



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 09 avril 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19286 – Demande de Monsieur Smits pour mettre en conformité divers travaux dans une maison unifamiliale, isoler la façade arrière sis Rue Gustave Timmermans 7

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitat

DESCRIPTION : mettre en conformité divers travaux dans une maison unifamiliale, isoler la façade arrière

MOTIFS :

- dérogation aux art. 6 (toiture – hauteur), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- Dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
- Dérogation aux prescriptions II, b) (Implantation) ; II, d) (Toitures) et VII (Zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Du **12/03/2026** au **26/03/2026**, une lettre nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Les nuisances générées par le bain nordique placé en bout de jardin (fumées, odeurs) et le trouble anormal de voisinage qui en découle
- Le fait que ce bain nordique ne peut pas être qualifié d'abri de jardin et que, partant les prescriptions afférentes à ce type de construction ne sont pas appliquées à ce qui a effectivement été réalisé.
- Le caractère dérogatoire de cette construction au PPAS, au RRU et son manque d'intégration dans le cadre environnant

AUDITION : Monsieur SMITS, le demandeur et son conseil juridique, Monsieur PITTELIOEN, l'architecte, et Monsieur NICAISE, les réclamants et leur conseil juridique.

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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié

subséquentement et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité divers travaux dans une maison unifamiliale, isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'isolation de la toiture par l'extérieur
- La mise en conformité du remplacement des châssis à l'avant
- L'isolation de la façade arrière
- La mise en conformité construction d'une annexe en bois en façade latérale, d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et d'un abri non conforme en zone de cours et jardin

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

Considérant que ces remarques portent principalement sur les points suivants ;

- Les nuisances générées par le bain nordique placé en bout de jardin (fumées, odeurs) et le trouble anormal de voisinage qui en découle
- Le fait que ce bain nordique ne peut pas être qualifié d'abri de jardin et que, partant les prescriptions afférentes à ce type de construction ne sont pas appliquées à ce qui a effectivement été réalisé.
- Le caractère dérogatoire de cette construction au PPAS, au RRU et son manque d'intégration dans le cadre environnant

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse celui du bâtiment voisin le plus haut ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur (en « sarking ») de l'isolant ; qu'il n'est que de 20 cm ;

Considérant que la différence de niveau entre les toitures est dès lors relativement minime ;

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

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il revient au demandeur de prévoir un raccord harmonieux entre les toitures ;

Considérant que l'isolation des toitures 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 dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que les châssis d'origine (en bois vu l'année de construction – 1950) ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans permis d'urbanisme ;

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 que l'ensemble des bâtiments du clos formé par les rues René Christiaens, Léopold Van Asbroeck, Gustave Timmermans et Henri Simons sont repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les divisions des châssis sont classiques et s'intègrent bien dans l'esthétique de la façade ; que la porte d'entrée reste vitrée et dotée d'une ferronnerie protectrice et décorative typique du quartier (longues barres verticales avec occasionnellement quelques sections horizontales) ;

Considérant que les façades visibles restent en pierre, similaires à celles du reste de l'ensemble de trois maisons auquel appartient le bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que les modifications apportées à la façade s'intègrent discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables mais qu'il convient de préciser les matériaux de la porte d'entrée (le n°3b n'étant pas repris dans la légende)

Considérant que la demande porte également sur le placement d'un isolant sur la façade arrière, avec un revêtement en enduit, de teinte blanche ;

Considérant que cet élément n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'il se fait dans la zone bâissable du PPAS et permet d'améliorer de façon substantielle les performances énergétiques et le confort thermique de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette isolation est acceptable ;

Considérant que la lucarne à mettre en conformité respecte les dimensions maximales édictées dans le RRU (2 m de hauteur, 2/3 de la largeur de la façade) ;

Considérant que cette lucarne déroge à la prescription II d) du PPAS, en ce qu'elle est établie à moins d'1m de l'axe mitoyen (76 cm) ; que cependant, elle est établie à plus de 60 cm de l'axe mitoyen, ce qui permet son entretien de façon aisée ;

Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une pièce habitable supplémentaire dans le grenier ; que cela améliore les qualités résidentielles du bien et ne porte qu'une atteinte limitée à l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la mise en conformité de la lucarne et l'octroi de la dérogation sont acceptables ;

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 construction établie en fond de parcelle (bain nordique) ne représente pas une installation destinée à l'aménagement de cette zone et qu'il ne vise pas au développement de la flore ; que cet élément déroge aux prescriptions II B (construction soumise à permis établie en dehors des limites fixées dans le PPAS) et VII (présence d'une construction en zone de cours et jardin, qui doit être libre de toute construction) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le principe du bain nordique implique la combustion de bois dans un poêle, avec le rejet des fumées par une cheminée ;

Considérant que le bain nordique en question est couvert par une toiture en pente afin de le protéger des intempéries ; que cela amène à avoir une construction de plus de 3m de haut quasiment contigüe à l'axe mitoyen ;

Considérant que l'îlot présente une typologie d'îlot urbain relativement ouvert, mais étroit (moins de 25 m de façade à façade) ; que les jardins ont une profondeur d'environ 12 m ;

Considérant que cela signifie que le bain nordique est situé à moins de 13 m des façades arrière des bâtiments situés de l'autre côté de la rue, et en contact quasi direct avec les jardins voisins ;

Considérant que la commission de concertation prend note de l'existence d'un conflit de voisinage lié à cet équipement ;

Considérant qu'il est fait valoir le fait qu'un bain nordique abrité ne constitue pas un abri de jardin au sens de la réglementation ;

Considérant que l'arrêté de minime importance ne précise pas la destination que doit avoir cet abri, uniquement le fait qu'il ne soit pas destiné à l'habitation ;

Considérant de plus que l'arrêté de minime importance prévoit également la possibilité d'établir sans permis d'urbanisme dans la zone de cours et jardin des aménagements et des équipements à usage domestique, récréatif ou décoratifs, sous certaines conditions ;

Considérant que le RRU prévoit que les zones de cours et jardin prévoit que les installations destinées à l'aménagement de ces zones, y compris les constructions d'agrément, sont autorisées ;

Considérant que le PPAS n°42 prévoit une zone bâtissable de 15 m² maximum en fond de parcelle ;

Considérant qu'en tout état de cause, un dispositif de bain nordique peut être considéré comme une construction d'agrément ;

Considérant cependant que les prescriptions règlementaires permettant de dispenser cet équipement de permis d'urbanisme ne sont pas remplies, en termes de hauteur, d'écart par rapport aux terrains voisins, et d'implantation au sol (l'ensemble étant implanté partiellement en-dehors de la zone bâtissable prévue par le PPAS) ;

Considérant que cela démontre le fait que cet équipement, tel que prévu, est de nature à porter potentiellement atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de revoir l'aménagement en question pour respecter de façon stricte les prescriptions de l'arrêté de minime importance (projection au sol de la toiture de 9 m² maximum, hauteur totale de 3m maximum par rapport au niveau du jardin, ne pas dépasser le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne) tout en déplaçant son implantation entièrement à l'intérieur de la zone bâtissable prévue au PPAS (3 m de largeur à partir de l'axe mitoyen gauche, 5 m de profondeur depuis l'axe mitoyen arrière)

Considérant que la construction latérale déroge également aux prescriptions du RRU en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12), à l'art. 2 du règlement communal sur les bâtisses et à la prescription II B du PPAS 42 ;

Considérant que cette annexe présente une toiture en pente, dirigée vers le terrain voisin et sans dispositif de récole des eaux de pluie ;

Considérant que cela signifie que les eaux tombant sur cette toiture s'écoulent librement vers le terrain voisin, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cet appenti est présent depuis plusieurs années, mais qu'il a été agrandi après 2019 ;

Considérant que pour faire cet agrandissement, il a été nécessaire d'abattre des arbres en zone de recul ;

Considérant qu'au vu de l'absence de parking couvert sur la parcelle et afin de favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux, la présence d'une construction permettant de stocker les vélos et de les abriter des intempéries est acceptable ;

Considérant cependant que la construction proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de préciser la fonction de stockage vélo de l'appenti latéral, de placer un système de récupération des eaux de pluie de sa toiture et d'assurer leur déversement dans le jardin ou la zone de recul, ainsi que de supprimer la portion de cet appenti rajoutée après 2019 de façon à revenir à une empreinte au sol qui ne dépasse pas l'extension latérale ;

Considérant que des arbres ont été abattus en zone de recul sans permis d'urbanisme ;

Considérant que cela porte atteinte aux qualités naturelles et paysagères de la parcelle ;

Considérant que la plantation d'arbre à haute tige en zone de recul n'est pas forcément préconisée ; qu'en revanche il conviendra de compenser la perte de ces arbres en plantant un arbre à haute tige en zone de cours et jardin ;

Considérant que cet arbre devra être planté à distance légale des axes mitoyens, être d'au moins 1,5 m et d'une essence indigène telle que reprise par Bruxelles-Environnement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en matière d'aménagement des zones de recul en ce qu'une surface plus importante que celle prévue à l'origine a été imperméabilisée afin de créer un chemin et une cour menant à l'appenti permettant de stocker les vélos ;

Considérant que cela s'ajoute à l'imperméabilisation de plusieurs autres surfaces sur la parcelle, en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardin ;

Considérant qu'il est nécessaire de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et les qualités écologiques et naturelles des abords ; qu'il convient de prévoir des matériaux semi-perméables pour au moins 50% des chemins, terrasses et cours de la parcelle ;

Considérant que les matériaux choisis devront être précisés dans des plans modifiés et dans la note explicative corrigée ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées, en ce qu'une nouvelle cheminée non maçonnée est établie en pente arrière de la toiture ;

Considérant que cette cheminée est relativement fine ;

Considérant que, moyennant une peinture foncée et matte, cette cheminée pourra s'intégrer de façon relativement discrète dans le cadre urbain environnant ; que l'octroi de la dérogation est acceptable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Préciser les matériaux et couleurs de la porte d'entrée (point 3b)
- Revoir l'implantation et les dimensions de l'abri de façon à répondre aux prescrits de l'arrêté de minime importance (9m² au sol maximum, avec une hauteur de 3 m maximum, sans dépasser le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne, tout en restant à l'intérieur de la zone bâtissable de 15 m² (3*5 m) prévue au PPAS)
- Préciser la fonction de stockage vélo de l'appenti latéral, placer un système de récupération des eaux de pluie et assurer leur déversement dans le jardin ou la zone de recul, supprimer la portion de cet appenti rajoutée après 2019 de façon à revenir à une empreinte au sol qui ne dépasse pas l'extension latérale

- Compenser la perte des arbres en zone de retrait latéral en plantant au moins un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardin (plant de 1,5 m de haut, espèce indigène, à distance légale des mitoyens)
- prévoir des matériaux semi-perméables pour au moins 50% des chemins, terrasses et cours de la parcelle
- Prévoir de peindre la cheminée métallique en une couleur matte et foncée, l'indiquer dans la légende du plan

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), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I art.12), ainsi que la dérogation à l'art. 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée et la dérogation à la prescription II d) (toiture) du PPAS 42 sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation à la prescription II b) du PPAS 42 liée à l'appenti latéral est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence, tandis que les dérogations aux prescriptions II b) et VII du PPAS 42 liées au bain nordique de fond de parcelle ne sont pas octroyées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.