Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 novembre 2026

1er OBJET

Dossier 19432 – Demande de Madame Stevelinck pour mettre en conformité une lucarne et un store pare-soleil en façade avant sis Avenue du Kouter 365

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité une lucarne et un store pare-soleil en façade avant**

MOTIFS :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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)

ENQUETE : Du **08/10/2026** au **22/10/2026**, aucune lettre de remarque ne nous est parvenue en cours d'enquête.

AUDITION : Madame STEVELINCK, la demanderesse, Monsieur KELECOM, 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 zones 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 de mettre en conformité une lucarne en versant arrière de toiture, des stores pare-soleil en façade avant et l'aménagement de la zone de recul ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/10/2026 au 22/10/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que le plan d'implantation présente certaines lacunes, en ce que la lucarne arrière à mettre en conformité n'est pas dessinée ; que du reste, les maisons voisines présentent des extensions à toiture plate qui ne sont pas dessinées et dont le gabarit n'est pas indiqué sur le plan ;
Considérant qu'il convient de corriger le plan d'implantation en rajoutant ces éléments, ainsi que les gabarits des immeubles voisins (au moins 2 à gauche et 2 à droite) ;
Considérant que le cadre VIII du formulaire de demande de permis n'est pas complété ; qu'il convient d'indiquer les données liées au nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la lucarne arrière présente une largeur supérieure aux 2/3 de celle de la façade ;
Considérant que la lucarne a une largeur de 5,59 m, tandis que la façade arrière a une largeur de 6,65 m ; que la lucarne s'étend donc sur 84 % de la largeur de la façade ;

Considérant que la dérogation est donc relativement importante ;
Considérant que cette lucarne permet d'avoir une hauteur de 2,32 m minimum sur toute la chambre arrière, établie sous la toiture, ainsi que dans la salle de bain arrière ;
Considérant que la lucarne ne dépasse le profil de la toiture que de 90 cm (mesure prise perpendiculairement au plan de toiture), uniquement à son point le plus élevé ;
Considérant que l'importance de la dérogation liée à la profondeur de la lucarne est donc atténuée par la faiblesse de la hauteur de l'élément en question ;
Considérant que, du côté droit, la lucarne est établie à 65 cm de l'axe mitoyen, tandis qu'elle n'est établie qu'à 40 cm du côté gauche ;
Considérant que cela ne risque pas de créer des problèmes pour l'entretien des toitures vu le gabarit inférieur et l'implantation en retrait de la toiture du bâtiment voisin de gauche ;
Considérant que la lucarne présente donc une intégration correcte dans la toiture ; que son volume et la dérogation qui en découle 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) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin présente une surface en pleine terre de moins de 50% ;
Considérant que le projet a été modifié après un premier accusé de réception incomplet afin de déminéraliser une partie de la zone de cours et jardin ;
Considérant que le projet présenté est conforme aux prescriptions en vigueur ; qu'il n'y a donc pas de dérogations aux prescriptions règlementaires sur ce point ;
Considérant néanmoins que la commission de concertation invite le Collège à fixer un délai maximum pour la mise en œuvre de ces travaux de déminéralisation dans le permis ;
Considérant que la note explicative mentionne également ces dérogations comme d'application pour la zone de recul ; que cependant, les articles 12 et 13 ne s'appliquent qu'aux zones de cours et jardin ;
Considérant que, en cas de surface de plantation insuffisante en zone de recul, ce sont les articles 11 du titre I du RRU et 3 du règlement communal sur les bâtisses qui s'appliquent ; qu'en l'espèce, seule une bande d'un pavé de large du côté gauche manque pour que le projet soit tout à fait conforme à ces articles ;
Considérant que la différence de surface de plantation est relativement peu perceptible et acceptable ;
Considérant également que, devant cette plate-bande, aucun muret n'est placé à l'alignement, ce qui contrevient à l'art. 4 du règlement communal sur les bâtisses ;
Considérant que cette plate-bande abrite une haie basse ; que l'absence de muret n'est pas dommageable au vu de la section étroite que ce dernier devrait avoir ;
Considérant cependant qu'il convient de placer une plaque dépassant d'au moins 10 cm de hauteur le trottoir, à l'alignement et au droit de cette plate-bande plantée, afin de réduire les salissures et dégâts sur le trottoir provenant de la bande plantée ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du placement de volets en façade avant ;
Considérant que la façade présente trois baies au 1er étage ; que ces baies présentent une courbure prononcée dans leur partie supérieure ;
Considérant que la corniche de la façade avant présente une profondeur importante de presque 50 cm ; que le caisson abritant les stores, d'une épaisseur de 12 cm, est placé dans le coin formé par la base de la corniche et la façade avant ;
Considérant que cette disposition, bien que moins impactante que si les stores avaient été placés plus bas sur la façade, reste fort visible depuis la rue et peu intégrée à l'esthétique de la façade ;
Considérant que les rails de guidage courent sur une hauteur de 2,62 m ; qu'ainsi, la toile du store pare-soleil doit recouvrir une partie de la façade à rue avant de pouvoir protéger la baie du premier étage ;
Considérant qu'il en résulte une altération de l'esthétique de la façade ; que de plus, les rails de guidage restent visibles malgré leur couleur rouge manifestement destinée à se fondre dans celle des briques de façade ;
Considérant que, malgré le travail de réflexion qui semble avoir été mené pour intégrer les stores pare-soleil le mieux possible à la façade, il convient de noter que ces éléments restent trop impactant et affectent négativement l'esthétique de la façade avant ;
Considérant qu'il convient donc de retirer les caissons à volet et les rails de guidage des stores pare-soleil ; qu'une autre solution devra être trouvé pour protéger la façade et les baies du soleil ;

Considérant qu'une végétalisation de la façade peut être envisagée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Corriger le plan d'implantation en indiquant les gabarits des immeubles voisins, les parties plates des immeubles (extension + lucarnes) et leur gabarit
- Compléter le cadre VIII
- Réaliser les travaux de déminéralisation de la zone de cours et jardin ainsi que le placement de la plaque devant la haie en zone de recul dans un délais raisonnable (maximum 2 ans après la notification de l'octroi du permis)
- Enlever les caissons à volet et les rails de guidage des stores pare-soleil en façade avant

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 – lucarne (titre I, art. 6) et en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôture et avant-corps (art. 4) 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.