

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023 - REEXAMEN****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josaphat, 43**OBJET :** sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements et un commerce) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), mettre en conformité la construction d'une annexe sur la totalité de la cour, le changement d'utilisation du commerce en centre de paris sportifs et les modifications apportées à la façade avant en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) : bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

**ENQUETE :** du 13/10/2023 au 27/10/2023**REACTIONS :** 0**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 9 novembre 2023 ;
2. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements et un commerce) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant), mettre en conformité :
  - la construction d'une annexe sur la totalité de la cour, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
  - le changement d'utilisation du commerce en centre de paris sportifs,
  - les modifications apportées à la façade avant, en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 36 (tuyau de descente des eaux pluviales) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

**HISTORIQUE :**

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1931 visant à « bâtir une maison » ;
4. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 17 février 2011 et visant à « changer l'utilisation d'un commerce en un centre de paris sportif et à placer une enseigne », classée sans suite pour cause d'incomplétude le 19 décembre 2012 ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 10 avril 2014 délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale et visant à « rénover les devantures et à mettre en couleur les façades de la rue Josaphat, 35 à 93 » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 janvier 2019 suite à la demande visant à « placer trois enseignes parallèles à la façade » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme 6 février, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en recours, suite à la demande visant à « dans un immeuble de 2 logements et un commerce, régulariser le changement d'utilisation du commerce vers un centre de paris sportifs, le placement d'enseignes et mettre en conformité la construction d'une annexe sur la totalité de la cour » ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 février 2021 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 2 logements et un commerce, mettre en conformité la construction d'une annexe sur la totalité de la cour, le changement d'utilisation du commerce vers un centre de paris sportifs et les modifications en façade avant » ;

**VOLUME :**

9. Considérant que la présente demande reste similaire aux deux demandes précédentes refusées, malgré les améliorations proposées ;
10. Considérant qu'une annexe couvre la totalité de la cour au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du RRU, en ce que le gabarit maximal autorisable est dépassé en profondeur et en hauteur et qu'aucune zone perméable n'est maintenue ;
11. Considérant de plus que la note explicative indique que la toiture de cette annexe est utilisée comme terrasse par le logement du 1<sup>er</sup> étage et qu'elle sert également d'accès vers l'arrière-bâtiment ; que cela engendre des

nuisances dans l'intérieur de l'îlot, d'autant que le mur mitoyen avec le n° 41 n'est pas suffisamment haut que pour empêcher les vues intrusives ;

12. Considérant enfin que l'annexe a été refusée lors des deux précédentes demandes de permis d'urbanisme et qu'il n'y a par conséquent aucune raison valable pour l'autoriser dans le cas présent ;

**AFFECTATION :**

13. Considérant que l'utilisation commerciale projetée est une agence de paris sportifs ; que ce type de commerce fait partie des utilisations commerciales qui génèrent le plus de nuisances (en termes de salubrité, de sécurité, de niveaux de sonores, de passage de voitures, ...) et que le quartier comporte déjà un grand nombre d'établissements de ce type, impactant ainsi l'espace public et ses habitants ;
14. Considérant également que l'agence est ouverte tous les jours de la semaine jusqu'à des heures relativement tardives, ce qui est en inéquation avec l'affectation de logement des étages et du quartier, situé en zone d'habitation au Pla Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
15. Considérant de plus que le centre de paris sportifs a été refusé lors des deux précédentes demandes de permis d'urbanisme et qu'il n'y a à nouveau aucune raison valable pour l'autoriser dans le cas présent ;

**FACADE :**

16. Considérant que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est par ailleurs situé en ZICHEE ; que cela lui confère un caractère patrimonial particulier ;
17. Considérant que le caisson à volet existant est retiré et que les châssis en PVC sont remplacés par une vitrine en aluminium s'inspirant du modèle d'origine, ce qui permet de rendre plus de cohérence à la façade ;
18. Considérant toutefois que la porte d'entrée est également remplacée par un modèle en aluminium, ce qui ne respecte pas les caractéristiques architecturales originelles, à savoir du Modernisme teinté d'Art Deco, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
19. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une porte en bois plus respectueuse des caractéristiques architecturales d'origine ;
20. Considérant que le tuyau de descente des eaux pluviales, absent des plans mais visible en photo, est en PVC, en dérogation à l'art. 36 du Titre I du RCU ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un tuyau de descente des eaux pluviales conforme ;
21. Considérant que les châssis des étages ont été remplacés sans respect des caractéristiques architecturales d'origine mais que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée ; qu'il y aura lieu, dès lors, d'introduire une demande spécifique de permis d'urbanisme en vue de la mise en conformité de ces actes et/ou travaux réalisés sans autorisation ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

**ABSTENTION :-**

*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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*