



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 09 avril 2026

#### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 19269 – Demande de Madame Lamin pour mettre en conformité l'aménagement de la zone de retrait latéral et la modification du relief du jardin en cour et jardin, Avenue des Citrinelles 84**

- ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle.
- DESCRIPTION :** mettre en conformité l'aménagement de la zone de retrait latéral et la modification du relief du jardin en cour et jardin
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- ENQUETE :** Du **12/03/2026** au **26/03/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- AUDITION :** Madame LAMIN, la demanderesse, Monsieur WYDEMANS, l'architecte.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DPC :**

EXCUSE

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle 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 mettre en conformité l'aménagement de la zone de retrait latéral et la modification du relief du jardin en cour et jardin ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la zone de retrait latéral est partiellement imperméabilisée ;

Considérant que la maison est de type « trois façades » ; que sa porte d'entrée se situe en façade latérale ;

Considérant que l'imperméabilisation partielle de la zone de retrait latéral est donc inévitable et acceptable ;

Considérant cependant que le cheminement imperméable se poursuit jusqu'à la terrasse arrière de la maison ; qu'il occupe l'intégralité de la largeur de la zone de retrait latéral (2,23 m) ;

Considérant que cela empêche toute capacité d'infiltration des eaux de pluie dans le sol ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer toute la section imperméabilisée entre la façade latérale et l'axe mitoyen (section de 2,23 m de largeur), ainsi que le prolongement de cette section à l'arrière de la maison ;

Considérant cependant qu'il est acceptable de conserver un passage vers l'arrière de la maison, s'il est perméable (par exemple sous forme de pas japonais) ;

Considérant que le niveau des terres du jardin a été rehaussé de plus de 50 cm ; que les niveaux du jardin et des jardins voisins sont différents ;

Considérant que les différences de niveaux sont variables mais que le profil du terrain du n°82 est inférieur à celui du 84, qui est lui-même inférieur à celui du n°86 ;

Considérant que du côté droit, la différence de niveau entre les jardins (n°84 et n°86) est d'environ 1,8 m sur la partie proche de la façade arrière et que la rehausse du niveau du jardin permet de réduire cet écart à 30 cm au maximum sur la partie arrière et que les niveaux finissent par se confondre ; que des blocs de béton cimentés gris permettent de séparer les jardins tandis qu'un mur mitoyen de 28 cm d'épaisseur est construit sur la première partie (là où la différence de niveau atteint 1,8 m) ;

Considérant que du côté gauche (n°82 et 84), la différence de niveau atteint presque 2,9 m sur la partie la plus proche de la façade arrière ; que le jardin du n°82 présente différents paliers, faisant varier la différence de niveau de 1,35 à 2,9 m ; qu'à partir de la moitié arrière du jardin, la pente du n°82 fini par rejoindre celle du n°84

Considérant que les terres du jardin du n°84 sont retenues par un mur de pierre grise ; qu'ainsi tout effondrement du côté du n°82 est prévenu ;

Considérant que cette différence de niveau ne porte pas spécifiquement atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ou de l'intérieur d'îlot ; que du reste, c'est la topographie

Considérant que la séparation entre les jardins doit être conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art. 5 : haie vive ou clôture en treillis vert) ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Remettre en pleine terre la zone de retrait latéral là ou elle fait 2,23 m de large, en prolongeant la zone de pleine terre jusqu'au mur de soutènement arrière. Un passage perméable (par exemple, des pas japonais) menant de l'entrée à la terrasse arrière sont acceptable.

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 d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) 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.