



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 02 juillet 2026

4^{ème} OBJET

Dossier 19363 – Demande de Monsieur Laurent pour isoler la toiture et la façade arrière, démolir une véranda et remplacer les menuiseries d'une maison, Avenue Théo Vanpé 13

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

DESCRIPTION : isoler la toiture et la façade arrière, démolir une véranda et remplacer les menuiseries d'une maison

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Du **08/06/2026** au **22/06/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Laurent, le demandeur, Madame Perrillon, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 d'isoler la toiture et la façade arrière, démolir une véranda et remplacer les menuiseries d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'ouverture de baies intérieures avec réaménagement des espaces ;
- l'isolation de la façade arrière ;

- la démolition d'une annexe existante ;
- l'isolation des toitures ;
- la pose de panneaux photovoltaïques ;
- l'installation d'une citerne d'eaux de pluie.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/06/2026 au 22/06/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la maison était en situation de droit une unifamiliale avec les pièces de vie au rez-de-chaussée, deux chambres avec salle de bain au premier étage et deux mansardes sous toiture avec un grenier ;

Considérant que le projet propose de démolir ces espaces résiduels existants en façade arrière, dont l'annexe existante sur deux niveaux, afin de retrouver un plan de façade plus clair ;

Considérant que le lien entre la cuisine et le séjour est renforcé par la démolition du mur intérieur existant, permettant ainsi aux deux espaces de bénéficier d'une luminosité importante et d'une communication directe avec le jardin ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la toilette jadis extérieure est réintégrée au volume principal ; qu'à l'étage, la salle de bain est, elle aussi, repensée et désormais baignée de lumière ;

Considérant qu'en situation projetée, la maison se présente toujours avec les pièces de vie au rez-de-chaussée (cuisine agrandie), au 1^{er} étage, deux chambres avec salle de bain, ainsi qu'un bureau et une chambre avec dressing sous toiture ;

Considérant que la demande prévoit une amélioration des performances énergétiques du bien ; qu'à cet effet, la façade arrière est isolée, tout comme les toitures en pente et plates ; que l'isolation de la toiture plate de l'annexe entraîne un dépassement de 25 cm du profil mitoyen afin de garantir une isolation suffisante et de respecter les normes en matière de relevés d'étanchéité ;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des toitures (titre I, art. 6), en ce que l'isolation avec création d'un acrotère sur l'extension arrière crée un dépassement de 25 cm par rapport à la hauteur du profil de la construction voisine ; que ce dépassement est minime ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit supporter en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant, par conséquent, que l'intervention n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de privilégier un revêtement de teinte claire afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur et d'améliorer le confort des espaces intérieurs ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable moyennant adaptation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre 1 sise au 1^{er} étage arrière ne dispose pas des 2,48m² de surface éclairante mais seulement de 2,13m² ; que la dérogation est minime et dès lors acceptable, à fortiori pour une chambre ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 § 3 du CoBAT ;

Considérant qu'en situation existante, les châssis en façade avant et arrière étaient en aluminium de teinte blanche ; que la porte d'entrée était en bois de teinte blanche avec des ferronneries ; que les corniches étaient aussi en bois de ton blanc ;

Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries en façade avant (porte et châssis) et arrière sont en bois de teinte blanche ; que la corniche avant est inchangée ; que les tuiles sont en terre cuite de teinte naturelle ;

Considérant, qu'il y a lieu de privilégier pour les menuiseries des profilés à l'ancienne notamment en façade avant compte tenu de la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que des ferronneries doivent également être prévues au niveau de la porte d'entrée conformément à la situation existante ; que son absence porte atteinte à la qualité et à l'authenticité de cet élément architectural, qui constitue un marqueur essentiel de l'identité et de la représentation de la maison ;

Considérant que le reportage photographique met en évidence la présence d'un muret entre la zone de recul et l'espace public ; qu'il convient de représenter ce muret sur les plans d'implantation et/ou du rez-de-chaussée, ainsi qu'en coupe, et de le prolonger afin de le rendre conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse arrière, ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, inclinés suivant les plans du versant avant de la toiture ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la repose des ferronneries au niveau de la porte d'entrée telle qu'en situation existante ; représenter d'ailleurs ces ferronneries sur le plan de la situation existante
- prévoir un revêtement de teinte blanche pour la toiture de l'extension arrière ;
- prévoir des châssis avec profilés à l'ancienne en façade avant ;
- prévoir un dessin de muret en zone de recul avant conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairement naturel (titre II, art. 10) sont octroyées 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, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.

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