



Commune d'Auderghem
COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 26 mars 2026

11^{ème} OBJET

Dossier 19206 – Demande de Monsieur Hellinckx pour agrandir une maison unifamiliale et construire une lucarne sis Rue du Docteur 26

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir une maison unifamiliale et construire une lucarne

MOTIFS : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

ENQUETE : Du **26/02/2026** au **12/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Hellinckx, les demandeurs, Monsieur Landrain, 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 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'agrandir une maison unifamiliale et construire une lucarne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une lucarne en toiture arrière,
- L'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/02/2026 au 12/03/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur en vertu de l'article 126/1 du CoBAT suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 27 novembre 2025 ;

Considérant que, par rapport au projet initial, la création d'une lucarne en toiture avant ainsi que la rehausse de la façade arrière ont été supprimées ;

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne construite en 1909 et rénovée en 2017 ;

Considérant que la maison s'inscrit dans un ensemble de petites maisons ouvrières du début du 20^{ème} siècle caractérisées par un gabarit de type R+1 avec toiture en pente ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur de 1,93 m (mesure prise perpendiculairement par rapport au pan de toiture) et une largeur de 3 m ; qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne permet l'aménagement d'une deuxième chambre dans les combles ;

Considérant que cette chambre présente une superficie plancher de 10,30 m² ; que cette chambre est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la façade arrière (sur les 1^{er} et 2^{ème} étages) est isolée par l'extérieur et dépasse le mitoyen le plus profond n°24 ;

Considérant que le confort énergétique de la maison est amélioré ;

Considérant que la demande ne fournit pas de plan projeté du 1^{er} étage dont la façade arrière est isolée par l'extérieur ; qu'il convient de fournir un plan projeté du 1^{er} étage dont la façade arrière est isolée par l'extérieur ;

Considérant qu'en façade arrière, le revêtement est en enduit de ton beige ;

Considérant que la demande modifiée ne prévoit plus d'actes et travaux en surplomb des propriétés voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) concernant l'isolation de la façade arrière est acceptée ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la toiture ; que le niveau de la toiture projetée reste aligné au profil des deux toitures mitoyennes ; qu'elle est donc conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de conserver le même type de revêtement que celui actuellement placé (tuiles en terre cuite de couleur rouge) ;

Considérant qu'il revient au demandeur de prévoir un raccord harmonieux entre les toitures ;

Considérant que l'isolation permet d'augmenter de façon significative les performances énergétiques des bâtiments et leur confort thermique ;

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

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Fournir un plan projeté du 1^{er} étage dont la façade arrière est isolée par l'extérieur

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 profondeur (titre I, art. 4) 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.