



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 09 juillet 2026

5^{ème} OBJET

Dossier 19365 – Demande de Monsieur Floor pour améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale sis Rue Charles Lechat 3

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
☒ et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : améliorer la performance énergétique d'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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Du **18/06/2026** au **02/07/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Monsieur Floor, le demandeur, Monsieur CONVENT, 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 à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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'améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière (du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage) ;
- L'isolation par l'extérieur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée (façades et toiture plate) ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture principale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2026 au 02/07/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

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 la demande concerne une maison unifamiliale trois façades de 1925 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré 2024 pour mettre en conformité la maison (dossier n°18668) ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la façade arrière (du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage) ; que les façades de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée sont également isolées par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le profil de la façade arrière dépasse celui du bâtiment voisin le plus profond n°5 ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur de l'isolant ; qu'il n'est que de 14 cm ;

Considérant que la différence de profondeur des façades est relativement minime et non visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit pour l'extension et la façade arrière un crépi blanc ;

Considérant que les détails architecturaux existants sont conservés (frontons en briques) ;

Considérant par conséquent que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte aussi sur l'isolation par l'extérieur de la toiture principale et de la toiture de l'extension arrière ;

Considérant que pour la toiture plate est prévu une de 16 cm à 23 cm d'un isolant ; que pour la toiture principale un système sarking avec 16 cm d'isolant est prévu ;

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 n°5 ;

Considérant que ce dépassement est dû à la pose par l'extérieur (en « sarking ») de l'isolant ; qu'il n'est que de 16 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) ;

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture principale et celle de l'extension 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 qu'il convient de préciser, en légende et sur les plans, le revêtement et la teinte de la toiture plate de l'extension ; que l'architecte déclare en séance qu'il s'agit d'une teinte claire ;

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

Considérant que les menuiseries extérieures, en façade avant, latérale et arrière, sont modifiées par des menuiseries en bois bleu foncé ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bâtiment.

Avis favorable à la condition suivante :

- Préciser, en légende et sur les plans, le revêtement et la teinte de la toiture plate de l'extension

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, 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.