



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 mars 2026

#### 10ème **OBJET**

**Dossier 19117 – Demande de Monsieur Simonard pour étendre, rehausser et isoler une maison unifamiliale, Rue Hubert-Jean Coenen 10**

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

**DESCRIPTION :** étendre, rehausser et isoler une maison unifamiliale

**MOTIFS :**

- Application de la prescription particulière 1.5.2° PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
- Application de la prescription particulière 16.4 PRAS relative aux zones de servitude de pourtour des bois et forêts): travaux de transformation/reconstruction entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone ;
- Dérogations aux articles 11 ( zones de recul) et 12 ( zones de cours et jardins et zones de retrait latéral) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

**ENQUETE :** Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, deux lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la nécessité de réduction du gabarit de la maison en supprimant l'étage sous toiture conformément à l'avis émis ;
- l'atteinte corrélative en termes d'ensoleillement, de vue sur la forêt, d'esthétique, d'équilibre constructif pour l'environnement bâti (clos) vu le non-respect de cette condition, de plus sur un point haut de la rue;
- l'accentuation du préjudice esthétique vu la construction des chien assis côté rue et dès lors la modification de la typologie de la maison créant des vues directes sur le dernier étage du bâtiment en face ;
- la durée du chantier (plus d'une année) et les nuisances qui en découlent ;
- l'imperméabilisation toujours plus importantes de la parcelle ( dalles semi-perméables sur 130m<sup>2</sup>) ;

**AUDITION :** Monsieur Simonard, les demandeurs, Monsieur GODELET, l'architecte, et Monsieur Madame Lebrun-Issele, Monsieur Bernier, les réclamants.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DPC :**

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis défavorable 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 subséquentement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la typologie de la maison avec augmentation du volume vers l'arrière et latéralement ;
- l'élévation concomitante de la hauteur du bâti ;
- l'isolation des façades (et de la toiture) ;
- le remplacement de tous les châssis ;
- la modification de la zone de recul et de la zone latérale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026 ;

Du **05/02/2026** au **19/02/2026**, deux lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la nécessité de réduction du gabarit de la maison en supprimant l'étage sous toiture conformément à l'avis émis ;
- l'atteinte corrélative en termes d'ensoleillement, de vue sur la forêt, d'esthétique, d'équilibre constructif pour l'environnement bâti (clos) vu le non-respect de cette condition, de plus sur un point haut de la rue ;
- l'accentuation du préjudice esthétique vu la construction des chien assis côté rue et dès lors la modification de la typologie de la maison créant des vues directes sur le dernier étage du bâtiment en face ;
- la durée du chantier (plus d'une année) et les nuisances qui en découlent ;
- l'imperméabilisation toujours plus importantes de la parcelle (dalles semi-perméables sur 130m<sup>2</sup>) ;

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'une habitation unifamiliale quatre façades située en fonds de clos avec modification de sa typologie et augmentation de son volume ; que la maison se situe au sein d'un quartier résidentiel composé principalement d'habitations unifamiliales quatre façades ;

Considérant que la maison existante de style traditionnel, avec toiture à la Mansart (rez+1), d'une superficie de 250m<sup>2</sup> environ est implantée sur une parcelle de 15 ares, en lisière de zone forestière ;

Considérant que celle-ci se situe au sein d'un quartier dont la typologie architecturale majoritaire est un volume de 2 niveaux plus toiture, avec toitures en pente (2 à 4 versants ou toiture à la Mansart) ; que dans ce fonds de clos, la typologie est plutôt de rez+1 +toiture, voire rez+1 (à l'exception de l'immeuble faisant face à la parcelle concernée) ;

Considérant que la rue présente un dénivelé relativement important, soit 5 m environ entre l'entrée du clos et son extrémité (4m entre l'entrée et la parcelle dont objet) ;

Considérant que le numéro 11 voisin (habitation de style contemporain) présente une typologie particulière avec une toiture plate végétalisée et une hauteur relativement basse ;

Considérant que la maison dont objet se situe sur un talus végétalisé présentant un dénivelé d'environ 2,5m par rapport au niveau du trottoir ; que la maison est implantée environ 0,5m plus haut que celles lui faisant face ;

Considérant qu'en situation de droit (et de fait), la maison comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage en toiture ;

Considérant qu'un garage (2 à 3 voitures) au sous-sol est accessible par un large accès minéralisé latéral ; que l'entrée de la maison est accessible par un escalier avant composé d'une petite vingtaine de marches ;

Considérant que les pièces de vie se trouvent au rez-de-chaussée ; qu'un petit bureau (profession libérale) a été aménagé avec une entrée particulière indépendante (escalier latéral avant) ;

Considérant que l'étage dispose de 5 chambres et deux salles de bain ; que des combles (grenier) se trouvent directement sous la pente de la toiture ;

Considérant que le jardin périphérique est aujourd'hui composé de pelouses et haies en bordure de terrain ainsi que de quelques hautes tiges en bordure de forêt ; que la maison est bordée d'une terrasse arrière en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'un petit chemin minéralisé borde la maison côté avant et gauche desservant l'entrée principale et secondaire (cuisine) ; qu'à front de voirie le terrain est bordé d'un muret de brique maçonnée en escalier avec des piliers entourant les accès voitures et piétons ;

**Considérant que le projet consiste principalement en l'augmentation de la volumétrie globale de la maison par une extension arrière (+2,30m) et latérale, côté droit (+2,50m) couplée à l'élévation de la hauteur des façades et à la modification de la toiture à la Mansart (toiture brisée à double pan) par une toiture à quatre pans ; que la structure existante de la maison est conservée et modifiée (isolée) à l'avant et côté gauche ;**

**Considérant que la faite de toiture reste surélevé de 88cm par rapport à la situation existante ; que l'étage sous toiture est maintenu et aménagé mais que seule la pointe de la toiture est érasée par rapport au projet précédent ;**

Considérant que la typologie de la maison est ainsi fondamentalement modifiée ; que la maison passe d'une typologie traditionnelle à une typologie un tant soit peu plus contemporaine tout en augmentant significativement son volume global ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions passe de 133m<sup>2</sup> à 201m<sup>2</sup> ; que le taux d'emprise passe ainsi de 0,8 à 0,13, ce qui reste acceptable au vu de la superficie totale de la parcelle (1500 m<sup>2</sup> environ) ;

Considérant que les modifications projetées augmentent cependant significativement le volume du bâti existant ; qu'au total, la superficie de la maison est quasiment doublée (+ 240m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la surface perméable sur la parcelle ne diminue cependant quasi plus, passant de 1155m<sup>2</sup> à 1147m<sup>2</sup> et ce grâce aux revêtements semi-perméables latéraux (à droite) permettant une infiltration des eaux ;

Considérant que les superficies imperméabilisées autour de la maison sont réduites, principalement à l'avant et latéralement à droite (-148m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'augmentation du volume bâti vise entre autres à étendre la superficie des pièces de vie du rez-de-chaussée et du bureau ; que les espaces du rez sont augmentés, décroissonnés et redistribués avec l'aménagement d'une grande cuisine à l'arrière de la maison (au lieu d'être latérale) et les halls surnuméraires supprimés ;

Considérant qu'au premier étage, deux salles de bains sont ajoutées, ce qui totalise 4 salles de bain pour 5 chambres ; que toutes les chambres sont réaménagées de façon confortable, en suites, avec salle de bain attenante (4 chambres de plus de 16m<sup>2</sup> et la dernière de 13m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les combles sont réaménagés en deux chambres supplémentaires avec dressings attenants et une salle de bain mais que deux longues lucarnes sont créées en toiture avant et arrière ; que ces lucarnes restent conformes au règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au code civil mais que la lucarne avant reste néanmoins très présente visuellement ;

Considérant que ces deux lucarnes sont recouvertes de zinc prépatiné de ton rouge brun, de teinte identique aux tuiles de terre cuite ; que la toiture est également isolée à l'aide de 18cm d'isolant ;

Considérant que la hauteur du faite de la maison en situation existante de droit est de 8,12m et la hauteur de la corniche existante de 5,54m ; que rapporté au niveau de la rue, il s'agit en réalité d'une hauteur de 10,61 m environ car la maison se situe sur une butte de 2,5 m de hauteur environ ;

Considérant que la hauteur de la toiture projetée culmine maintenant à **9m** (- 97cm) et la hauteur de corniche projetée est de 5,97m ; qu'en réalité la hauteur nouvelle du bâti par rapport au niveau de la rue culminerait encore à près de 11,50m ;

Considérant que la moyenne des hauteurs environnantes se situe à 11,4m ; que la hauteur de la maison voisine du n°11 (située plus bas) est de 9,60m et celle du voisin du n°9 (située plus haut) est de 10,60 m ;

Considérant que la hauteur du bâti situé en face de la parcelle concernée est cependant de plus de 12m ; que la distance entre les façades des deux bâtiments est de 25m environ ;

Considérant qu'étant donné la distance entre les deux bâtiments, la question de la perte d'ensoleillement ne pourrait intervenir que de façon très limitée et en hiver ; que la perte partielle de vue sur la forêt serait moins sensible mais subsisterait ;

Considérant qu'une incidence visuelle conséquente de la construction envisagée serait néanmoins créée sur l'aménagement local bâti et non bâti, à savoir l'impact de la hauteur de cette construction dans le paysage (en montée) de cette rue formant un clos et majoritairement ceinté de volumes relativement bas ;

Considérant que la bâtisse ainsi transformée induirait encore la perception d'une présence trop imposante rompant ainsi l'harmonie et l'équilibre de l'environnement bâti et non bâti existant dans le fonds de cette rue et en particulier vis-à-vis du voisin du n°11 ;

**Considérant dès lors que la hauteur de faîte envisagée reste dès lors trop élevée (pas de suppression du niveau sous toiture) au regard du contexte spécifique du clos ; que le projet tel que présenté reste incompatible avec son environnement immédiat de par sa volumétrie excessive ;**

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'élargissement latéral de la maison est réalisé en zone de retrait latéral droite sur environ 2,50m de largeur ; qu'une minéralisation moindre reste présente le long du côté gauche de la maison ;

Considérant que le garage intérieur existant de 14 m de profondeur est réduit à 9,5m de profondeur et que la cave adjacente est transformée en second garage de 5,50m de profondeur ; que dès lors deux portes de garages sont implantées en façade latérale ;

Considérant que le garage permet toujours une capacité de 2 à 3 véhicules en fonction de leurs typologies ;

Considérant que la largeur subsistante de la zone de retrait latérale droite reste suffisante (+ de 7m) ; qu'une petite partie de cette zone de retrait latérale droite est maintenue en pleine terre et verdurisée et que le solde est à présent rendu semi-perméable ;

Considérant qu'un effort de verdurisation supplémentaire pourrait être mis en œuvre de ce côté ; qu'en outre, les emplacements vélos situés en zone de manœuvres extérieures pour les voitures devraient être réintégrés dans le volume bâti ;

Considérant que la zone latérale droite ne peut d'aucune façon être considérée comme une zone de stationnement ; que les dessins de voitures doivent être supprimés sur les plans d'implantation au -1 et au rez-de-chaussée ;

Considérant que la minéralisation de la zone latérale gauche est diminuée afin de ne plus accéder latéralement à la maison (cuisine) que par un cheminement piéton ; que cette solution est moins impactante pour la zone ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable moyennant ces adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un nouvel accès minéralisé de plain-pied est réalisé latéralement en zone de recul ; que l'escalier existant en pierre est supprimé ;

Considérant qu'il s'agit à présent d'un cheminement piéton pour les PMR (pavés pierre calcaire) ; que cet accès peut être considéré comme étant compatible avec la zone de recul étant donné qu'il remplace un escalier existant plus difficilement praticable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant que la maison étant agrandie vers l'arrière, le projet augmente également quelque peu l'imperméabilisation arrière de la parcelle ;

Considérant que la question de l'imperméabilisation des sols est une question cruciale dans un contexte de changement climatique ; que cette imperméabilisation se doit d'être minimisée dans une perspective de développement durable de nos environnements urbains ;

Considérant que les matériaux utilisés pour recouvrir les sols se doivent d'être les plus percolants possibles ; qu'en l'espèce il s'agit de pavés en pierre calcaire ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux de transformation/reconstruction entraînant un accroissement inférieur à 20% du volume bâti d'une

construction existante en zone de servitude de pourtour des bois en application de la prescription particulière 16.4 du PRAS ;

Vu la confirmation en date du 15 mai 2025 de Bruxelles Environnement de la non nécessité d'introduction d'une évaluation appropriée des incidences (EAI) sur le site Natura 2000 pour le dossier 02/PU/1979514 ;

Considérant néanmoins que le projet s'inscrit dans un environnement sensible dont l'équilibre global se doit d'être respecté ; qu'en l'espèce le projet accroît de façon modérée et acceptable l'imperméabilisation du sol de la parcelle ;

Considérant que les caractéristiques architecturales de la maison sont modifiées par le projet ; que l'esthétique des façades est fondamentalement revue ;

Considérant que les façades demeurent en briques terre cuite moirée, de teinte rouge-brun avec soubassement en pierre calcaire de teinte beige ; que cette même pierre de teinte beige vient encadrer les nouvelles fenêtres et créer un bandeau ceignant la façade à hauteur du bas des baies supérieures ;

Considérant que les baies avant sont redessinées ; que la façade arrière se voit réouverte vers le jardin avec 3 doubles baies portes-fenêtres ;

Considérant que la maison est isolée sur toutes ses façades par une isolation de 30cm de chanvre chaux ainsi qu'une nouvelle façade sur 20cm d'épaisseur (brique et pierre en soubassement), soit au total 50 cm d'épaisseur ;

Considérant que les châssis existants en bois sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris beige ; que des garde-corps métalliques également de teinte gris-beige sont placés sur les baies du premier étage ;

Considérant que les matériaux utilisés dans le quartier sont traditionnels, généralement composés de briques de terre cuite, de pierre naturelles (calcaire gris ou beige, ou encore grès métamorphique de couleur sable à brun ferreux) ; que les matières de toitures sont soit la tuile, soit l'ardoise et parfois le zinc anthracite patiné ;

Considérant que les modifications entreprises au niveau de l'esthétique des façades peuvent s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti environnant (moyennant la suppression du niveau sous toiture) ; que le projet fait preuve d'une recherche esthétique qualitative ;

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

Considérant que les nuisances de chantier éventuelles ne sont pas gérées au niveau du permis d'urbanisme mais bien de sa mise en œuvre ; qu'elles ressortent de la responsabilité du maître d'ouvrage, de l'architecte et de l'entrepreneur ;

Considérant la présence de deux citernes de récupération des eaux de pluie d'une contenance de 10.000 litres chacune ; que celles-ci devraient se trouver prioritairement sous le revêtement semi-perméable, côté bas et avant du terrain ;

Considérant que des surfaces de noues totalisant 6m<sup>3</sup> sont créées en bordure de terrasses ;

### **Avis défavorable**