

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38874

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

6. Dossier PU-38874 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Centre Médical Medigand S.P.R.L. Monsieur Bbahla Ahmed
<u>LIEU</u>	PLACE COMMUNALE 24
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination d'une maison de commerce (combles compris) en équipement médical (475m2) et la couverture partielle de la cour
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation - Le bien se situe à moins de 20 m du bien Ancien dépôt de la manufacture de tabac AJJA classé par arrêté du 25/09/1997. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PLACE COMMUNALE approuvé par arrêté royal en date du 20/11/1986.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/03/2025 au 18/03/2025 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - Règlement Communal d'Urbanisme Zoné - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) - application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 le Centre Médical Medigand S.P.R.L. représentée par Monsieur Bbahla Ahmed** pour régulariser le changement de destination d'une maison de commerce (combles compris) en équipement médical (475m²) et la couverture partielle de la cour, **Place Communale 24**;

Considérant que la demande a été soumise aux **mesures particulières de publicité du 04/03/2025 au 18/03/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.36 §1 2° du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) ;
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la **commission de concertation** pour les motifs suivants :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la hauteur de l'annexe ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis Défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/03/2025 ;

Vu la mise en demeure B31/BS/SIG.44 établie en date du 17/01/2023 pour le changement de destination, la couverture de la cour et la modification de la façade avant ;

Vu l'avis du collège d'urbanisme concluant au refus délivré en date du 07/10/2021 ;

Vu le recours au Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale introduit par Sprl Medigand en date du 31/07/2021 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme PU-37376 délivré en date du 10/06/2021 et portant sur la démolition d'un immeuble de deux étages (R+2+T) avec un rez-de-chaussée commercial et un

logement aux étages, et sa reconstruction en un centre médical (569m²) avec rehausse d'un étage et la création d'une lucarne ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31295, délivré en date du 19/11/1982, pour la modification de la façade;

Vu les renseignements urbanistiques établis en date du 14/03/2018 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission des Monuments & Sites (CRMS) formulé le 13/03/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, au sein du périmètre de protection de «l'Hôtel Communal», classé en date du 13/04/1995 et «de la Manufacture AJJA» classée en date du 25/09/1997, au sein du PPAS 33 «Place communale» approuvé en date du 20/11/1986 ainsi qu'au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé en date du 02/03/2017 ;

Situation légale

Considérant que la situation légale reprend, à l'avant, une maison de commerce R+2+T ainsi qu'un immeuble arrière R+T servant de réserve au commerce ; que ces 2 entités sont séparées par une cour;

Situation projetée

Considérant que le projet consiste en la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce (combles compris) en équipement médical (475m²) et de la couverture partielle de la cour ;

Volume

Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée, la couverture partielle de la cour en plus de la préservation du volume existant à l'arrière (le gabarit du volume existant à l'arrière correspond à un R+T); que l'objectif est d'agrandir l'ensemble en reliant le bâtiment principal au bâtiment arrière par la création d'une annexe latérale pour un meilleur fonctionnement ; que la superficie du bien après travaux atteindra 398m², soit une augmentation de 17m² ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 du Titre I du RRU et au PPAS 33 ; que ceci ne tend pas à répondre à l'article 4 du Titre I du RRU vu que le projet dépasse les 3/4 de la profondeur totale ; que le PPAS prescrit également au minimum 50% d'espace planté à partir de 20m de profondeur, ce que ne respecte pas le présent projet en maintenant le volume arrière ;

Considérant que l'analyse du dossier a également révélé que l'annexe arrière a récemment (2022) été surélevée sans autorisation par permis d'urbanisme ; que cette surélévation n'est pas mentionnée dans la présente demande ; que les plans ne reflètent pas la situation réelle ; que le PPAS autorise une hauteur maximale de 3,50m, éventuellement avec un toit en pente (hauteur faîtière maximale de 4,50m) ; que la hauteur maximale prescrite est dépassée ; que cette dérogation n'est pas demandée ni justifiée ; que cette dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant en outre que la fermeture de la cour a profondément modifié la perception de la typologie de l'arrière-bâtiment, qui n'est pas acceptable.

Affectation

Considérant que le projet vise également le changement de la destination de l'immeuble, de maison de commerce à équipement médical, et son réaménagement intérieur ; que cette affectation est compatible avec la zone d'habitation ;

Considérant que l'équipement dispose d'une superficie de 398m²;

Considérant que la superficie de plancher projetée répond aux prescriptions relatives aux affectations du PRAS en zone d'habitation et à celles du PPAS ; qu'en effet, le PRAS comme le PPAS autorisent respectivement 250 et 200m² de surfaces d'équipement collectif; qu'ils précisent que l'extension de ces surfaces est autorisée jusqu'à 1000m² si le projet est justifié pour des raisons économiques et

sociales et à condition de faire l'objet de mesures de publicité; que la prescription 0.12 autorise également la suppression des surfaces de logement aux étages vu qu'il s'agit du changement de destination de logement vers de l'équipement collectif ;

Aménagement intérieur + PMR

Considérant que l'aménagement intérieur du projet nuit à son fonctionnement optimal, notamment en tant que centre médical ; que l'agencement du rez-de-chaussée comprend un accueil, une infirmerie avec WC, trois cabinets et un sanitaire, mais que la salle d'attente, installée dans le couloir, crée une configuration peu pratique ; que, de plus, la création d'un couloir obstrue les ouvertures du bâtiment arrière, le privant ainsi de lumière et de ventilation ;

Considérant que les étages sont aménagés en 2 cabinets et WC par étage, la partie sous-combles étant aménagée pour le personnel avec une kitchenette et une salle de repos ; que tous les niveaux sont destinés à accueillir du public mais les étages supérieurs sont cependant totalement inaccessibles aux PMR étant donné que l'immeuble ne possède pas d'ascenseur, ce qui n'est pas acceptable ; que, de plus, le monte-escalier prévu entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est inadéquat en raison de son point de départ situé sur un palier à deux marches ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'accessibilité, le projet ne respecte pas les prescriptions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatives à l'accessibilité aux PMR, une exigence pourtant primordiale pour un centre médical ; que des différences de niveaux importantes entre la rue, le sas d'entrée et la réception, ainsi que des marches d'escalier trop hautes, contreviennent aux articles 4 et 12 du RRU ; qu'à l'exception de la porte donnant sur la cour, aucune porte intérieure au rez-de-chaussée n'offre un passage libre de 85cm, empêchant de ce fait l'accès aux personnes en fauteuil roulant ; que par ailleurs, le projet ne prévoit aucune toilette conforme aux dimensions minimales requises (1,5 x 1,5m), contrevenant ainsi à l'article 13 du Titre IV du RRU ;

Considérant que contrairement à ce que le demandeur affirme dans la note explicative, le rez-de-chaussée n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), ce qui est pourtant une exigence minimale pour un centre médical ; que la note explicative prétend que le rez-de-chaussée est accessible et que les portes sont suffisamment larges, ce qui est clairement contredit par les plans ; que l'assistance proposée aux PMR ne saurait en aucun cas remplacer les aménagements structurels nécessaires et conformes aux normes d'accessibilité ;

Considérant que l'aménagement intérieur et l'accessibilité du projet sont loin d'être optimaux et ne répondent pas aux exigences réglementaires ; que des modifications structurelles sont impérativement nécessaires pour garantir l'accessibilité et le bon fonctionnement du centre médical ;

PRAS 0.6

Considérant que le projet conserve un espace de jardin de 18m² et l'aménagement d'une toiture verte dans le but d'améliorer les recommandations de la prescription 0.6 du PRAS ; qu'il convient cependant de noter que le projet réduit la perméabilité générale du terrain et présente après travaux un taux d'imperméabilisation de 0,9, ce qui est très faible ; que la zone de jardin, qui devrait garantir une perméabilité maximale et accueillir une végétation adaptée, n'est toutefois pas suffisamment détaillée dans les plans ; que la mise en œuvre et le choix du type de toiture verte sont déterminants ; que le plan de coupe ne reprend cependant pas la toiture verte ; qu'en outre et bien que le projet concerne une régularisation et que l'installation d'une toiture verte ne soit pas toujours possible, il est nécessaire de démontrer sa faisabilité par un rapport d'un ingénieur ; qu'il convient également de souligner que les systèmes de toitures vertes basés sur des bacs pré-cultivés, tels que les caissettes en plastique, ne sont pas considérés comme des solutions durables ; qu'il est recommandé de privilégier une toiture végétalisée semi-intensive avec un substrat d'au moins 8 à

10cm d'épaisseur et de spécifier ces éléments dans les plans, tout en détaillant davantage la zone de cour et jardin ; Enfin, qu'un arbre à haute tige doit être prévu dans le jardin intérieur; que le projet ne répond par conséquent pas aux exigences de la prescription 0.6 du PRAS ;

Mur Mitoyen

Considérant que le projet prévoit la régularisation de nouvelles ouvertures dans le mur arrière donnant sur la parcelle 416B02, propriété communale, et plus précisément sur la cour du restaurant solidaire AJJA ; que des fenêtres ont été créées sans autorisation dans le mur mitoyen à l'arrière de la parcelle ; qu'il est vrai que deux fenêtres existantes sont visibles sur d'anciennes photos mais celles-ci ont été murées ; que les fenêtres actuelles dans le mur mitoyen donnant sur le site AJJA sont au nombre de trois ; que leurs dimensions, leur implantation et leur nombre ne correspondent pas aux 2 fenêtres existantes; que, de plus, le bâtiment arrière subit un changement de destination, passant d'un espace de stockage à un centre médical ; que ces nouvelles fenêtres créent des vues directes sur la propriété communale, ce qui n'est pas souhaitable ; que, par conséquent, ces fenêtres doivent être murées ;

Considérant que des travaux d'isolation du mur ont également été effectués récemment, engendrant un empiètement partiel sur le terrain communal ; qu'aucun accord préalable n'a été conclu avec la commune concernant cet empiètement ; qu'un conduit d'évacuation des fumées a été installé sans autorisation, ainsi qu'un système d'évacuation des eaux pluviales ; que ces eaux sont actuellement dirigées vers le terrain communal, ce qui n'est pas conforme aux réglementations en vigueur ; que le projet doit impérativement assurer la gestion de ses eaux pluviales et les conduites d'évacuation à l'intérieur de sa propre parcelle, sans causer de nuisances aux terrains voisins ; qu'il est impératif de résoudre cette situation dans les plus brefs délais ;

Façade

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire, situé dans la zone de protection de l'Hôtel communal de Molenbeek Saint-Jean et de l'ancien Dépôt de la manufacture de tabac AJJA ; il se situe en ZICHEE et est couvert par le RCUZ ; que la façade doit faire l'objet d'une attention particulière ;

Considérant que la façade proposée répond en grand lignes aux prescriptions du RCUZ et du PPAS; qu'en effet, à quelques détails près, le projet restitue la façade d'origine ; Considérant, par ailleurs, que la subdivision de la vitrine en bois ne correspond pas exactement à celle d'origine ; qu'il y a lieu de revoir la division de la vitrine à rue en remontant la division centrale à hauteur de l'imposte de la porte d'entrée : qu'il y a également lieu de peindre la devanture en blanc ;

Considérant que nous observons que les cache-boulins ne figurent pas sur plans et que les photos illustrent qu'ils ne sont plus présents ; qu'ils sont à restaurer conformément à l'article 7 du RCUZ ; que le projet ne prévoit pas de garde-corps contrairement à la situation existante et à celle d'origine ; que si le placement de garde-corps métalliques est nécessaire, il faut opter uniquement pour une barre horizontale en métal/bois peinte en blanc par baie ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un bien classé ; que conformément à l'application de l'article 237 du COBAT, le projet est soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments & Sites;

Vu l'avis avis favorable conditionnel de la CRMS émis en date du 13/03/2025 :

« La façade de cet immeuble néoclassique a été transformée sans permis, et sans respecter les prescriptions du RCUZ en vigueur. La CRMS s'oppose à la régularisation de ces transformations et demande de se conformer strictement au RCUZ, d'autant plus que l'immeuble occupe une position centrale sur la place Communale de Molenbeek et participe directement à l'environnement d'Hôtel communal classé.

L'enduit de façade doit être de teinte blanche, et les menuiseries remplacées par des modèles en bois à divisions traditionnels, peints en blanc.

Les transformations apportées à l'intérieur du bien et dans la cour arrière n'ont pas d'impact patrimonial négatif sur l'Hôtel communal classé, et relèvent d'un examen d'ordre urbanistique. »

Considérant que le projet ne comprend pas de proposition d'enseigne ; que celle-ci doit respecter le RCUZ ; que l'enseigne actuelle ne répond pas à l'art.36 du Titre VII du RRU; qu'il y a lieu de prévoir une enseigne parallèle en lettrages découpés d'une hauteur de 30cm et de la placer dans une zone comprise entre la hauteur supérieure de la devanture commerciale (et au plus près de celle-ci) et l'appui des fenêtres du 1er étage ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir le projet ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

