



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

2^{ème} OBJET

Dossier 19377 – Demande de Monsieur Roman pour rénover, agrandir et isoler une maison unifamiliale sis Avenue Henri de Brouckère 29

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover, agrandir et isoler une maison unifamiliale

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

ENQUETE : Du **11/05/2026** au **25/05/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Roman, le demandeur, Monsieur CRISAN, 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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover, d'agrandir et d'isoler une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation des extensions existantes au rez-de-chaussée ;
- la restructuration des espaces intérieurs ;
- l'isolation de la façade arrière et de la toiture ;
- la démolition des cheminées ;
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant.

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+2 avec combles ; que la commune ne dispose pas de plans d'archives du bien ; que, toutefois, le style architectural du bien renvoie aux années 1930 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/05/2026 au 25/05/2026 et qu'aucune lettre de remarques n'a été introduite au cours de l'enquête ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien se présente comme suit :

- au sous-sol : des espaces techniques et de stockage, comprenant une buanderie et une salle de douche avec WC ;
- au rez-de-chaussée : un espace de vie réparti sur deux travées traversantes, une véranda et une cuisine en annexe ;
- au 1er étage : deux chambres communicantes ;
- au 2e étage et sous combles : deux chambres côté rue et un espace de stockage côté jardin avec mezzanine ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune modification au sous-sol ; qu'au rez-de-chaussée, la véranda et l'extension existante sont remplacées par un volume unique avec une façade continue sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'une salle à manger attenante à la cuisine ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de 40 cm, en ce que l'extension modifiée dépasse de plus de 3 m le voisin mitoyen le moins profond, et en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6), d'environ 1 m par rapport au niveau du sol du voisin le plus bas, en ce que la hauteur de l'extension dépasse également de plus de 3 m le profil mitoyen ;

Considérant que l'extension reste toutefois en recul de 1,09 m par rapport au voisin le plus profond et est moins haute que celui-ci ;

Considérant qu'elle présente une superficie de 18,5 m² ; que sa profondeur de 3,40 m est inférieure de 1,42 m à celle de l'extension existante ;

Considérant que le projet vise à créer un espace qualitatif avec une hauteur sous plafond généreuse, en continuité avec les deux travées du volume principal ;

Considérant que l'extension propose une double hauteur sous plafond, soit 3,30 m au niveau de la salle à manger et 2,20 m au niveau de la zone de circulation et de rangement ;

Considérant qu'un bandeau vitré, perpendiculaire à la façade arrière, est prévu afin d'apporter un éclairage naturel en profondeur ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension à toiture plate végétalisée, s'intégrant de manière relativement discrète dans l'environnement bâti ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur intègre également l'isolation par l'extérieur de la façade arrière, réalisée au moyen de panneaux de liège avec un bardage naturel apparent, d'une épaisseur de 30 cm ;

Considérant que la commission s'interroge toutefois quant à la pérennité et à l'aspect esthétique de ce type de revêtement, peu courant ;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la toiture est isolée et recouverte de nouvelles tuiles de teinte rouge/orange, assurant une intégration cohérente ;

Considérant que ces travaux d'isolation ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il appartient au demandeur de prévoir un raccord harmonieux avec les toitures mitoyennes ;

Considérant que ces interventions contribuent à l'amélioration significative des performances énergétiques et du confort thermique du bâtiment, répondant ainsi aux objectifs publics en matière de réduction de la consommation d'énergie ;

Considérant que l'habillage en PVC blanc de la corniche est supprimé afin de restituer une corniche en bois de teinte naturelle, plus conforme au caractère du bâtiment ;

Considérant que les souches de cheminée maçonnées sont supprimées afin de limiter les ponts thermiques et de simplifier la volumétrie, celles-ci étant remplacées par des conduits en inox ; que cela constitue une dérogation à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses en ce que ces conduits ne sont pas intégrés dans une maçonnerie ;

Considérant que ces conduits présentent des hauteurs quelque peu importantes qui nuisent à l'esthétique de la façade notamment côté avant ; qu'il y a lieu soit de reporter le conduit prévu sur le versant avant de la toiture à l'arrière, soit de l'intégrer dans une maçonnerie ;

Considérant que les étages sont réorganisés afin d'accueillir, à chaque niveau, deux chambres et un bloc sanitaire central ; que la chambre arrière du 2e étage est aménagée en duplex avec les combles ;

Considérant que l'affectation de l'immeuble en maison unifamiliale est maintenue et a été confirmée en commission de concertation ;

Considérant qu'il est également prévu de mettre en conformité les menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis prévus sont en PVC de teinte blanche, tandis que la porte d'entrée en bois existante est maintenue ;

Considérant toutefois que le recours au PVC, notamment sans respect du cintrage des baies, porte atteinte à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des châssis en bois ou, à titre subsidiaire, en PVC structuré respectant le cintrage des baies ;

Considérant que le projet intègre également l'installation d'un système de ventilation hygiénique, de panneaux solaires en toiture arrière ainsi que deux citernes d'eau de pluie de 1 000 litres chacune ;

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

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux conditions d'habitabilité du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir des châssis en bois ou éventuellement en PVC structuré de ton blanc dont les impostes suivent le cintrage des baies ;
- Soit supprimer le conduit de cheminée prévu sur le versant avant de la toiture, soit l'incorporer à la maçonnerie conformément à l'art.9 du règlement communal sur les Bâtisses.

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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et à l'article 9 (conduit de cheminée) du règlement communal sur les bâtisses 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 ».