Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 05 novembre 2026

2ème OBJET

Dossier 19464 – Demande de Monsieur et Madame Lefèvre Rebecca pour construire une maison unifamiliale mitoyenne sis Avenue des Traquets

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

DESCRIPTION : **construire une maison unifamiliale mitoyenne**

MOTIFS :
- 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'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- 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)

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

AUDITION : Madame Lefèvre Rebecca, la demanderesse, Monsieur Freire, 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 construire une maison unifamiliale mitoyenne ;
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 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 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, du côté droit, la façade présente un retrait avec l'alignement ;
Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande se situe entre les n°61 et 89 de la rue des Traquets ; qu'il est accolé au n°89 et destiné à accueillir une habitation mitoyenne (pignon aveugle établi sur l'axe mitoyen) ;

Considérant que le n°61 de la rue présente également un pignon aveugle en attente sur son axe mitoyen ; que le terrain mitoyen du n°61 est également voisin du terrain à construire ;
Considérant que le respect du règlement induirait la présence de deux fronts de batisses l'un à côté de l'autre (à l'alignement du côté du n°89 et en retrait du côté du n°61), ce qui mènerait à la création d'un pignon aveugle visible depuis la rue ;
Considérant que la réunion de projet du 20/03/2026, tenue à la demande des maitres d'ouvrage des deux terrains à construire, a abouti à la conclusion qu'il convient de prévoir un raccord harmonieux entre les deux constructions, de manière à limiter le plus possible la surface de mur aveugle ;
Considérant que la demande présente comme solution à cette problématique un retrait partiel de la façade avant ;
Considérant que ce retrait est prévu afin de réaliser un raccord harmonieux entre la construction voisine de gauche (n°89), établie à l'alignement, et la future construction à droite, laquelle sera en partie alignée au front de bâtisse en recul (n°51 à 61) ;
Considérant cependant que ce retrait est limité au rez-de-chaussée, tandis que les étages +1 et +2 restent implantés au front de bâtisse ;
Considérant que cette absence de retrait aux étages fait partiellement perdre l'intérêt du retrait du rez-de-chaussée ; que cela laisse vraisemblablement le projet voisin de droite faire l'essentiel du travail de raccord harmonieux entre les constructions ;
Considérant cependant que la maison voisine de gauche est celle du bout de rangée ; qu'elle présente une toiture à trois pans et que la réduction du volume au-dessus du porche d'entrée conduirait à devoir adopter une solution qui ne s'intégrerait pas correctement avec la maison voisine de gauche ;
Considérant que les volumes prévus constituent la moins mauvaise des solutions possibles pour faire le raccord entre la toiture à trois pans de gauche et les toitures plates en retrait de droite ;
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 acceptable ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la partie arrière de la toiture et l'auvent à l'étage +3 dépassent le profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que le volume de toiture en dérogation est relativement limité ; que l'essentiel de la dérogation vient de l'auvent qui protège en partie la terrasse ;
Considérant que la façade arrière est orientée plein Sud ; que cet auvent peut servir de protection solaire passive au local sis au troisième étage ;
Considérant qu'il s'agit d'une structure ouverte ; qu'ainsi son impact sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisine est négligeable ;
Considérant que la présence de l'auvent et la dérogation qui en découle sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge également à l'art. 6 du titre I du RRU en matière d'élément techniques en toiture, en ce que les panneaux solaires prévus sont visibles depuis l'espace public, établis en toiture et dépassent le profil mitoyen voisin le plus haut ;
Considérant qu'il convient de déplacer les panneaux prévus le plus en avant sur l'arrière de la toiture ; qu'ainsi ces éléments ne seront plus visibles depuis l'espace public et seront dès lors acceptables ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du deuxième étage ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant que la terrasse considérée fait 12,45 m² ; qu'elle est liée à un espace appelé « salle de musique » ;
Considérant que le logement bénéficie d'un jardin et d'une terrasse de plain-pied avec le local de séjour ;
Considérant que les terrasses établies en hauteur sont de nature à projeter des nuisances sonores et des vues loin dans l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de limiter autant que possible leur présence ;
Considérant que la terrasse au troisième étage n'est pas liée à un local de séjour ; que sa présence n'est pas indispensable pour garantir l'accès du bien à un espace extérieur ;
Considérant dès lors qu'il convient de supprimer cette terrasse ; qu'un garde-corps devra être placé devant les portes-fenêtres de l'arrière du troisième étage ;
Considérant que la maison présente différentes surfaces de toiture plate ; qu'il conviendra d'opter pour un revêtement de couleur claire pour ses surfaces afin d'en augmenter l'albédo et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'à l'arrière de la toiture, le projet prévoit le placement d'une fenêtre de toit pour éclairer naturellement la cage d'escalier ;
Considérant que cette fenêtre de toit semble fort proche de l'axe mitoyen de droite ; qu'il est craint que cela mène à des conflits avec le voisin de droite (problèmes en cas de réparation de toiture par exemple) ;
Considérant que le demandeur est invité à prévoir un retrait plus grand avec l'axe mitoyen, idéalement d'au moins 60 cm ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un garage sur la partie gauche du rez-de-chaussée ;
Considérant que la sortie de garage n'est pas indiquée sur le plan d'implantation ; que cependant la sortie en ligne droite ne crée pas de conflit avec l'arbre d'alignement planté en voirie ;
Considérant cependant que cela supprime une partie du parterre végétalisé du trottoir et un emplacement de stationnement ; que l'avenue des Traquets a été récemment entièrement rénovée, à la suite d'un processus participatif avec les riverains et que le projet vient se prévoir à la suite de ces travaux de réaménagement ; qu'il doit dès lors en tenir compte ;
Considérant qu'il conviendra d'obtenir un accord avec le service Espace Public de la commune pour le réaménagement de cette portion d'espace public avant dépôt de plans modifiés ; qu'au vu de la présence d'un poteau d'éclairage devant le garage, l'accord de Sibelga sur le déplacement de cet élément devra également être fournis ;
Considérant qu'en l'absence d'accord des instances susmentionnées, il conviendra de ne plus prévoir de garage / emplacement de stationnement de véhicule à moteur au rez-de-chaussée ;
Considérant cependant que le local avant pourrait être utilisé comme local vélo ; qu'en ce sens, une porte non sectionnelle pourrait être autorisée, si elle s'ouvre vers l'intérieur de la maison ;
Considérant que le reste du rez-de-chaussée est affecté principalement à des locaux annexes au logement (local technique, buanderie, WC, etc) ; qu'il y a cependant une salle d' « Espace Bien-être » éclairée par des fenêtres établies dans le plafond et donnant à l'intérieur du salon, juste devant la baie vitrée ;
Considérant que le profil du terrain montre que le jardin est situé un niveau plus haut que le rez-de-chaussée ; qu'ainsi ces fenêtres de toitures sont la seule source de lumière naturelle de cette pièce ;
Considérant que les espaces au niveau du rez-de-chaussée ont une hauteur sous plafond de 2,3 m ;
Considérant que l'aménagement des espaces de séjour au premier étage permet d'avoir un local traversant, naturellement bien éclairé avec de larges baies vitrées à l'avant et à l'arrière ;
Considérant qu'un jardin d'hiver non chauffé est prévu à l'arrière du salon ; que cela ne porte pas atteinte à l'éclairement naturel du salon vu la surface entièrement vitrée de l'arrière et de la présence d'une surface vitrée en toiture de ce jardin d'hiver ;
Considérant que l'ensemble salon / cuisine / salle à manger présente une surface de plancher confortable de presque 60 m² ;
Considérant que le niveau +1 comprenant les locaux de séjour a une hauteur de 2,65 m ;
Considérant qu'au second étage se trouvent deux chambres, une salle de fitness et une salle de bain ; que la hauteur sous plafond est de 2,55 m ;
Considérant que les chambres ont une surface de 17 et 26 m² ;
Considérant que le dernier niveau comprend uniquement une salle de musique ;
Considérant dès lors que la maison présente des qualités résidentielles intéressantes ; que bien que dotée de deux chambres seulement, plusieurs espaces pourraient être reconfigurés facilement (chambre principale, salle de musique) pour accueillir au moins 2 chambres supplémentaires et transformer la maison en logement pour une famille nombreuse ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs établis sur l'axe mitoyen ne sont pas constitué de maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur ;
Considérant que les murs ne sont pas établis à cheval sur l'axe mitoyen et que la partie contigüe à l'axe en question est constituée d'isolant ;
Considérant que le procès-verbal de la réunion de projet indique qu'il convient d'établir des murs en brique, de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;
Considérant que la note explicative indique que le projet prévoit une construction en ossature bois plutôt qu'en maçonnerie ; que, de surcroit, un accord a été conclu avec les propriétaires du terrain voisin de droite également destiné à accueillir une nouvelle construction ;
Considérant que rien n'est en revanche prévu pour le côté gauche de la construction ; que le rez-de-chaussée et les fondations restent en maçonneries, seuls les étages étant en ossature bois ;

Considérant que, au vu de l'évolution des techniques de construction, de la nature du projet (construction neuve) et de la présence d'un autre projet de construction à droite du terrain, la dérogation en matière d'épaisseur des murs pignons est acceptable ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures (art. 5) en ce que les clôtures prévues à l'alignement entre les jardins sont des palissades en bois de 180 cm de hauteur et pas des haies ou des clôtures en fil de fer ;
Considérant qu'aucune séparation entre les deux terrains à bâtir ne semble exister actuellement ; que du côté gauche, la clôture existante consiste en un treillis métallique de couleur verte, conforme aux prescriptions règlementaires ;
Considérant que les palissades ne permettent pas le passage de la petite faune et participent à une segmentation paysagère et écologique de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il convient donc d'opter, sur les axes mitoyens, pour des haies ou des clotures en treillis de fil de fer, conformément aux prescriptions règlementaires ;
Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 5000 litres en zone de cours et jardin, dans la pleine terre ;
Considérant qu'il convient de prévoir cet élément sous la surface imperméabilisée de terrasse à l'arrière du premier étage ;
Considérant que le projet prévoit comme système de chauffage une pompe à chaleur géothermique ; qu'ainsi aucun module extérieur n'est attendu ;
Considérant cependant qu'il conviendra d'analyser la nécessité de réaliser un permis d'environnement de classe 3 ;
Considérant que la façade avant présente un revêtement en briquette de couleur rouge, des châssis en aluminium de couleur bleu cobalt, et une porte panneautée en bois dotée d'une partie vitrée en partie supérieure ;
Considérant que
Considérant que les seuils de fenêtre ne sont pas renseignés dans l'élévation ; qu'il convient d'opter pour des éléments en pierre et pas pour des feuilles d'aluminium ;
Considérant que la porte de garage sectionnelle et la corniche seront également en aluminium de couleur bleu cobalt ;
Considérant que les fenêtres de toit à l'avant ne sont pas de la même couleur que les autres menuiseries visibles depuis l'espace public : qu'il convient d'harmoniser ces éléments avec le reste de la façade ;
Considérant que, sur la façade latérale du garage, le demandeur prévoit de placer une mosaïque décorative ;
Considérant que cette mosaïque représentera deux oiseaux sur des branches de magnolia ;
Considérant que cet élément améliore de façon notable les qualités esthétiques de la façade ; qu'il s'apparente à des éléments de petit patrimoine, tel qu'on peut en trouver de façon émaillée dans la Région ;
Considérant que, du côté latéral de la façade, le bien présente quelques briques de verre ; que cela permet d'animer le pignon ;
Considérant que l'aspect esthétique de la construction est notable et qu'il s'intègre correctement dans le cadre urbain environnant ;
Considérant que le fond du projet (construire une maison unifamiliale sur une dent creuse, en zone d'habitation à prédominance du PRAS) est acceptable ; que cependant le projet doit adapter certaines caractéristiques pour s'intégrer correctement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- déplacer les panneaux solaires prévus côté avant de la toiture sur l'arrière de la toiture
- supprimer la terrasse à l'arrière du troisième étage, prévoir un garde-corps devant les portes-fenêtres arrière de cet étage
- prévoir un revêtement de couleur claire pour toutes les toitures plates
- prévoir un retrait plus important avec l'axe mitoyen de droite pour l'implantation de la fenêtre de toit donnant dans la cage d'escalier (idéalement, au moins 60 cm)
- avant tout dépôt de plans modifiés, obtenir l'accord du service Espace Public de la commune sur le réaménagement de la portion de trottoir et de voirie au droit de la maison ainsi que l'accord de Sibelga sur le déplacement du poteau d'éclairage. En cas d'absence d'accord, supprimer le

garage. Une porte large ou double porte peut être envisagée pour utiliser la pièce avant en local vélo (pas d'emprise de la porte sur le domaine public)

- prévoir des haies ou des clôtures en treillis de fil de fer sur les axes mitoyens en zone de cours et jardin, conformément aux prescriptions règlementaires en vigueur
- prévoir l'implantation de la citerne d'eau de pluie sous la terrasse à l'arrière du premier étage et pas en pleine terre
- choisir des seuils en pierre pour la façade avant
- choisir des fenêtres de toit de la même couleur que les autres menuiseries 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 d'implantation de la construction (titre I, art. 3), de toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation liée aux clôtures mitoyennes en zone de cours et jardin (art. 5) n'est pas acceptée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.