Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 novembre 2026

6ème OBJET

Dossier 19441 – Demande de Monsieur et Madame BERLOO-ADAM pour construire une nouvelle annexe arrière avec modification du niveau de sol et isoler la façade arrière du volume principal, Rue de la Vignette 73

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone de parc

DESCRIPTION : **construire une nouvelle annexe arrière avec modification du niveau de sol et isoler la façade arrière du volume principal**

MOTIFS :

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

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

AUDITION : Madame ADAM Amélie, la demanderesse, Madame Pirson, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU : **Avis BUP-DPC :**

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone de parc 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 construire une nouvelle annexe arrière avec modification du niveau de sol et isoler la façade arrière du volume principal ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et reconstruction d'une extension arrière au rez de jardin ;
- la modification du relief du sol avec murets de soutènement en béton ;
- la pose d'un escalier de jardin en béton ;
- l'ouverture de baies en façade arrière ;
- l'isolation en façade arrière ;
- la mise en conformité des châssis en façade avant ;

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 la demande porte sur la démolition reconstruction d'une extension arrière dans une petite maison unifamiliale une chambre et un bureau de type R+1 ; que cette extension arrière contient la cuisine ouverte à présent sur le séjour ;

Considérant en effet que le mur arrière de la maison a été complètement ouvert afin de créer une cuisine américaine en lien à la fois avec les pièces de vie et le jardin ;

Considérant que l'extension d'origine était semi-enterrée et présentait une porte vitrée au niveau d'une petite cour anglaise latérale ; que celle-ci était peu praticable ;

Considérant qu'à présent une modification du relief du sol du jardin est projetée sur 1,80m de profondeur environ afin d'ouvrir complètement ladite extension vers le jardin ; que le jardin est également modifié en gradins avec pose d'un escalier en béton et de murets de soutènement ;

Considérant que le jardin est désimperméabilisé et un petit appentis démoli ; qu'il s'agit d'une nette amélioration des lieux ;

Considérant que l'extension nouvelle projetée sera recouverte d'un enduit de teinte beige avec châssis en alu de teinte verte identiques au nouveau châssis en rez+1 en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation posée en façade arrière dépasse les profils mitoyens voisins de 15 cm ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art.6) en ce que l'acrotère de l'extension dépasse de 42cm le profil voisin le plus élevé ;

Considérant par conséquent que les interventions sont minimes et ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles visent à améliorer le bâti en augmentant également les performances énergétiques de celui-ci ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairement naturel (titre II, art.10) en ce que les pièces de séjour ne disposent pas de la surface éclairante suffisante (soit 2m² environ au lieu de 4,3m²) ; qu'il s'agit d'une situation ancienne qui se voit malgré tout améliorée par l'ouverture de la baie arrière vers la cuisine ainsi que par le désenclavement avec ouverture de l'extension vers le jardin au moyen d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre adjacente ;

Considérant de plus qu'un hall d'entrée est créé vers l'avant, réduisant ainsi la taille de la pièce avant et augmentant le rapport en m² au sol et m² de surface éclairante ;

Considérant que le réaménagement projeté correspond en conséquence au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface éclairante (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir un revêtement de teinte claire pour la couverture de l'extension arrière afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis, corniche et porte d'entrée sont en PVC de teinte blanche ;

Considérant que lors d'un prochain remplacement, la porte d'entrée en façade avant devrait être rétablie en bois et que les châssis aux étages devront respecter le cintrage des baies ; que les teintes des menuiseries en façade avant devront s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'avec celles du bâti environnant ;

Considérant que la sortie prévue pour la (future) hotte de la cuisine devra être incorporée à la maçonnerie et déboucher en toiture du bâtiment principal à front de voirie de manière à ne pas engendrer de nuisance aux logements environnants et ce, conformément au règlement communal sur la bâtisse (art.9) ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable 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 de surface éclairante (titre II, art.10) sont octroyées et le permis peut être délivré.