

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

1. Dossier PU-38979 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	BROL COFFEE HOUSE Monsieur Hakim ARROUJ
<u>LIEU</u>	RUE DE RIBAU COURT 89 - 91
<u>OBJET</u>	le regroupement de deux surfaces d'activité (n°89-91) pour la création, partiellement en régularisation, d'un commerce avec cuisine et consommation sur place (186m ²), la couverture des deux cours arrières sur deux niveaux (SS/RDC), la division des étages du n°89 en deux logements (passant de 2 à 3 unités au total) et la modification des façades
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes ; Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ; Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Citroën – Vergote ; Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE C) place saintelette, rue de ribaucourt approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992.-
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- application de la prescription particulière 3.3.al2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)- 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)- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS- 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)

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 **BROL COFFEE HOUSE** représentée par Monsieur Hakim ARROUJ pour le regroupement de deux surfaces d'activité (n°89-91) pour la création, partiellement en régularisation, d'un commerce avec cuisine et consommation sur place (186m²), la couverture des deux cours arrière sur deux niveaux (SS/RDC), la division des étages du n°89 en deux logements (passant de 2 à 3 unités au total) et la modification des façades, **rue de Ribaucourt 89 - 91** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- 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
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
 - 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)

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

-l'art.10 : éclairage naturel

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

Vu l'avis favorable conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/01/2026 ;

Vu le permis PU-19439 délivré le 17/05/1935 (pour le n°89 rue de Ribaucourt), concernant la transformation d'une façade ;

Vu le permis PU-34520 refusé le 10/03/2009 (pour le n°89 rue de Ribaucourt) concernant la division de la maison en 2 logements aux étages ;

Vu le permis PU-10423 délivré le 10/05/1912 pour la construction d'une annexe ;

Vu le permis PU-115665 délivré le 15/06/1914 pour la modification de la façade ;

Vu le permis PU -17385 délivré le 30/12/1930 pour établir une terrasse à la façade postérieure de la maison ;

Considérant qu'un courrier de mise en demeure a été envoyé au BROL COFFEE HOUSE le **12/01/2024** (ref B31/AEB/SIG.449) signalant les infractions suivantes au n°91 rue de Ribaucourt : la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en établissement de restauration avec consommation sur place ;

Considérant qu'un courrier de mise en demeure a été envoyé au BROL COFFEE HOUSE le **20/11/2024** (ref B31/BS/SIG.529) signalant les infractions suivantes au n° 89 rue de Ribaucourt : travaux de démolition et reconstruction à l'arrière du bâtiment n°89 et modification de l'aspect de la façade avant ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **LEOPOLD II (PARTIE C)** approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande vise la modification des 2 biens, situés au n°89 et au n°91 rue de Ribaucourt ;

Que, concernant le bien situé au n°89 rue de Ribaucourt, la situation légale se présente sous la forme d'une maison de commerce en R+2+T ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée reprenant un commerce à l'avant ; que la maison unifamiliale se déploie en partie arrière du RDC et aux étages ; que les pièces communes de la maison se situent au RDC arrière, que les étages R+1 et R+2 reprennent chacun 2 chambres par niveaux, et que l'étage sous combles n'est pas habitable ; que l'ensemble de la maison unifamiliale représente une superficie habitable de approx. 96 m² hors sous-sol ; que le commerce représente une superficie habitable de 16 m² hors sous-sol ;

Considérant que la situation légale du bien situé au n°91 rue de Ribaucourt, se présente sous la forme d'une maison de commerce en R+2+T ; que le commerce est situé au niveau de rez-de-chaussée et couvre une superficie de 64m² ; que la maison unifamiliale occupe les étages ;

Considérant que la demande vise le regroupement de deux surfaces commerciales au n°89-91 pour la création, partiellement en régularisation, d'un commerce avec cuisine et consommation sur place (186m²), la couverture des deux cours arrières sur deux niveaux (SS/RDC), la division des étages du n°89 en deux logements (passant de 2 à 3 unités au total) et la modification des façades ;

Considérant que la première partie de la demande vise le regroupement de deux surfaces commerciales au n°89-91 et plus précisément l'extension du café BROL existant, occupant la parcelle n°91 ; que ce commerce est spécialisé en pâtisseries et brunch ; que le demandeur précise dans sa note explicative que c'est un commerce très apprécié par les habitants du quartier, qu'il fait appel à plusieurs petites entreprises pour son fonctionnement et qu'il regroupe une équipe de 12 personnes ; que le demandeur précise aussi que ce café accueille une clientèle venant aussi bien consommer des produits sur place que des produits à emporter, qu'il est fort rempli tout au long de la journée et que de longues files se forment à l'entrée ; que la demande d'une extension du café BROL sur la parcelle voisine vise à offrir un espace plus spacieux à la clientèle et permet de gérer efficacement les 2 types de services proposés (service pick up au n°89 et consommation sur place au n°91) ;

Considérant en termes de programme que le regroupement des deux surfaces commerciales au n°89-91 paraît justifié : que l'extension proposée participe au bon fonctionnement du commerce, et que, le bien étant en zones mixtes, contribue positivement à la dynamique du quartier ;

Considérant en outre que, du point de vu des m² autorisés, que la proposition est conforme à la réglementation en vigueur ; que la superficie de commerce projetée est de 186 m² hors-sol ; qu' en zones mixtes jusqu'à 200 m² de commerce en RDC sont autorisés ; que le bien se situe également dans le périmètre du PPAS Leopold II.C qui autorise jusqu'à 300 m² de commerce par unité et 30m² / mètre de façade ; que la proposition d'un regroupement de deux surfaces commerciales au n°89-91 paraît dès lors acceptable en termes de programme ;

Considérant que la proposition s'accompagne de la suppression de surface de logement, soit 28m² au RDC, ainsi que des caves situées au sous-sol réduites au profit d'espaces annexes au commerce ; que cette proposition tient compte de la prescription générale 0.12. du PRAS qui stipule que « *la modification totale ou partielle de la destination d'un logement peut être autorisée en (...) zones mixtes à l'une des conditions suivantes : (...) permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet* » ; qu'en outre cet aménagement participe au bon fonctionnement du commerce (aménagement d'espaces supplémentaires de stockage, de préparation, etc..) ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne la couverture des deux cours arrières sur deux niveaux (sous-sol et RDC) ; que la demande vise plus précisément la régularisation de la couverture de l'ensemble de la cour aux niveaux sous-sol et RDC pour le bien situé au n°91 ; qu'au n°89, la demande vise la régularisation de la couverture de la cour aux niveaux sous-sol et projette un volume construit de même emprise au niveau du RDC ;

Considérant que ces propositions densifient l'intérieur d'îlot, dérogent aux art. 4 (profondeur) et 13 (perméabilité) du Titre I du RRU, et entre en contradiction avec la prescription 06 du PRAS qui vise l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlot et notamment l'augmentation des surfaces absorbantes ;

Considérant néanmoins que les prescriptions du PPAS Leopold II.C stipulent qu'il est possible pour une activité de type HORECA de couvrir l'entièreté de la parcelle au niveau du RDC ;

Considérant en outre, comme précisé par le demandeur dans la note explicative, que l'exploitation des cours arrières pour étendre l'espace intérieur paraît judicieuse compte tenu de l'orientation de la parcelle : que l'intérieur d'îlot arrière en situation légale est peu lumineux et fort enclavé, entouré de bâtiments hauts ; que pour ces raisons, l'espace arrière est sombre et humide, en situation légale, et qu'il risquerait d'être peu utilisé et entretenu s'il était maintenu en cour arrière au commerce ;

Considérant que l'architecte a présenté une étude d'ombre en séance de commission de concertation du 27/01/2026 qui démontre cette faible luminosité des 2 cours arrières tout au long de la journée ; que d'autre part, celui-ci précise que la suppression des surfaces de pleine terre en intérieur d'îlot est compensée par la proposition de toitures végétalisées ; qu'en effet une toiture extensive de approx. 60 cm est prévue au n°91 rue de Ribaucourt et qu'une toiture intensive de 10 cm est prévue au n°89 rue de Ribaucourt ; que l'épaisseur de la toiture au n°91 est plus faible car, selon l'architecte, l'augmenter risquerait de fragiliser la structure existante, qui n'a pas été conçue pour accueillir une toiture plate végétalisée extensive ;

Considérant, au vu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, que la couverture des cours aux niveaux sous-sol et RDC paraît justifiée : qu'elle exploite un espace sombre/résiduel en fond de parcelle pour améliorer le fonctionnement du commerce et participe en conséquence positivement au bon aménagement des lieux et à la dynamique du quartier ; que les dérogations aux art.4 et 13 du Titre I du RRU sont dès lors accordées ; que la commission de concertation encourage néanmoins, dans la mesure du possible, l'aménagement d'une toiture végétalisée plus épaisse au n°91 ; qu'un renforcement de la toiture existante est à étudier avec un ingénieur structure ;

Considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière, ce qui est positif ;

Considérant que la demande vise la division de la maison unifamiliale du bâtiment situé au n°89 rue de Ribaucourt en 2 logements, soit un studio au niveau du R+1 et un duplex de 2 chambres au niveau du R+2 et combles ; que cela s'accompagne du changement d'utilisation des combles en surface habitable ; que les 2 logements projetés sont fonctionnels ; que la surface nette éclairante des pièces de vie aux niveaux R+1 et R+2 est un peu en deçà de la surface règlementaire mais qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que les dérogations à l'art.10 du Titre II du RRU sont ainsi accordées ; que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant pour finir que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que la façade est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et

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, odeur, stationnement sauvage, bruit, etc..) ;
- Veiller à ce que les installations techniques en façade arrière soit soigneusement réalisées et n'engendrent pas de nuisances (sonores, visuelles et olfactives) en intérieur d'ilot ;
- Veiller à bien choisir des menuiseries bois, munies d'un profil fin, travaillé et qualitatif ;
- Soigner les détails de la façade sur rue : décaper les éléments en pierre bleue, nettoyer les briques de façade, rénover la corniche, etc ;
- Veiller, si cela est possible, de renforcer la structure du bâtiment au n°91 afin d'augmenter l'épaisseur de substrat de la toiture végétalisée (à étudier avec un ingénieur structure – si cette possibilité n'est pas envisageable pour des raisons de stabilité du bâtiment, proposer au minimum 10cm de substrat) ;

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 I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

Titre II, art. 10 - éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

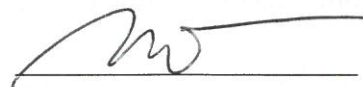
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



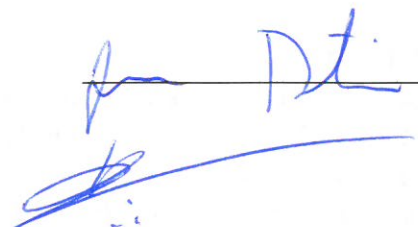
MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité de la façade sur rue ;

Considérant que la demande vise le remplacement des châssis en bois blanc (en situation légale) par des châssis en bois naturel ; que le maintien du bois en façade est jugé positif car il est considéré comme un matériau noble, durable et écologique ; que ton naturel du bois contraste cependant fortement avec le ton clair de la brique ; qu'il convient de revenir à des châssis de ton blancs aux étages ; que le profil des châssis projetés paraît épais ce qui est peu esthétique et qu'il convient de revenir à un profil plus fin et plus travaillé ;

Considérant que des auvents en bois sont proposés au-dessus des devantures du commerce ; que ces auvents sont peu discrets et s'accordent peu avec l'esthétique de la devanture ; que la parcelle est pourtant située dans le périmètre du PPAS Leopold II.C et que les prescriptions de ce dernier stipulent que les travaux réalisés en façade doivent maintenir ou améliorer la cohérence d'ensemble ; que les 2 auvents proposés en façade ne sont dès lors pas acceptables tels quels et qu'il convient de proposer un dispositif plus discret et plus esthétique, conforme aux prescriptions du RRU et qui s'accorde de manière harmonieuse avec la façade existante ;

Considérant que le RDC est recouvert d'un matériau bois qualitatif ; que le cimentage peint rose est remplacé par de la pierre bleue ; que ces matériaux sont durables et nobles ; que les divisions des baies projetées sont harmonieuses ; que l'ensemble de ces modifications sont positives ;

Considérant qu'il convient de porter une attention aux détails à savoir décaper les éléments en pierre bleue de la façade, de nettoyer les briques beiges de la façade et de rénover la corniche ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie est prévue au sous-sol du n°89, ce qui est positif ;

Considérant qu'une installation technique est projetée en façade arrière pour l'évacuation des fumées ; qu'il convient de bien veiller à la qualité de mise en œuvre de cette installation, et de diminuer autant que possible son impact en intérieur d'îlot (bruit, odeurs, etc..) ;

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 09/01/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer les auvents en bois en façade avant et proposer un dispositif plus discret et plus esthétique, conforme aux prescriptions du Titre I du RRU et qui s'accorde de manière harmonieuse avec la façade existante ;
- revenir à des châssis de ton blanc aux étages et proposer un profil de menuiserie fin ;