



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

8^{ème} OBJET

Dossier 19361 – Demande de ADBROCON pour construire une habitation unifamiliale mitoyenne sis Avenue Gustave Demey 92

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une habitation unifamiliale mitoyenne

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

ENQUETE : Du **04/05/2026** au **18/05/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame Carpentier, les demandeurs, Monsieur Borgers, 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 de construire une habitation unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain non bâti, situé dans un alignement entre deux immeubles existants ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que les deux immeubles mitoyens présentent un gabarit de type R+3+toiture plate ;

Considérant que le bâtiment projeté adopte également une typologie R+3+toiture plate et s'aligne en hauteur sur les constructions mitoyennes ;

Considérant que la parcelle présente une largeur de 5 m et une profondeur variant de 15,73 m à 19,25 m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée et aux étages, le projet se développe sur une profondeur de 9,82 m, sans dépasser celle des immeubles mitoyens ;

Considérant que le projet est conforme en matière de toiture-hauteur et de profondeur du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit une zone de recul d'une profondeur de 5,90 m, aménagée avec une partie centrale plantée et deux allées pavées en imitation pierre bleue menant à l'entrée et au local vélos ;

Considérant qu'un muret avec couvre-mur en pierre bleue d'une hauteur de 45 cm est également prévu ;

Considérant qu'une citerne d'eau pluviale de 3000 litres est placée en zone végétalisée de la zone de recul ; qu'il est regrettable d'avoir une citerne en zone végétalisée ;

Considérant qu'il convient de prévoir la citerne soit en sous-sol, soit sous la terrasse arrière ;

Considérant que l'aménagement de cette zone de recul est conforme aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une zone de cours et jardins d'environ 15 m², dans laquelle est implantée une pompe à chaleur le long du mitoyen gauche ;

Considérant qu'il est nécessaire d'être attentif aux nuisances sonores éventuelles que peut générer la PAC ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un matériau permettant la percolation de l'eau en zone de recul et en zone de cours et jardins (dalles à joints ouverts, terrasse en bois, etc.) ;

Considérant que l'immeuble est organisé comme suit :

- Sous-sol : buanderie et espaces de rangement ;
- Rez-de-chaussée : local vélos et séjour ;
- 1^{er} étage : salle à manger et cuisine en mezzanine ;
- 2^{ème} étage : deux chambres (11 m² et 14 m²) et deux salles de bain ;
- 3^{ème} étage : deux chambres (11 m² et 14 m²) et deux salles de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (Titre VIII, article 6) en ce qu'aucun emplacement de stationnement n'étant prévu ;

Considérant que le projet privilégie l'aménagement d'un local vélos plutôt qu'un emplacement pour voiture, compte tenu de l'étroitesse de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se situe en zone B selon la carte d'accessibilité du RRU et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement (Titre VIII, article 6) est acceptable ;

Considérant que la façade avant est composée de briques de parement de ton blanc crème, agrémentées de châssis et d'une porte d'entrée en aluminium de ton gris foncé, cette dernière comportant une partie centrale vitrée ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée et porte du local vélo panneautée en partie basse ;

Considérant que des garde-corps en verre sont prévus en façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour la toiture principale du bâtiment, une toiture plate végétalisée (intensive ou extensive) pour lutter contre les îlots de chaleur urbain ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme relatives aux éléments en saillie en façade (Titre I, article 10), en ce que la descente des eaux pluviales n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant toutefois que la présence d'une zone de recul et le choix d'une descente en zinc limitent l'impact visuel de cet élément ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme relatives aux éléments en saillie en façade (Titre I, article 10) est acceptable ;

Considérant que la nouvelle construction s'intègre relativement bien dans son environnement, répond au bon aménagement des lieux et peut être acceptable.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir un matériau permettant la percolation de l'eau en zone de recul et en zone de cours et jardins (dalles à joints ouverts, terrasse en bois, etc.) ;
- Prévoir la citerne soit en sous-sol, soit en sous la terrasse arrière ;
- Prévoir, pour la toiture principale du bâtiment, une toiture plate végétalisée (intensive ou extensive) ;
- Prévoir une porte d'entrée et porte du local vélo panneautée en partie basse.

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 éléments en saillie en façade (Titre I, article 10) et en matière de stationnement (Titre VIII, article 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.