

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

2. Dossier PU-38879 - nb

| | |
|----------------------------|---|
| <u>DEMANDEUR</u> | A.M.S. CARE Madame Hanna SAMAR |
| <u>LIEU</u> | RUE DE RIBAU COURT 3-5-7 |
| <u>OBJET</u> | la régularisation de la modification de destination d'un commerce en équipement, de la couverture des cours arrières au rez-de-chaussée et du réaménagement intérieur d'un immeuble de rapport en R+4. |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | liserés de noyau commercial, zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde, dans le périmètre « <i>Place Communale périmètre et ensembles urbains</i> » approuvé en date du 23/02/2017, et inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du 04/03/2025 au 18/03/2025 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | <ul style="list-style-type: none">- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- 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)- dérogation à l'art.36 du titre VI du RRU (enseigne)- dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (art. 153 §2 du règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)- application de l'art. 237 du COBAT (Zone de protection d'un bien classé) |

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 A.M.S. CARE représentée par Madame Hanna SAMAR pour la régularisation de la modification de destination d'un commerce en équipement, de la couverture des cours arrières au rez-de-chaussée et du réaménagement intérieur d'un immeuble de rapport en R+4, **rue de Ribaucourt 3-5-7** ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- dérogation à l'art.36 du titre VI du RRU (enseigne)
- dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (art. 153 §2 du règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (Zone de protection d'un bien classé)

Considérant que la demande déroge, en outre au règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.4 du Titre IV du RRU (voie d'accès)
- l'art.9 du Titre IV du RRU (largeur des couloirs)
- l'art.10 du Titre IV du RRU (portes intérieures)
- l'art.13 du Titre IV du RRU (toilettes)

Considérant que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ; que les plaignants soulignent que la couverture des cours compromet la sécurité du bâtiment (sortie incendie, accès possibles aux appartements depuis la toiture du RDC, matériau *gerbigum* inflammable de la toiture) et que des interventions en façade arrière nuisent à l'état de celle-ci (trous pour l'évacuation d'air vicié sous les fenêtres des chambres risquant d'entraîner des fissures, turbine placée sur le toit arrière qui engendre des nuisances sonores) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **06/03/2025** ;

Vu le permis PU-20333 délivré en date du 31/12/1936 pour la construction d'un immeuble à appartements ;

Considérant que le bien se situe en liserés de noyau commercial, en zones d'habitation, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, en zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde, dans le périmètre « *Place Communale périmètre et ensembles urbains* » approuvé en date du 23/02/2017, et inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant qu'en situation légale le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport en R+4 ; qu'il se compose de 2 commerces au rez-de-chaussée et de 7 logements aux étages, ainsi que des caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise la régularisation de la modification de destination du commerce de gauche en équipement, de la couverture des 2 cours arrières et la modification de la façade avant ; que l'ensemble représente une superficie légale exploitable de +/- 995 m² et que cette superficie est portée à +/- 1022 m² avec la couverture des 2 cours ;

Considérant que la première partie de la demande concerne **la régularisation du changement de destination du commerce de gauche en équipement** (cabinet médical) ; que suivant la prescription 2.2 du PRAS, les zones d'habitation peuvent être affectées *'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m² ; (que) cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé'* ; que le programme proposé est positif car l'équipement constitue une plus-value pour le quartier et ses habitants ; que la régularisation du changement de destination du commerce de gauche en équipement de santé est dès lors acceptable ;

Considérant en second lieu que la demande vise **la régularisation de la couverture des 2 cours arrières** ; que cela déroge à l'art.4 du Titre I du RRU puisque la construction dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que cela déroge également à l'art.13 du Titre I du RRU car le terrain est rendu totalement imperméable ; que l'intervention ne tient pas compte en outre de la prescription 0.6 du PRAS qui vise une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot ; que la cour de droite est une propriété commune de l'immeuble en situation légale, accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble, et qu'elle est ici rendu privée, annexée au commerce de droite ; que la couverture des 2 cours n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient de végétaliser les 2 cours sur 50% de leur surface et de permettre l'accès à la cour de droite depuis le hall d'entrée commun ;

Considérant que des installations extérieures (pompe à chaleur, purification de l'air) ont été installées sur la toiture arrière du RDC ; que les pompes à chaleur sont des installations généralement bruyantes, susceptibles de générer des nuisances sonores importantes en intérieur d'îlot ; qu'il convient dès lors de proposer un capotage acoustique pour la pompe à chaleur de manière à minimiser son impact sonore ; qu'il y a lieu de fournir un document d'étude acoustique réalisé par un expert qui atteste des seuils acoustiques atteints suite au dispositif mis en place ;

Considérant que la troisième partie de la demande concerne **la régularisation du réaménagement intérieur de l'équipement** ; que celui-ci est globalement fonctionnel mais que certains éléments ne répondent pas aux prescriptions du Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite ; que 2 marches sont à gravir pour accéder au hall d'entrée du bâtiment et que cela déroge à l'art.4 (voie d'accès) ; que la largeur du couloir qui permet d'accéder aux salles de consultations arrières est inférieure à la largeur minimum réglementaire (1,20m) ; que les toilettes ne répondent pas non plus aux normes PMR ; que les dérogations à la réglementation PMR sont regrettables pour un équipement accueillant du public ; qu'un accès PMR depuis la rue est cependant difficilement réalisable, à moins d'empiéter sur le trottoir ou d'aménager une rampe encombrante au sein du hall d'accueil qui risque de nuire au bon aménagement des lieux ; qu'en outre un second accès, de façon ponctuelle, est envisageable si nécessaire via la porte d'accès aux logements, à droite de l'équipement ; que la dérogation à l'art.4 du Titre IV du RRU peut dès lors être accordée ; qu'il convient de retravailler l'aménagement intérieur de l'équipement afin de répondre aux prescriptions des art.9

et 13 du Titre IV du RRU, à savoir d'élargir la largeur du couloir d'accès aux salles de consultations arrières et de proposer des toilettes accessibles aux PMR ; qu'il convient de manière générale de proposer un projet qui respecte au plus près les prescriptions du Titre IV du RRU ;

Considérant pour finir que la demande vise **la régularisation et la modification de la façade sur rue** ; que le bien se situe en zone de protection, ainsi que dans le périmètre « *Place Communale périmètre et ensembles urbains* », à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que cela requiert de porter une attention toute particulière à la qualité de la façade visible depuis l'espace public ; qu'en effet le soin apporté aux façades sur rue permet de préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale de nos villes et participe ainsi directement à la qualité du cadre de vie des habitants ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à bien rétablir les détails architecturaux de la façade d'origine ;

Considérant que les modifications de la façade concernent en premier lieu le remplacement des châssis en PVC de la façade existante de l'équipement par de nouveaux châssis en bois de teinte blanche ; que la proposition d'un matériau bois de teinte blanche pour l'ensemble des châssis du RDC est positive car le bois est un matériau durable et écologique et qu'il participe à l'esthétique et à la pérennité de la façade ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ; qu'il y a lieu de veiller à choisir des menuiseries en bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ; qu'il convient de préciser la nature des châssis de la devanture du commerce sur les plans ;

Considérant ensuite que le soubassement en céramique noir a été remplacé par un soubassement en marbre noir ; que la porte d'entrée à l'équipement n'a plus l'arrondi en partie haute comme en situation légale ; que le carrelage noir de part et d'autre des devantures est abîmé ; qu'il convient dès retrouver les qualités d'origine de la façade sur rue en proposant une porte d'accès à l'équipement qui soit en bois avec une partie haute arrondie (dito la porte d'accès au commerce) ; que sur les photographies le revêtement noir paraît être en PVC et qu'il y a lieu de veiller à proposer un marbre noir qualitatif ; qu'il convient de manière générale de veiller à ce que les devantures de l'équipement et du commerce aient des matériaux, divisions et forme de châssis identiques, de manière à respecter le caractère symétrique de la façade ;

Considérant que la façade sur rue de l'équipement est recouverte d'un film opaque ; qu'il est regrettable que l'équipement ne soit pas davantage plus ouvert visuellement sur la rue ; qu'il est fortement recommandé de retirer le film opaque du côté du hall d'accueil afin de rétablir un lien avec l'espace public ; qu'il convient pour finir de retirer les autocollants en façade ;

Considérant que l'enseigne de l'équipement ne respecte pas les prescriptions du titre VI du RRU qui stipule, en son art.36, que '*l'enseigne doit être située à au moins 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie*' ; que d'autre part l'enseigne de la pharmacie est imprimée sur une tente solaire qui surplombe sa devanture ; que les tentes solaires ne sont pas acceptables dans la zone car cela porte atteinte à l'esthétique de la façade ; que la dérogation au Titre VI du RRU n'est dès lors pas accordée ; qu'il convient de supprimer la tente solaire et de proposer pour le commerce et l'équipement des enseignes tenant compte des prescriptions du Titre VI du RRU, situées dans le prolongement des baies, et de préférence en lettrages découpés et aux tons sobres ;

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

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 **06/03/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Réouvrir les 2 cours et les végétaliser sur 50% de leur surface ; permettre l'accès à la cour de droite depuis le hall d'entrée commun ;
- Retravailler l'aménagement intérieur de l'équipement afin de répondre aux prescriptions des art.9 et 13 du Titre IV du RRU : élargir la largeur du couloir d'accès aux salles de consultations arrières et proposer des toilettes accessibles aux PMR ; proposer de manière générale un projet qui respecte les prescriptions du Titre IV du RRU ;
- Revenir au dessin et aux matériaux d'origine pour la porte d'entrée à l'équipement (forme arrondie, dito porte d'accès au commerce) ; veiller à proposer un marbre noir qualitatif en soubassement ; veiller de manière générale à ce que les devantures de l'équipement et du commerce soient similaires, avec des matériaux, divisions et forme de châssis identiques, de manière à respecter le caractère symétrique de la façade ;
- Préciser sur les plans l'ensemble des matériaux des façades sur rue au niveau RDC, en situation légale et projetée, pour le commerce et l'équipement ;
- Supprimer la tente solaire et proposer pour le commerce et l'équipement des enseignes qui respectent les prescriptions du Titre VI du RRU, situées dans le prolongement des baies et de préférence en lettrages découpés et aux tons sobres ;

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, stationnement sauvage, bruit des installations en façade arrière et sur le toit, etc,...)
- Pour les installations techniques sur la toiture arrière du RDC : proposer un capotage acoustique pour la pompe à chaleur de manière à minimiser son impact sonore ; fournir un document d'étude acoustique réalisé par un expert qui atteste des seuils acoustiques atteints suite au dispositif mis en place ; veiller à suivre les recommandations de l'expert acoustique concernant la pompe à chaleur ;
- Veiller à enlever la tente solaire en façade ;
- Bien choisir des menuiseries bois munies d'un profil travaillé et qualitatif ;
- Retirer les autocollants en façade ;
- Il est fortement recommandé de retirer le film opaque du côté du hall d'accueil afin de rétablir un lien visuel/une transparence avec l'espace public ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre IV, art. 4 – voie d'accès PMR

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

