



Commune d'Auderghem

COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 23 avril 2026

5^{ème} OBJET

Dossier 19301 – Demande de l'ACP Régence VII Syndic CALIX Monsieur SCHWARTZ pour mettre en conformité des appartements ainsi que rénover et isoler le pignon droit sis Rue des Pêcheries 107

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité des appartements ainsi que rénover et isoler le pignon droit

MOTIFS :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

ENQUETE : Néant

AUDITION : Madame Matelart, la demandeuse, Madame Mahieu, 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, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment.

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des appartements ainsi que de rénover et isoler le pignon droit ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de pignon droit par l'extérieur ;
- la mise en conformité des menuiseries ;
- la mise en conformité des appartements sis aux étages 2-3-4-6-8-10-11-12 ;

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 pignon droit et les retours sur les façades avant et arrière qui sont isolés présentent actuellement un parement de façade en mosaïque 2/2 de ton gris clair ;

Considérant que le projet prévoit un bardage en panneaux d'Eternit Tectiva de ton beige clair comme revêtement, posé sur 16 cm d'isolant ;

Considérant que la demande concerne également la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que cette transformation améliore de façon notable les performances énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ainsi que le confort thermique des logements ;

Considérant que ces interventions participent aux objectifs publics de sobriété énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant que le reste de la façade présente également des châssis de ton blanc ainsi qu'un revêtement en béton lissé de ton beige crème, agrémenté de bandeaux en mosaïque gris clair ;

Considérant que les seuils existants en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium thermolaqué, à l'exception de ceux des quatre châssis en bois existants conservés au 11^e étage ;

Considérant que les transformations s'intègrent de manière relativement discrète dans la modénature de la façade ainsi que dans le cadre urbain environnant et qu'elles sont, dès lors, acceptables ;

Considérant qu'il est également question de régulariser la répartition des appartements sis aux étages 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11 et 12 ;

Considérant que les appartements de ces étages n'ont pas été construits conformément aux plans de la situation de droit établis en 1953 ; que le nombre de logements demeure toutefois identique, mais que la disposition intérieure diffère de celle de l'étage type d'origine ;

Considérant que les ouvertures demeurent inchangées par rapport au plan de la situation de droit ;

Considérant que l'étage type est constitué de quatre appartements de deux chambres chacun ; qu'en situation existante de fait, l'étage 2 est composé d'un studio, d'un appartement de trois chambres et de deux appartements de deux chambres ; que les étages 3, 4, 6, 8, 10, 11 et 12 comportent un appartement d'une chambre, un appartement de trois chambres et deux appartements de deux chambres ;

Considérant que la demande déroge au Règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (art. 3, titre II), en ce que l'appartement de trois chambres aménagé au 2^e étage ne dispose pas d'une chambre de 14 m² et en ce que l'appartement d'une chambre aux étages 3, 4, 6, 8, 10, 11 et 12 ne présente pas non plus une chambre d'une superficie minimale de 14 m² ;

Considérant que ces chambres présentent une superficie de 8 m² ; qu'en y ajoutant la superficie du sas qui les précède, la superficie totale atteint 9,5 m² ;

Considérant que ces logements disposent, en situation de droit, d'un séjour et d'une cuisine séparée d'une superficie respective de 19,85 m² et de 6,20 m² ;

Considérant que le demandeur a précisé en commission que cette description correspond à celle reprise dans l'acte de base de l'immeuble datant des années 1960 ; qu'une copie de cette partie de l'acte de base devra être jointe au dossier ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de superficie minimale (art. 3, titre II) est acceptable moyennant la complétude du dossier ;

Considérant que certains logements présentent également des dérogations en matière d'éclairage naturel (art. 10, titre II) ; que cette dérogation est acceptable dans la mesure où aucune modification n'a été effectuée au niveau des baies de façade par rapport à la situation de droit ;

Considérant le maintien du même nombre de logements dans l'immeuble ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, référencé T.1985.1634/5 du 30 avril 2026, auquel il y a lieu de se conformer ;

Considérant que le SIAMU recommande toutefois de réfléchir sérieusement à une amélioration du niveau de sécurité incendie du bâtiment, notamment en ce qui concerne les voies d'évacuation « secondaires », de préférence en concertation avec le bâtiment mitoyen qui présente, a priori, une configuration similaire.

Avis favorable à la condition suivante :

- Elévations gauche et droite situation projetée : représenter le revêtement de briques au rez-de-chaussée conformément à la situation existante ;
- Fournir une copie de la partie de l'acte de base portant sur le descriptif des appartements ;

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 superficie minimale (art.3, titre II), d'éclaircissement naturel (art.10, titre II) 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 ».