

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Josaphat 43**OBJET :** 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 zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial**SITUATION :** AU PRAS :

AUTRE(S) :

ENQUETE : du 10/12/2020 au 24/12/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Pour le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe sur la totalité de la cour et un commerce en dérogation avec l' Art.4, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur d'une construction mitoyenne), le changement d'utilisation du commerce vers un centre de paris sportifs, les modifications en façade avant en dérogation avec l'Art.7, titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade - châssis), l'Art. 23, titre I du RCU (éléments en saillie sur la façade à rue) et l' Art.4, titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne, l'Art. 10, titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 octobre 1931 visant à bâtir une maison ;
- 3) Vu la demande de permis déposée le 17 février 2011 visant à changer l'utilisation d'un commerce en un centre de paris sportifs et à placer une enseigne, resté incomplet et déclaré sans suite le 19 décembre 2012 ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 10 avril 2014 délivré par le Fonctionnaire Délégué visant à rénover les devantures et à mettre en couleur les façades de la rue Josaphat, 35 à 93 ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 janvier 2019 visant à placer trois enseignes parallèles à la façade ;
- 6) Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 mai 2019 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, confirmé en recours le 6 février 2020 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 7) Considérant que la demande vise à 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, les modifications en façade avant ;
- 8) Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial ;
- 9) Considérant que la demande est identique à la précédente demande qui a déjà été refusée, que dès lors il n'y a pas lieu d'accorder cette demande ;
- 10) Considérant que l'utilisation commerciale projetée est une agence de paris sportif ; que ce type de commerce fait partie des utilisations commerciales qui apportent le plus de nuisances (en terme de salubrité, de sécurité, de niveaux de sonores, de passage voitures, ...) ;
- 11) Considérant que les plans présentent une construction continue sur la totalité de la parcelle et que cela constitue une dérogation au titre I, article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur d'une construction mitoyenne), que le projet ne prévoit pas le maintien ni la création de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies soit préservé, que dès lors cela n'est pas acceptable ;
- 12) Considérant que les châssis en façade avant ainsi que la porte ont été remplacés par du PVC, sans tenir compte du dessin d'origine en termes de hauteur d'imposte et de petit-bois, que cela constitue une dérogation au titre I, article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments patrimoniaux de façade - châssis) ;

- 13) Considérant que le caisson à volet placé à l'extérieur de la vitrine déroge au titre I, article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme (éléments en saillie sur la façade à rue) et au titre I, article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme (éléments en saillie sur la façade à rue) en ce qu'il dépasse des 12cm maximum autorisés sur la hauteur du rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant, que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade, que dès lors ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- 15) Considérant, au vu de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques d'origine du bâtiment ;
- 16) Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'Urbanisme en vigueur, soit rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;
- 17) Considérant qu'au vu des photographies, les enseignes présentes sur place ne sont pas conformes aux règlements en vigueur en ce qu'elles ne sont pas en harmonie avec la construction sur laquelle elles sont apposées, et que, de plus, l'une d'elle est placée sur l'oriel ;

AVIS DEFAVORABLE 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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*