



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 08 octobre 2026

6^{ème} OBJET

Dossier 19412 – Demande de Monsieur et Madame Duminy pour agrandir une maison unifamiliale 3 chambres par l'ajout d'une extension latérale, Square Louis Van Simaey 4

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : agrandir une maison unifamiliale 3 chambres par l'ajout d'une extension latérale

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Du **10/09/2026** au **24/09/2026**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Celles-ci concernent principalement :

- l'absence d'intégration architecturale de l'extension projetée dans le quartier Golinvaux/ Van Simaey (typologie, forme, matériaux de finition, toitures plates) ainsi que par rapport à la maison existante reprise à l'inventaire ;
- les nuisances potentielles liées aux terrasses (vues) et vitrages (reflets) vers les habitations du square Golinvaux à l'arrière ;

AUDITION : Monsieur et Madame Duminy, les demandeurs, Monsieur Michael, l'architecte, et Monsieur Staquet, le réclamant.

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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale 3 chambres par l'ajout d'une extension latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'ajout d'une extension latérale sur trois niveaux (+ 75m² environ) ;
- la démolition d'une pergola arrière et la réalisation d'une casquette ajourée ;
- la modification de l'aménagement intérieur de la maison avec ajout d'un espace bureau ;
- la modification des menuiseries en façade avant (divisions) avec suppression des caissons à volets ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2026 au 24/09/2026 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- l'absence d'intégration architecturale de l'extension projetée dans le quartier Golinvaux/ Van Simaey (typologie, forme, matériaux de finition, toitures plates) ainsi que par rapport à la maison existante reprise à l'inventaire ;
- les nuisances potentielles liées aux terrasses (vues) et vitrages (reflets) vers les habitations du square Golinvaux à l'arrière ;

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 le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que le projet porte sur la transformation avec agrandissement d'une maison de bout de rangée au sein d'un petit ensemble de 4 ; qu'au-delà de cet ensemble se trouve une rangée de 10 garages (boîtes fermées) recouverts d'une importante végétation ;

Considérant que le projet se développe sur deux parcelles contiguës ; que la maison existante se situe sur la première et que l'extension nouvelle se développe sur la seconde, adjacente latérale à droite ;

Considérant que la maison présente dans sa situation de droit des espaces de vie aux surfaces et volumes restreints ; que les espaces sont relativement fragmentés et les hauteurs sous plafond sont réduites aux étages en situation de fait ;

Considérant que l'objectif de la transformation est non seulement d'améliorer les espaces de vie et de nuit mais également d'offrir un espace supplémentaire au rez pour une profession libérale (bureau) ;

Considérant que cette extension latérale est projetée sur une zone utilisée actuellement en jardin contigu d'une superficie d'un are environ et présentant un fort dénivelé ; que le projet prévoit d'imperméabiliser un peu plus d'un tiers de cette parcelle ;

Considérant que cette extension est destinée à accueillir un espace de bureau pour les propriétaires au rez-de-jardin avec un nouvel accès distinct, une extension des pièces de vie (salon) au niveau du premier étage et une chambre supplémentaire au second étage ; que deux terrasses sont également créées au second et dernier niveau (toiture de l'extension) ;

Considérant que le projet s'est orienté vers une construction s'intégrant dans la logique de composition de la bâtisse existante (soubassement/façades, étages) ; que celui-ci tente de maintenir des alignements entre l'ancien et le nouveau volume malgré les contraintes existantes ;

Considérant en effet que les hauteurs sous plafond existantes dans la maison sont inférieures à celles requises par le RRU, raison pour laquelle le rez-de-chaussée se trouve plus bas que le garage et que le premier étage est une marche plus bas que le séjour actuel ;

Considérant que le demandeur a opté pour une approche organique du bâti avec des angles courbes ; que ce parti pris a pour effet de fluidifier les circulations, l'éclaircissement ainsi que de permettre à la volumétrie de s'intégrer à son environnement boisé ;

Considérant que ce nouveau volume est réalisé avec une finition minérale (béton coffré gris brun) au rez-de-chaussée, en réponse au soubassement en pierres de la maison existante ; que cette matérialité vise également à renforcer la dimension minérale semi-enterrée du volume, articulation entre la bâtisse au sol et les étages ;

Considérant qu'à partir du premier étage, le revêtement de façade est constitué d'un bardage en bois, de teinte noire ; que ce bardage s'intègre dans la volumétrie courbe et vise à dialoguer avec son environnement immédiat par le biais du bois ;

Considérant que le choix s'est clairement porté sur un projet contemporain s'inscrivant dans un style en contraste avec le bâti existant mais entrant néanmoins en accord avec son environnement ;

Considérant que cette extension nouvelle peut dès lors être considérée comme s'intégrant aux caractéristiques architecturales du bien existant ainsi que dans le bâti environnant ;

Considérant qu'étant donné la différence de niveau entre l'avant et l'arrière de la parcelle, un escalier latéral borde ce volume vers l'arrière ; que la matérialité du parcours avant n'est pas représentée sur les plans ;

Considérant qu'une petite terrasse latérale et arrière est créée au niveau de la chambre 2 au second étage et qu'une grande terrasse de près de 10m² est créée au dernier niveau, en lien avec la suite parentale sise sous toiture ;

Considérant que cette grande terrasse à cette hauteur dans une maison unifamiliale bénéficiant d'un jardin et d'un balcon/terrasse au niveau inférieur est superflue, qui plus est pour une chambre et risque de porter atteinte de façon excessive à la quiétude de l'intérieur de l'îlot ; que celle-ci n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latérales (titre I, art. 12) en ce que la construction nouvelle vient s'implanter en zone de cours et jardins latérale de la maison existante et diminuer par là même son caractère végétalisé, planté et perméable ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latérales (titre I, art. 12) est en l'espèce acceptable étant donné la superficie concernée (30m² environ) au regard de la superficie totale de la zone (100m²) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que le retrait opéré permet de minimiser l'impact vers l'espace public de cette extension nouvelle s'étendant sur plusieurs niveaux ; que cette implantation permet également de préserver une zone de recul et une zone de retrait latérale suffisantes de façon à maintenir une distance suffisante entre la construction et l'espace public ;

Considérant que ce retrait permet en outre la préservation d'une intimité et d'une différenciation pour le nouvel accès créé au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est justifiée et acceptable ;

Considérant que l'extension nouvelle se situe à plus de 20m de la rangée des habitations situées à l'arrière, dans le square Golinvaux ; qu'un petit cheminement piéton sépare les jardins des maisons du square Van Simaey de ceux des maisons du square Golinvaux ;

Considérant que l'impact de la construction de cette extension pour les habitations du square Golinvaux n'excède pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit supporter en cas de construction sur un terrain voisin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la pergola arrière dépasse le profil construit voisin de 2,40m environ sur une hauteur de 3m ;

Considérant par conséquent que l'intervention projetée n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle est légère et composée d'un seul pilier d'ancrage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que le taux d'imperméabilisation cumulé sur les deux parcelles avoisine les 60% (bien que le taux d'imperméabilisation de la parcelle recevant la construction nouvelle reste en-deça des 50%) ;

Considérant qu'outre l'emprise de la construction en elle-même, un cheminement partiellement imperméabilisé et partiellement semi-imperméabilisé borde l'extension nouvelle sur son flanc ; que la nouvelle terrasse arrière est également dallée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable moyennant une désimperméabilisation de la zone de terrasse arrière ; qu'il conviendrait de retrouver du bois comme recouvrement de la nouvelle terrasse arrière au niveau du jardin ;

Considérant que les châssis et portes en façade avant de la maison sont prévus en bois de teinte blanche ; que les divisions d'origine ont disparus et que les caissons à volets sont supprimés ;

Considérant que les châssis extérieurs de l'extension sont en aluminium de teinte noire pour les façades à bardage bois et grise pour le local profession libérale ; que la façade du rez-de-chaussée est en crépis sur isolant, finition effet béton et qu'aux étages, un bardage bois de teinte foncée est prévu ;

Considérant que les modifications entreprises s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bien existant ainsi que dans son environnement naturel et bâti ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse au dernier niveau sur la toiture de l'extension et s'aligner au maximum à la corniche en façade avant de la maison existante ;
- prévoir du bois comme matériau de couverture de la terrasse de jardin arrière ;
- préciser les matériaux du cheminement latéral avant ;
- représenter la zone de recul sur les plans avec ses différents matériaux ;
- faire apparaître clairement le dauphin en fonte sur les plans de la façade avant ;
- contacter le facilitateur eau de la région bruxelloise afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (citerne sous la terrasse arrière à réutiliser le cas échéant/ prévoir des espaces tampons ou des structures drainantes au niveau des terrasses ou du jardin) ;

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'implantation (titre I, art. 3), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latérales (art. 12) et de maintien d'une surface perméable

(art.13) 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.