

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023****DEMANDEURS :**

**LIEU :** Rue Vandeweyer, 42  
**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (accessoire au bâtiment avant), isoler la toiture avant, construire une lucarne en façade arrière et étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles

**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation  
 AUTRE(S) : bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :** du 10/11/2023 au 24/11/2023

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Les demandeurs  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (trois logements) et un bâtiment arrière (accessoire au bâtiment avant) :
  - isoler la toiture avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur),
  - construire une lucarne en façade arrière,
  - étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles ;

**HISTORIQUE :**

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 27 avril 1909 visant à "agrandir la propriété" ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 19 mars 1912 visant à "construire une annexe" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1936 visant à "ajouter des annexes"
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mars 1939 visant à "transformer [l']immeuble (annexe, division cave à charbon)" ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**SITUATION LICITE :**

7. Vu la confirmation du 23 mai 2023 attestant de l'existence de :
  - bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
    - rez-de-chaussée : un logement,
    - 1<sup>er</sup> étage : un logement,
    - 2<sup>ème</sup> étage : un logement,
    - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

**SITUATION PROJETÉE :**

8. Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles afin d'aménager un duplex de 2 chambres ;
9. Considérant que les combles deviennent donc habitables ;
10. Considérant que la toiture à versants est rénovée et isolée, générant une dérogation au RRU en termes de hauteur du fait qu'elle dépasse les deux toitures voisines ;
11. Considérant que cette intervention est minime et qu'elle vise à améliorer la performance énergétique de l'immeuble ; qu'elle est donc acceptable ;

12. Considérant que la lucarne en partie arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'offrir un éclairage naturel suffisant pour les espaces sous combles ;
13. Considérant que, au même niveau, la toiture plate est inaccessible et un garde-corps est prévu pour la double porte-fenêtre afin d'empêcher tout accès vers l'extérieur ;
14. Considérant que la disposition de ce logement se présente de la manière suivante : séjour au niveau supérieur tandis que les chambres sont à l'étage inférieur ;
15. Considérant que les espaces de nuit au 2<sup>ème</sup> étage et ceux de vie dans les combles respectent les normes d'habitabilité ;

**FAÇADE :**

16. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la présente demande mais qu'elle est représentée sur les plans ; que les châssis du 2<sup>ème</sup> étage sont en bois mais ne respectent pas le cintrage d'origine ;
17. Considérant que, au vu du reportage photographique fourni, les châssis du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée ne respectent pas le modèle d'origine et que les cache-boulins sont supprimés ;
18. Considérant que la mise en conformité de toutes ces modifications devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- exclure des plans la façade avant.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Abstention(s) : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*