NOTE EXPLICATIVE

Régularisation de la modification de destination d'un commerce en équipement (cabinet médical), de la couverture de la cour arrière au rez-de-chaussée et du réaménagement intérieur

Rue de Ribaucourt, 7
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Demandeur : AMS CARE SRL
Rue de Ribaucourt, 7
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Architecte: KS ARCHITECTES SRL

Rue des Dauphins, 2/11, 1180 Molenbeek-Saint-Jean
info@ks-architectes.be

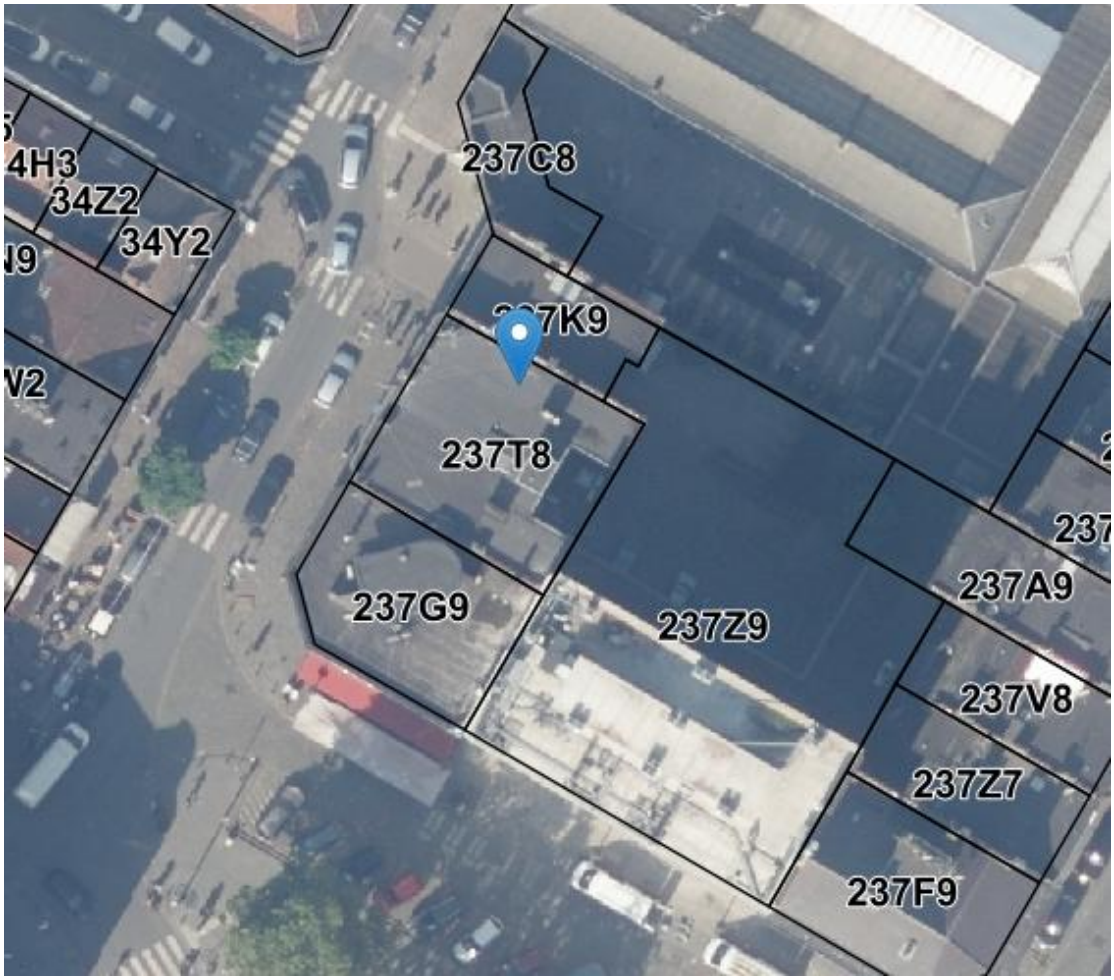
Encadrement juridique : Me Sacha GRUBER
Cabinet VEGA

Rue du Collège, 27, 1050 Bruxelles
sgr@vega.legal

1. CONTEXTE

Le bien concerné par la présente demande est sis rue de Ribaucourt, 7, à 1080 Molenbeek Saint Jean sur une parcelle cadastrée 237 T8.





Ledit bien s'inscrit dans un environnement et dans un tissu urbain dense et structuré caractéristique du centre communal.

La rue de Ribaucourt constitue un axe urbain majeur, caractérisé par un front bâti continu implanté à l'alignement de la voirie et par une forte cohérence volumétrique. Le bien s'inscrit dans un environnement bâti composé majoritairement d'immeubles mitoyens implantés en ordre fermé.

Le bâti environnant présente une typologie à affectation mixte, avec des rez-de-chaussée principalement occupés par des commerces, des établissements HoReCa ou des activités de services, tandis que les étages supérieurs sont affectés au logement. Cette mixité fonctionnelle est renforcée par la proximité immédiate du parvis Saint-Jean-Baptiste, qui constitue un pôle urbain structurant et un lieu de vie important du quartier, générant une animation urbaine soutenue.

Les constructions voisines présentent des gabarits relativement homogènes, généralement composés d'un rez-de-chaussée surmonté de trois à quatre niveaux, parfois complétés par un niveau de toiture à versant. Les hauteurs sous corniche sont comparables d'un immeuble à l'autre, assurant une continuité visuelle et une lecture urbaine cohérente le long de la rue. L'architecture environnante est dominée par des façades en maçonnerie de briques, rythmées par des percements verticaux réguliers et ponctuées d'éléments architecturaux caractéristiques, auxquelles se mêlent ponctuellement des interventions plus contemporaines respectant l'échelle du bâti existant.

Dans ce contexte, le bien s'insère dans un environnement essentiellement résidentiel à dominante commerciale en rez-de-chaussée, au caractère urbain affirmé, bénéficiant d'une situation centrale et d'une intégration cohérente au tissu bâti et aux fonctions environnantes.

2. SITUATION DE DROIT

Selon la consultation des informations disponibles sur la plateforme OpenPermits, la situation de droit du bien concerné est figée par le permis d'urbanisme délivré le 31 décembre 1936 (référence régionale PU/551235 et référence communale PU-20333), autorisant la construction d'un double immeuble.

Les plans cachetés prévoient, au rez-de-chaussée, deux commerces implantés de part et d'autre de l'entrée centrale donnant accès aux logements des étages. Chaque commerce occupe la pièce située en façade à rue et est complété par une salle à manger, une cuisine, un sanitaire et un espace de repos. En fond de parcelle, une cour d'une superficie approximative de 11,8 m^2 est aménagée. Celle-ci est non perméable et intègre, dans l'axe du bâtiment et en sous-sol, une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 2 500 litres.

La façade à rue présente des qualités architecturales notables. De composition symétrique, le bâtiment s'organise autour d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale, caractérisé par un parement en briques vernissées noires, sur lequel s'élèvent les niveaux de logements dont le parement extérieur est en brique terre cuite beige tandis que l'ensemble des menuiseries extérieures sont vertes. La superposition régulière de ces niveaux confère à l'ensemble une lecture horizontale claire et structurée.

Le rez-de-chaussée se distingue par la présence de larges baies vitrées contribuant à la transparence et à l'animation du front bâti. L'entrée principale, située dans l'axe central de la façade, est clairement identifiable et fait l'objet d'un traitement différencié, assurant une hiérarchisation fonctionnelle et une lecture aisée de l'accès aux logements.

3. SITUATION DE FAIT

La présente demande de permis d'urbanisme concerne exclusivement le rez-de-chaussée commercial situé à gauche. Le reste du bâtiment n'est pas visé par la présente demande et demeure inchangé.

NB : une précédente demande visait également à régulariser le commerce sis à droite appartenant à la SRL COPHAREM. La demanderesse du présent permis avait accepté de suivre le dossier pour compte de cette dernière mais cette situation a généré des complications inutiles et des difficultés juridico-administratives. Il a donc été convenu de renoncer à cette première demande, ce que la présente note confirme de manière officielle, pour autant que de besoin.

La prise de mesure et le dessin des plans de la situation existante de fait ont mis en évidence la réalisation de travaux sans autorisation urbanistique préalable. Ceux-ci concernent principalement le remplacement des menuiseries en façade à rue, le réaménagement intérieur en vue d'un changement de destination d'un commerce vers un équipement de type cabinet médical, ainsi que la fermeture de la cour arrière.

En premier lieu, il a été constaté que les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée commercial ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte blanche. Bien que ce remplacement ait été effectué dans un objectif d'amélioration des performances énergétiques, il contribue à un appauvrissement de la qualité architecturale de la façade à rue, tant par la matérialité que par la couleur retenue. Par ailleurs, la présence de grilles de ventilation ainsi que la modification de la forme de l'imposte principale sont relevées.

Ce remplacement n'est, dès lors, pas considéré comme qualitatif ni strictement nécessaire au regard du caractère architectural de la façade.

Le soubassement de la façade, initialement prévu en briques vernissées noires, est réalisé en pierre de teinte noire. Bien qu'il ne s'agisse pas du matériaux repris sur les plans de la situation de droit, ceux-ci s'harmonisent avec les matérialités reprises sur la façade du bien.

En second lieu, le commerce a fait l'objet de transformations intérieures importantes en vue de l'implantation d'un cabinet médical. Ces aménagements, dont les derniers travaux récents ont été réalisés qualitativement en 2024, sont attestés par le reportage photographique joint à la demande. La pièce située en façade à rue est désormais aménagée en espace d'accueil et salle d'attente pour les patients. Une première salle de consultation est implantée sur le côté droit et permet un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le sanitaire existant en situation de droit est maintenu et complété par un second sanitaire. Ceux-ci font face à l'espace d'accueil (secrétariat) ainsi qu'à une seconde salle de consultation. Au centre du rez-de-chaussée se trouvent une salle dédiée aux prises de sang (désignée « salle 3 » dans les documents graphiques) ainsi qu'une cuisine à usage du personnel. En fond de parcelle, côté gauche, deux salles de consultation supplémentaires sont aménagées, tandis qu'une sixième salle, servant de local administratif (et de salle de consultation d'appoint) est implantée dans un nouveau volume fermé, réalisé à l'emplacement de la cour existante en situation de droit.

Une cour résiduelle d'une superficie de 1,2 m² est toutefois maintenue afin de garantir l'accès à la trappe de la citerne d'eau de pluie enterrée.

Une enseigne publicitaire a également été installé à front de voirie. Il est constaté que celle-ci n'est pas opposée dans l'axe de la vitrine commerciale, ce qui est regrettable.

4. ACTES ET TRAVAUX QUI FONT L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande a pour objet la régularisation (i) de la modification de destination du commerce en équipement de type cabinet médical, (ii) de la couverture de la cour arrière au rez-de-chaussée, ainsi (iii) du réaménagement intérieur du bien concerné.

Dans un objectif d'amélioration de la qualité architecturale de la façade à rue, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures existantes afin de retrouver une division, une matérialité et une configuration fidèle à la situation d'origine.

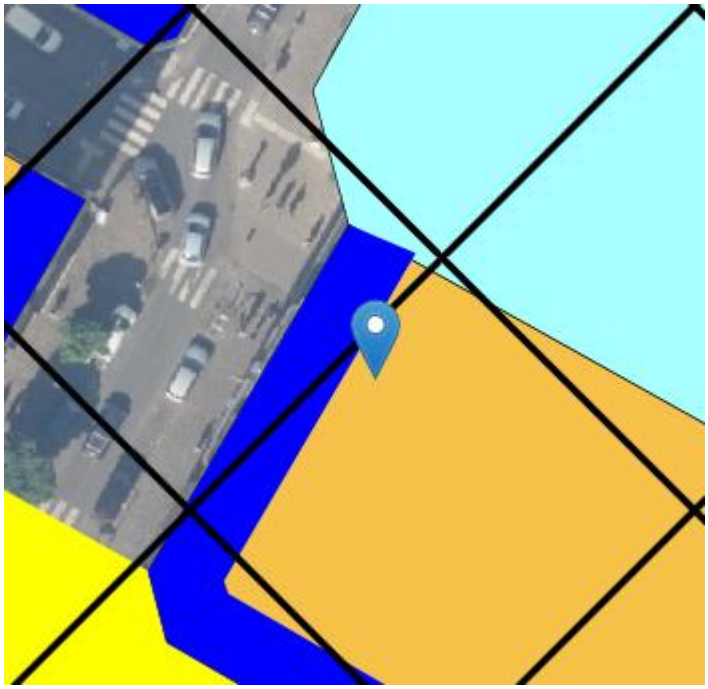
En ce qui concerne la couverture de la cour arrière, le projet prévoit la réalisation d'une toiture végétale extensive au moyen de bacs pré cultivés.

L'enseigne en façade à rue fera également l'objet d'un réajustement afin de s'aligner correctement avec la vitrine du cabinet médical.

5. RELEVE DES PRESCRIPTIONS ET CONTRAINTES URBANISTIQUES

5.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

La parcelle est inscrite en zone d'habitation et en ZICHEE, le long d'un liseré de noyau commercial.



Les zones d'habitation sont « *affectées aux logements* » mais peuvent également l'être aux *aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m² ».*

Cette superficie pouvant toutefois être « *portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé ».*

L'inscription en ZICHEE implique que « *la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.*

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation ».

L'inscription en liseré de noyau commercial implique une affectation par priorité au commerce.

5.2. Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Sans objet.

5.3. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Sans objet.

5.4. Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ)

Le bien est situé dans le périmètre du RCUZ *« Place communale, périmètre et ensembles urbains ».*

5.5. Permis de lotir

Aucun permis de lotir ne couvre la parcelle d'accueil du projet.

5.6. Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le projet est soumis aux Titre I, pour ce qui concerne certains aspects de la demande.

La question de sa soumission aux dispositions du titre IV peut se discuter (voy. ci-dessous).

5.7. Aspects patrimoniaux

Le bien est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région et se situe en zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou incrit(s) sur la liste de sauvegarde.

6. JUSTIFICATION DE L'ADMISSIBILITE DU PROJET

6.1. Au niveau de l'affectation au PRAS

Le projet est parfaitement conforme aux prescriptions du PRAS, la destination à régulariser (équipement médical) étant en dessous du plafond règlementaire.

L'on rappelle en outre que la Commission de concertation, dans son avis du 25 mars 2025, rendu à propos de la précédente demande, a souligné que *« le programme 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 ».*

6.2. En ce qui concerne les aménagements projetés

6.2.1. Aspects extérieurs et Titre I du RRU

En façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures existantes afin de retrouver une division, une matérialité et une configuration fidèle à la situation d'origine.

À cette fin, de nouvelles menuiseries en bois sont proposées, conformément aux plans d'archives.

Bien que celles-ci aient été prévues en teinte verte en situation de droit, il est proposé de les réaliser en teinte blanche, afin d'assurer une cohérence avec l'ensemble des menuiseries extérieures actuelles de l'édifice.

L'imposte vitrée sera par ailleurs restituée dans sa forme d'origine.

Une nouvelle poignée en ferronnerie noire, conforme au dessin prévu par l'architecte auteur des plans de 1936, est également prévue, dans un souci de préservation de la qualité architecturale de l'ensemble.

L'enseigne en façade à rue fait également l'objet d'un réajustement afin de s'aligner correctement avec la vitrine du cabinet médical. Compte tenu de son implantation sous un oriel, de la faible hauteur disponible et de l'ombrage induit, la visibilité de l'enseigne est limitée. Il est dès lors proposé de la réaliser sous la forme d'un lettrage découpé apposé sur un fond blanc, garantissant une lisibilité suffisante tout en s'intégrant sobrement à la façade.

Les fenêtres sont pourvues de films translucides car il y a, en façade, la salle d'attente recevant les patients qui, pour des raisons déontologiques, ne doivent en aucun cas être visibles depuis l'espace public.

En partie arrière, la fermeture de la cour a été réalisée afin de permettre la viabilité de l'activité du cabinet médical et de répondre à une demande importante au sein du quartier.

Dans un souci de conservation des ouvertures existantes en façade à rue et afin d'éviter tout rehaussement des murs mitoyens, cette intervention s'inscrit dans le respect du gabarit et du contexte bâti préexistants, au détriment toutefois d'une hauteur sous plafond limitée à 203 cm.

Le local concerné sert de local administratif (dossiers médicaux et archives ne pouvant être stockés en cave, compte tenu de l'humidité de cette dernière) et de rangement pour les produits médicaux, ainsi que de salle de consultation d'appoint, lorsque toutes les autres salles sont occupées et que la patientèle est nombreuse.

Cette utilisation permet de s'accommoder d'une hauteur sous plafond moindre qu'ailleurs.

La fermeture de cour, qui contribue directement au bon fonctionnement de l'activité médicale, n'engendre pas de nuisances particulières pour le voisinage ou le contexte bâti environnant.

Il importe de rappeler que, en situation de droit, la cour était entièrement bétonnée, tandis qu'une citerne existait (et existe toujours) en sous-sol.

Le retour à cette situation de droit, imposerait de revenir à une cour bétonnée, outre le fait que la présence de la citerne rend impossible d'y envisager des plantations de pleine terre.

La très petite taille de cette cour en situation de droit, et sa très faible qualité en tant qu'espace extérieur, vu l'imperméabilisation du sol, la présence de la façade arrière d'origine et du mur de clôture, qui lui donne l'aspect d'une « cour de prison », ainsi que l'orientation, rendent cette option peu qualitative.

La toiture plate du volume créé est actuellement réalisée en étanchéité bitumineuse de teinte noire. Le projet prévoit la réalisation d'une toiture végétale extensive au moyen de bacs précultivés. Ce choix s'explique notamment par la volonté de ne pas rehausser les murs mitoyens existants, ce qui serait requis dans le cadre de la mise en œuvre d'une toiture végétale (semi-)intensive.

L'on ajoute que la cour est une partie privative appartenant au cabinet médical.

S'agissant d'une partie privative, la régularisation, moyennant végétalisation, ne porte aucun préjudice aux autres occupants de l'immeuble.

Concernant l'installation technique (conditionnement d'air) très peu bruyante, située sur le toit du rez-de-chaussée, un capotage acoustique est proposé, sachant que cette installation ne fonctionne que pendant les heures d'ouverture du cabinet médical, et en aucun cas la nuit, ce qui est de nature à diminuer considérablement les risques de nuisances.

6.2.2. Aménagement intérieur et compatibilité aux normes PMR

La pièce située en façade à rue est désormais aménagée en espace d'accueil et salle d'attente pour les patients. Une première salle de consultation est implantée sur le côté droit.

Le sanitaire existant en situation de droit est maintenu et complété par un second sanitaire. Ceux-ci font face à l'espace d'accueil (secrétariat) ainsi qu'à une seconde salle de consultation.

Au centre du rez-de-chaussée se trouvent une salle dédiée aux prises de sang (désignée « salle 3 » dans les documents graphiques) ainsi qu'une cuisine à usage du personnel. Au fond, côté gauche, deux salles de consultation supplémentaires sont aménagées, tandis qu'une sixième salle est implantée sous la fermeture à régulariser.

Comme indiqué, cette sixième salle sert de local administratif (dossiers médicaux et archives ne pouvant être stockés en cave, compte tenu de l'humidité de cette dernière) et de rangement pour les produits médicaux, ainsi que de salle de consultation d'appoint, lorsque toutes les autres salles sont occupées et que la patientèle est nombreuse.

Le réaménagement intérieur est qualitatif, ce dont atteste le reportage photographique joint à la demande.

L'on rappelle en outre que la Commission de concertation, dans son avis du 25 mars 2025, rendu à propos de la précédente demande, a souligné que l'aménagement intérieur était *« globalement fonctionnel ».*

En ce qui concerne le respect du Titre IV du RRU (normes PMR), la demanderesse souligne que le centre médical n'est pas d'un espace ouvert au public, sans distinction, puisqu'accessible uniquement à la patientèle privée.

Il s'agit en effet d'un cabinet privé qui fonctionne par abonnement et sur rendez-vous.

Il n'y a donc en principe pas d'obligation de respecter les normes du titre IV du RRU.

Cette situation, à la connaissance de la demanderesse, est commune à tous les cabinets médicaux et dentaires privés.

Ceci précisé, la première salle de consultation est implantée sur le côté droit et permet un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite.

Il est toutefois à noter que l'architecture existante ne permet pas un accès direct de plain-pied depuis la voirie, en raison de la présence de deux marches devant la porte d'entrée. La demanderesse indique qu'il est néanmoins possible, de manière ponctuelle, d'assister

les personnes à mobilité réduite en les faisant accéder au cabinet via le hall commun de l'immeuble et par la porte de service située à droite de la salle d'attente.

Par ailleurs, le demandeur rappelle que, pour la patientèle à mobilité réduite, les soins sont dispensés, pour l'essentiel, à domicile sur rendez-vous téléphonique.

7. CONCLUSION GENERALE

La présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser une situation existante en proposant une intervention mesurée, qualitative et respectueuse du contexte urbain, patrimonial et réglementaire du bien concerné. Le projet permet de pérenniser une activité médicale de proximité répondant à un besoin avéré du quartier, tout en améliorant l'intégration architecturale du rez-de-chaussée, notamment par la restitution qualitative des menuiseries de façade et le réajustement de l'enseigne.

Les interventions projetées n'entraînent aucune nuisance particulière pour le voisinage, n'impactent pas négativement l'imperméabilisation de la parcelle et s'inscrivent dans le respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble ainsi que du tissu urbain environnant.

Dès lors, la présente demande s'inscrit dans les objectifs de gestion qualitative du cadre bâti tels que poursuivis par la réglementation urbanistique en vigueur.

Le projet est donc conforme au critère du bon aménagement des lieux, dont on rappelle qu'il « *se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait* » (C.E., n° 250.594, du 12 mai 2021, Spits et Spons).

*
* *