

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/09/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Général Eenens 53**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce (snack) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, régulariser des modifications esthétiques apportées à la façade avant au rez de chaussée**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRES : repris à l'inventaire du patrimoine de la région Bruxelles-Capitale (bâtiment)

ENQUETE : -**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte comprenant 1 commerce (snack) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, régulariser des modifications esthétiques apportées à la façade avant (remplacement du châssis par des briques de verres au niveau du soupirail au demi sous-sol et remplacement de la porte d'entrée en bois des logements par une porte en PVC en dérogation à l'art.7 du Titre I du RCU) ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'autorisation du 14 janvier 1896 visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 05 décembre 1930 visant à construire un « WC » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 23 août 2005, partiellement périmé, visant à « régulariser le changement d'utilisation d'un débit de boisson en snack/friterie avec installation d'une cheminée d'évacuation de fumée en façade arrière, la couverture de la cour au rez-de-chaussée, la modification de la façade au rez-de-chaussée et le changement d'une maison unifamiliale en trois logements » ;
- 5) Vu le Procès-Verbal établi le 15 février 2011 pour les infractions suivantes :
 - le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial (installation d'un débit de boissons avec et place d'un snack/friterie (permis d'urbanisme du 23/08/2005));
 - les modifications architecturales des façades à rue (Rue Général Eenens et rue Metsys) par la modification des deux portes (d'entrée commerce & d'entrée appartements), sans respect du dessin;
 - la modification de la vitrine commerciale sans le respect des divisions des châssis;
 - le changement de la couleur du revêtement des façades en gris au lieu du revêtement brique ton brun;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 20 mars 2018 visant à "dans un immeuble mixte (commerce (snack) et logement), régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial de cet immeuble de snack vers débit de boissons, les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques apportées à la façade avant (châssis et portes au niveau du rez-de-chaussée) " ;
- 7) Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932) ;
- 8) Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte comprenant au sous-sol des locaux accessoires au logement du bâtiment, au rez-de-chaussée : un commerce et aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 logement par étage ;

FACADE AVANT

- 9) Considérant que la porte d'entrée des logements située au rez-de-chaussée (côté droit) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le modèle et le matériau (PVC) ne respectent pas ceux d'origine (bois et hauteur de l'imposte) ;
- 10) Considérant qu'il y a lieu de proposer une porte d'entrée des logements en bois (respectueuse de l'esthétique du bâtiment) et d'aligner l'imposte à celle des portes et châssis du commerce ;

- 11) Considérant que les châssis situés au niveau du demi sous-sol (rue Metsys) ont été remplacés par des briques de verre ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les modifications ne respectent pas les éléments d'origine (châssis en bois) ;
- 12) Considérant que les caissons des volets au rez-de-chaussée sont placés à l'extérieur ; que cela n'est pas qualitatif mais que leur impact est minime et donc que la dérogation est acceptable ;
- 13) Considérant que le soubassement, l'encadrement des châssis et le bandeau supérieur en pierre bleue doivent être nettoyés et restaurés en pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Proposer une porte d'entrée en bois mouluré pour l'entrée des logements ;
- Décaper le soubassement en pierre bleue ;
- Remplacer les briques de verre par des châssis en pvc ton bleu qui s'accordent avec les autres châssis du rez-de-chaussée et y prévoir des grilles métalliques ouvragées ;
- Supprimer ou placer des tentes solaires conformes en façade avant ;
- Exclure la façade avant des étages supérieurs de la présente demande de permis d'urbanisme.

La dérogation suivante est accordée :

- art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Luc SANCIAUME, *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,*