



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

19^{ème} OBJET

Dossier 18987 – Demande de l'ACP Asti pour isoler la façade arrière, mettre en conformité le garde-corps du 3e étage et la fermeture des terrasses arrière d'un immeuble de logement sis Square Baron Robert Hankar 3

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler la façade arrière, mettre en conformité le garde-corps du 3e étage et la fermeture des terrasses arrière d'un immeuble de logement

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

ENQUETE : Du **22/01/2026** au **05/02/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame DE VIRON, la demandeuse, Monsieur POTTIER, 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, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade arrière, mettre en conformité le garde-corps du 3e étage et la fermeture des terrasses arrière d'un immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation extérieure de la façade arrière ;
- la mise en conformité de la fermeture des terrasses existantes en façade arrière ;
- la mise en conformité du garde-corps existant au 3ème étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble d'habitation construit dans les années 1959 ; qu'il s'agit d'isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que cette façade arrière se présente sous forme de dièdre ; qu'elle se compose de deux plans se faisant plus ou moins face (formant un « V ») ; qu'à l'origine tous les logements disposaient d'une terrasse ;

Considérant qu'au fil des années ces terrasses ont été transformées en vérandas à l'exception d'une seule ;

Considérant qu'elles ne sont dès lors pas visibles depuis l'espace public ; qu'elles permettent d'étendre les chambres attenantes sans augmentation de l'emprise de la construction ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant que la commission regrette le manque d'uniformité dans le traitement de ces extensions ; qu'il appartient à la copropriété d'établir un modèle ou un plan de référence à respecter lors de futures rénovations, afin de garantir la cohérence architecturale et l'esthétique de cette façade ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'amélioration significative des qualités énergétiques du bâtiment ainsi que le confort thermique, via une isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

Considérant que cela répond aux objectifs publics de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la façade arrière modifiée serait de 16 cm encore plus profond que le voisin mitoyen de gauche (n°2) ;

Considérant que seule la partie de la façade située du côté du mitoyen droit (n° 2) est concernée par cette dérogation, le côté gauche s'alignant sur le voisin ; qu'il s'agit d'une accentuation de 16 cm d'une situation dérogatoire préexistante ; que la différence par rapport à la situation existante est relativement minime ;

Considérant que le projet prévoit comme finition un crépi de ton clair ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande prévoit des actes et travaux en surplomb de la propriété voisine de droite (n°2), pour l'isolation du retour du mur mitoyen ;

Considérant que, bien que les permis soient délivrés sous réserve des droits des tiers, il incombe à l'autorité délivrante de veiller à ne pas léser manifestement les droits des voisins ; qu'en l'espèce, un accord écrit du voisin, enregistré auprès du Bureau de la Sécurité Juridique, est joint au dossier ; Considérant, toutefois, que le dossier a été soumis à l'appréciation du SIAMU, lequel a rendu un avis défavorable ; que cet avis motive que certaines normes de sécurité incendie ne sont plus respectées en raison de la fermeture des terrasses et de la configuration particulière de la façade arrière ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU référencé **T.2026.0030/1 du 24 février 2026**,

Considérant qu'il y a lieu de se conformer strictement aux recommandations dudit avis ; que le mètre pare-flamme entre les différents niveaux doit être respecté ; qu'il convient de satisfaire à l'une des prescriptions proposées afin de limiter tout risque de propagation du feu entre les compartiments le long de la façade, tant sur le plan horizontal que vertical ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4, titre I) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant les adaptations ;

Avis favorable à la condition suivante :

- Modifier la demande conformément aux recommandations formulées dans l'avis du SIAMU référencé T.2026.0030/1 du 24 février 2026.

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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 (nouveaux formulaires de demande d'avis du SIAMU) ».