

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/04/2022**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Paul Deschanel, 7 et rue des Coteaux, 314

OBJET :

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (3 boxes de garage), mettre en conformité l'ajout d'une toiture en pente, les travaux structurels intérieurs et extérieurs ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, construire une annexe en façade arrière sur 2 étages et effectuer des modifications esthétiques en façade arrière visibles depuis l'espace public.

SITUATION : AU PRAS :

Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant.

AUTRE(S) :

Dans le périmètre de protection d'un site/bien classé : Mât électrique de Lalaing - classement comme Monument par Arrêté du 04/06/2009 ;
Repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois.

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

Les demandeurs

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (3 boxes de garage) ;
 - mettre en conformité :
 - l'ajout d'une toiture en pente,
 - les travaux structurels intérieurs et extérieurs,
 - les modifications esthétiques en façade avant ;
 - construire une annexe en façade arrière sur 2 étages,
 - effectuer des modifications esthétiques en façade arrière visibles depuis l'espace public ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 juin 1923 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1956 visant à « construire 3 boxes de garage à front de la rue des Coteaux » ;
4. Vu que cet immeuble, datant de 1923 et signé de l'architecte Gustave Leemans, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
5. Considérant que, lors de sa construction, la façade principale a été construite différemment que ce qui était prévu dans les plans du permis de 1923 ;
6. Considérant en effet que :
 - les façades avant et arrière présentent cinq travées au lieu de quatre,
 - une toiture à versant a été installée au lieu d'une toiture plate,
 - la cour anglaise est plus large et l'escalier extérieur est légèrement déplacé,
 - la cage d'escaliers principale diffère (superposition des volées d'escaliers),
 - les ouvertures de certains murs porteurs ont été réalisés différemment,
 - l'aménagement du 2^{ème} étage est différent (pièces et fenêtres en façade arrière),
 - la corniche du volume annexe existant est réalisée plus bas que prévu ;
7. Considérant que les garages ont été construits conformément aux plans du permis d'urbanisme de 1956, si ce n'est que la position de l'accès arrière au jardin est inversée ;
8. Considérant que, au fil des années, la maison a été transformée ; que, en effet :
 - l'entrée cochère est divisée en différents halls et un escalier arrière a été ajouté,
 - deux WC ont été supprimés au rez-de-chaussée ainsi que le couloir de l'arrière-cuisine,

- le troisième WC du rez-de-chaussée a été déplacé contre le mur de la salle à manger,
 - l'aménagement des étages a été revu ;
9. Considérant que les éléments susmentionnés participent au bon aménagement des lieux et aux qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale ;
 10. Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est agrandie du côté droit afin d'agrandir la cuisine existante et qu'un volume supplémentaire est ajouté sur le toit plat de celle-ci afin d'agrandir l'une des chambres ; que cette annexe, sur deux niveaux, respecte les gabarits autorisables du fait que l'immeuble voisin est plus profond ;
 11. Considérant que deux petites toitures végétales sont prévues sur les annexes ;
 12. Considérant qu'une terrasse en bois est prévue au rez-de-chaussée et qu'une partie du jardin est recouverte de dolomie ; que le reste du jardin reste en pleine terre et planté ;
 13. Considérant que, en façade avant, la porte et les châssis (divisions) en bois de ton blanc diffèrent de ceux prévus dans le permis initial mais qu'ils s'intègrent de façon esthétique en façade avant ; que cela ne modifie pas les perspectives depuis et vers le monument classé ;
 14. Considérant que la façade arrière est entièrement isolée et recouverte d'un crépi de ton blanc, visible depuis l'espace public ;
 15. Considérant que les caissons à volet présents en façade arrière (cf. photos) sont supprimés ;
 16. Considérant que les nouveaux châssis en façade arrière sont en PVC de ton gris foncé ;

AVIS FAVORABLE unanime.

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*