est à privilégier au regard de la qualité esthétique de l'ouvrage ;
Considérant que ce type d'intervention en toiture a déjà été réalisé aux numéros 7, 25, 26 et 43, et pourrait être reproduit dans d'autres maisons de la rue de la Molignée présentant un gabarit similaire et une toiture plate, sans porter atteinte à l'homogénéité de la rue ;
Considérant que, contrairement aux autres constructions existantes qui présentent une pente de 40° sur le versant avant, la toiture projetée présente une pente plus douce de 34°, s'alignant ainsi parfaitement sur la maison mitoyenne n° 26 ;
Considérant qu'en façade arrière, une rehausse d'une hauteur de 3,04 m est prévue dans le plan de la façade existante ;
Considérant que la rehausse de la façade arrière est acceptable au regard du faible gabarit de cette façade (rez-de-chaussée + 1 niveau) ;

Considérant que l'extension en toiture permettrait l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain supplémentaires pour le logement unifamilial ;
Considérant que l'architecte a indiqué en séance qu'une étude de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines a été réalisée et que celui-ci s'avère négligeable ;
Considérant, en conclusion, que la réalisation de ce volume de toiture n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que les conduits de cheminées existants, coté gauche du bâtiment, sont rehaussés afin d'assurer un meilleur tirage, sans nuisance pour le voisinage ;
Considérant que la superficie de plancher du logement est portée à 278 m² ;
Considérant la création de nouveaux espaces de vie conformes aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que les châssis de la façade avant sont prévus en aluminium de teinte gris foncé et que la porte de garage est prévue en PVC de teinte anthracite ; qu'il y a lieu de préciser les caractéristiques de la porte d'entrée ainsi que celles des garde-corps du premier étage ;
Considérant le maintien du revêtement de façade existante et l'absence de toute autres modifications en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- S'assurer de l'alignement des pentes de toiture avec celles de la maison mitoyenne n°26.
- Implanter la lucarne en retrait par rapport à la façade avant, de manière à l'aligner avec celle du n°26, tant en partie haute qu'en partie basse.
- Préciser dans la légende les caractéristiques de la porte d'entrée ainsi que celles des garde-corps en façade avant.

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 de toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 ».