

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38825

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/12/2025

5. Dossier PU-38825 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Saïd Qamha

LIEU

RUE DE RIBAU COURT 66

OBJET

régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m2) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi que construire une annexe au 1er étage ART126: régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m2) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi qu'étendre partiellement le commerce au 1er étage

ZONE AU PRAS

En zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (PARTIE B) daté du 23/01/1992.-

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/11/2025 au 09/12/2025 – 1 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Saïd Qamha, selon l'ART.126/1 du COBAT pour régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m2) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi qu'étendre partiellement le commerce au 1er étage modifiant la demande initiale portant sur régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m2) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi que construire une annexe au 1er étage, **Rue de Ribaucourt 66** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **29/10/2024** au **12/11/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que la demande dérogeait, en outre, au(x) :

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'1 courrier de remarques dont aucune demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête la 1ère enquête publique ;

Considérant que la plainte vise principalement des nuisances sonores dues aux 2 évacuations des hottes ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 19/11/2024 portant sur régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m²) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi que construire une annexe au 1er étage et dont la teneur suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (PARTIE B) approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages ainsi qu'un bâtiment arrière (entrepôt lié au commerce) ;

Considérant que les renseignements urbanistiques du 5/6/2023 mentionnent les infractions suivantes : modification des menuiseries en façade avant, reconstruction d'une annexe en façade arrière et augmentation du nombre de logement de 1 à 6 ;

Considérant que le projet omet toute précision quant au bâtiment arrière (l'entrepôt lié au commerce en situation légale) ; que la commission de concertation demande un projet d'ensemble pour pouvoir rendre un avis définitif pour le site ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (151m²) ;

Considérant que ces annexes sont conformes à la volumétrie du PPAS ; qu'elles ne pourraient toutefois être acceptées que dans le cas d'une mise en conformité globale du site aux prescriptions du PPAS, ce qui obligerait le demandeur à démolir une partie significative des annexes légales (notamment ce qui existe au R+1) ;

Considérant que la profondeur légale du voisin de droite, le numéro 68, est de 16,65m ; que le projet dépasse cette profondeur de +/- 4m ; que le projet dépasse la profondeur du plus profond de +/- 60cm, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que les travaux effectués sont de très mauvaise qualité, en particulier en ce qui concerne la rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que les annexes ayant fait l'objet d'un constat d'infraction adressé au demandeur (PV.U.650.12) entre 2012 et 2015 (PV de cessation en 2015, suite à démolition des annexes) concernent un profil équivalent, voir un peu moins profond que celui à régulariser aujourd'hui ; que le demandeur s'est donc permis de reconstruire des annexes en infraction en toute connaissance de cause ;

Considérant, vu ce qui précède, que la régularisation d'annexes, au rez-de-chaussée, pour étendre le commerce n'est, dès lors, pas acceptable ;

Considérant que le projet ne propose plus aucune surface perméable, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que la création ou le maintien de surfaces perméables et de végétations sont pourtant primordiaux pour préserver suffisamment de biodiversité en ville mais aussi pour tendre à une gestion intégrée des eaux de pluie utile à l'environnement comme à la collectivité ; que la préservation d'intérieurs d'ilots qualitatifs profite également à tous ; que le degré de végétalisation/perméabilité du projet n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet propose une annexe au 1^{er} étage ; qu'au vu de sa profondeur totale d'1,32m, on peut la comparer à un WC suspendu, ce qui ne constitue pas un volume impactant d'un point de vue urbanistique ; que la hauteur projetée dépasserait, tout de même, sur cette profondeur le voisin le moins profond, en hauteur, de plus de 4m, ce qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette annexe sert avant tout au projet de division des étages en 2 logements ;

Considérant que les étages comptabilisent 184m² ; que la commission de concertation n'encourage, en règle générale, pas la division de bien de moins de 200m² car il est en effet souvent impossible de préserver à la fois un logement 3 chambres et de proposer, à la fois, des locaux communs répondant aux attentes de la commission de concertation sur une telle surface ;

Considérant la situation particulière du projet en liseré de noyau commercial ; qu'un projet de division irréprochable pourrait toutefois s'envisager, ce type d'emplacement étant moins privilégié pour une famille vu la difficulté d'y préserver un extérieur adapté ;

Considérant que la chambre 1 du duplex présente un degré d'éclairement naturel 2 fois moins important que ce que demande l'article 10 du Titre II du RRU, en toiture ;

Considérant que la salle d'eau (dimension : (2,49mx1,16m)=2,8m²) est trop réduite pour un logement 2 chambres ; que le projet de division n'est donc pas irréprochable ;

Considérant, en outre, que le projet propose un local vélos au sein du volume légal ; que ce local limite toutefois le bon fonctionnement du commerce, en particulier sans la possibilité de préservation des annexes infractionnelles ; que dans la configuration actuelle, la division des étages en 2 logements n'est, dès lors, pas acceptable et par conséquent, la création d'une annexe, au 1^{er} étage, ne l'est pas non plus ;

Considérant que le projet vise également la régularisation de conduits de hotte placés en infraction ; que ce type de dispositif est logique par rapport à l'affectation légale du rez-de-chaussée (boulangerie) ; que le voisinage s'est néanmoins plaint quant à des nuisances sonores dues à des hottes ; qu'il y a dès lors lieu de se renseigner auprès de Bruxelles Environnement quant aux mises aux normes des installations ;

Considérant que le projet vise le retour à la situation de droit pour la façade, au rez-de-chaussée ; qu'il prévoit sur cette situation l'ajout d'une tente solaire sur laquelle serait mentionné le nom de l'établissement et le maintien de la couleur verte (des menuiseries du rez-de-chaussée), présumée légale par le demandeur (en l'absence de tout autre renseignement, les photos de 1992, prises dans le cadre de l'élaboration du PPAS Léopold II -partie b montrent, en tout cas, une devanture en bois peinte en vert) ;

Considérant que le projet prévoit, en parallèle le retour à des châssis en bois peints en blanc et cintrés, ce qui est positif en ZICHEE et pour ce bâtiment de classe III au PPAS ;

Considérant que les photos montrent des conduits d'évacuations en saillie par rapport à la façade avant ; que ceci n'est pas apparent en plans mais, le cas échéant, dérogerait à l'art.10 du Titre I du RRU et ne pourrait être maintenu, ce type de dispositif n'est, en effet, pratiquement jamais autorisé ;

Considérant que l'encadrement des baies est maintenu en beige clair, ce qui modifie quelque peu le caractère austère propre au style néoclassique ;

Considérant que le projet de façade est cependant plutôt positif et reste harmonieux ; qu'il faut cependant veiller à ce que les dispositifs techniques propres au volet de la vitrine ne soit pas visible ; que les conduits d'évacuations des fumées soient bien retirés en façade avant comme proposé en situation projeté ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet »*

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **2/6/2025** ;

Considérant que l'ART.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction de plans modificatifs selon l'ART.126/1 du COBAT, l'objet de la demande est modifié en : régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (164m²) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi qu'étendre partiellement le commerce au 1er étage ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/11/2025 au 09/12/2025** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant **que 1 courrier de remarques dont 0 demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que le courrier de remarque porte sur des interrogations de compatibilités dus à des nuisances subies entre le commerce et le logement voisin (ndlr : cependant, il y a changement d'affectation dans le projet) ainsi qu'une crainte de rehaussement de la volumétrie (ndlr : ce qui n'est pas le cas dans cette version du projet) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/12/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS LEOPOLD II (PARTIE B) approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que le seul élément modifié au niveau de la volumétrie est la suppression de l'annexe projetée de connexion entre l'entresol et le 1^{er} étage ;

Considérant que pour URBAN, le projet ne déroge pas au PPAS vu l'existence des annexes de gauche avant celui-ci et même avant 1962, vu la possibilité de construction au rez-de-chaussée ;

Considérant également que l'annexe à régulariser au rez-de-chaussée ne déroge plus à l'art.4 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'aucune amélioration observable du mur mitoyen n'est prévue par rapport à la situation de fait ; que la mise en œuvre à régulariser ne répond aucunement aux règles de l'art ; que le maintien de cette situation est inacceptable ;

Considérant l'importance de préserver des surfaces perméables en ville (biodiversité, gestion de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur) ; qu'il est dès lors nécessaire de prévoir une toiture végétalisée au-dessus de l'annexe à régulariser et de réaliser la mitoyenneté selon les règles de l'art ;

Considérant que l'annexe arrière est présente depuis au moins 1953 sur les photos aériennes, soit avant 1962 ; qu'elle est régularisable de ce point de vue ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin est prévue 100% plantée, ce qui répond à l'art.13 du Titre I du RRU ;

Considérant que la division des logements reste regrettable ; que l'absence d'extérieur pour ceux-ci est également à noter ; que le projet étant situé en liseré de noyau commercial, la division reste envisageable ;

Considérant par rapport à la possibilité de faire du commerce dans les annexes de gauche, au 1^e étage de celles-ci, en extension de l'activité du rez-de-chaussée et à la place de surface de logement ; que ceci est possible en liseré de noyau commercial et ne pénalise pas les surfaces de logements restantes vu l'absence de connexion directe avec les logements ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination de l'entrepôt arrière vers les pièces accessoires au commerce ; que ceci peut mener à terme à une dégradation de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient dès lors de préserver cet espace en entrepôt ;

Considérant, pour rappel, que les photos montrent des conduits d'évacuations en saillie par rapport à la façade avant ; que ceci n'est pas apparent en plan mais, le cas échéant, dérogerait à l'art.10 du Titre I du RRU et ne pourrait être maintenu, ce type de dispositif n'est, en effet, pratiquement jamais autorisé ; que l'encadrement des baies est maintenu en beige clair, ce qui modifie quelque peu le caractère austère propre au style néoclassique ; qu'il y a dès lors lieu de modifier cela

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/12/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir une toiture végétale de 10cm de substrat sur l'annexe à régulariser au rez-de-chaussée et réaliser le mur mitoyen selon les règles de l'art
- Revoir l'aménagement du commerce et principalement laisser l'affectation du bâtiment arrière en entrepôt
- Réaliser en façade avant, les encadrements de baies de même ton clair que la façade

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise-en-œuvre du permis :

- Veiller à supprimer les conduits d'évacuation en façade avant comme sur plans
- L'entrepôt arrière ne peut en aucun cas être accessible aux clients
- Le caractère perméable et planté de la cour doit être préservé

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE