



## Commune d'Auderghem

### COMMISSION DE CONCERTATION DU jeudi 04 juin 2026

#### 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 19279 – Demande de Monsieur Feighan pour mettre en conformité l'aménagement ainsi que le remplacement des châssis en façade arrière visible depuis l'espace public d'un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de logements, Rue des Pêcheries 105**

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'aménagement ainsi que le remplacement des châssis en façade arrière visible depuis l'espace public d'un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de logements.

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

**ENQUETE :** Néant

**AUDITION :** 1 Report

**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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement ainsi que le remplacement des châssis en façade arrière visible depuis l'espace public d'un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de logements. §

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité des menuiseries ;
- la mise en conformité du mur intérieur ;

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 la demande porte sur un immeuble d'habitation de type R+12 ; que le logement concerné se situe au 5<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que la situation de droit de cet immeuble prévoit des menuiseries en bois de teinte blanche ; que ces dernières ont été remplacées par du PVC de ton blanc ;  
Considérant qu'elles présentent les mêmes divisions et la même couleur que la situation existante de droit ;  
Considérant que ces châssis donnent sur une terrasse ; qu'ils sont dès lors en recul du plan de la façade ;  
Considérant que le reste de la façade est également pourvu de châssis de ton blanc ;  
Considérant que l'architecte a précisé, en commission de concertation, que l'acte de base de la copropriété impose le maintien des divisions et de la teinte existantes de droit des menuiseries ;  
Considérant qu'au regard de la hauteur du bâtiment, ainsi que du maintien des divisions et de la teinte, la différence de matériau apparaît très peu, voire quasi imperceptible ;  
Considérant que cette transformation améliore de façon notable les performances énergétiques et le confort thermique du logement ;  
Considérant qu'elles s'intègrent relativement discrètement dans la modénature de la façade ainsi que dans le cadre urbain environnant ;  
Considérant toutefois, que la demande reprend les garde-corps existants de fait ; qu'il s'agit d'un élément caractéristique du bâtiment ne pouvant faire l'objet d'une mise en conformité à échelle d'un seul appartement ; que la copropriété doit, dès lors, introduire une unique demande pour mettre en conformité cette situation infractionnelle ;  
Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de représenter, sur les plans projetés, des garde-corps correspondant à la situation existante de droit ;  
Considérant que la demande porte aussi sur la mise en conformité du mur interne réalisé au niveau du séjour pour marquer la séparation avec le logement voisin ;  
Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (art.3, titre II) a été sollicitée en ce que le logement ne dispose pas de chambre de 14 m<sup>2</sup> ;  
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante de droit ; qu'aucune modification n'a été effectuée au niveau de la distribution des pièces ; que la dérogation est dès lors acceptable ;  
Vu l'avis favorable du SIAMU référence T.1996.0222/6 du 09/04/2026 ;

**Avis favorable à la condition suivante :**

- Représenter, sur les plans projetés, des garde-corps conformes à la situation existante de droit.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (art.3, titre II) est octroyée moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis ».