



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Demande de permis d'urbanisme / Ref.Dossier : **PU-38979** - Ref. Régionale : **12/PU/1974981**

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Rue de Ribaucourt 89 - 91**

Identité du demandeur : **BROL COFFEE HOUSE - Monsieur Hakim ARROUJ**

Nature de l'activité principale :

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.

Zones :

PRAS : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes

PPAS : LEOPOLD II (PARTIE C) approuvé en date du 23/01/1992.

Motifs principaux de l'enquête :

- **Art. 126§11 Dérogation à un PPAS**
- **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)**
- **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)**

L'enquête publique se déroule : Du 07/01/2026 et jusqu'au 21/01/2026 inclus

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : www.openpermits.brussels

Le dossier est également consultable à l'administration communale, où des renseignements ou des explications techniques peuvent être obtenus :

- À l'adresse suivante : Département Aménagement du territoire – 20, rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles
- **le lundi de 13h30 à 16h30 / le mardi et le vendredi de 08h30 à 11h30**
- **le lundi entre 14 heures et 20 heures** (sur rendez-vous pour des explications techniques – 02/412.37.34 - EP-OO@molenbeek.irisnet.be).

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être formulées durant la période d'enquête précisée ci-dessus au plus tard le 21/01/2026, par écrit, à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins :

- Soit à l'adresse mail : EP-OO@molenbeek.irisnet.be
- Soit à l'adresse postale : Département Aménagement du territoire – 20, rue du Comte de Flandre – 1080 Bruxelles

Toute personne peut, dans ses observations ou réclamations, demander à être entendue par la Commission de Concertation qui se tiendra **le mardi 27 janvier 2026** à l'Hôtel communal.

L'ordre de passage du dossier en commission de concertation figure sur le site internet de la commune ou est disponible, sur demande, au département Aménagement du territoire au plus tôt 15 jours avant la séance de la commission de concertation.

L'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation légale et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet.

Fait à Molenbeek-Saint-Jean, le 19/12/2025

la Secrétaire faisant fonction,

Nathalie VANDEPUT

Par le Collège :



la Bourgmestre,

Catherine MOUREAUX



BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning / Ref.Dossier : **PU-38979** - Gewestelijke ref: **12/PU/1974981**

Het volgende project is onderworpen aan een openbaar onderzoek :

Adres van het goed : **de Ribaucourtstraat 89 - 91**

Identiteit van de aanvrager : **BROL COFFEE HOUSE - Mijnheer Hakim ARROUJ**

Aard van de hoofdactiviteit :

Het samenvoegen van twee bedrijfsruimtes (nr. 89-91) voor de gedeeltelijke regularisatie van een handelszaak met keuken en eetgelegenheid ter plaatse (186 m²), de overkapping van de twee koeren achteraan op twee niveaus (kelder/begane grond), de opsplitsing van de verdiepingen van nr. 89 in twee woningen (van 2 naar 3 eenheden in totaal) en de wijziging van de gevels.

Zones :

GBP : gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden

BBP : LEOPOLD II (DEEL) goedgekeurd op 23/01/1992.

Hoofdredeenen van het onderzoek :

- **Art. 126§11 Afwijking op een BBP**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)**
- **toepassing van het bijzonder voorschrift 3.3.al2 3 van het GBP (vloerooppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 en 1000 m²)**
- **afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)**
- **afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)**

Het onderzoek loopt: van 07/01/2026 en tot en met 21/01/2026

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd : www.openpermits.brussels

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur waar technische inlichtingen of uitleg kunnen (kan) worden verkregen :

- Op het volgende adres : Afdeling ruimtelijke ordening – 20, Graaf van Vlaanderenstraat – 1080 Brussel
- **maandag van 13u30 tot 16u30 / dinsdag en vrijdag van 08u30 tot 11u30**
- **op maandag van 14u00 tot 20u00** (op afspraak voor technische uitleg – 02/412.37.34 - EP-OO@molenbeek.irisnet.be).

Opmerkingen en klachten kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, ten laatste op le 21/01/2026, schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen :

- Ofwel via e-mail naar volgend adres : EP-OO@molenbeek.irisnet.be
- Ofwel op het postadres : Afdeling ruimtelijke ordening – 20, Graaf van Vlaanderenstraat – 1080 Brussel

Eender wie kan in zijn opmerkingen of klachten vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt **op dinsdag 27 januari 2026** op het adres : Gemeentehuis.

De volgorde van behandeling van het dossier in de overlegcommissie wordt aangekondigd op de website van de gemeente of is, op zijn vroegst, 15 dagen voor de zitting van de overlegcommissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke afdeling ruimtelijke ordening.

Het hierboven aangekondigde onderzoek vloeit voort uit een wettelijke verplichting en behelst niet noodzakelijk de instemming van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent het voorgestelde ontwerp.

Gemaakte te Sint-Jans-Molenbeek, op 19/12/2025

De Wnd. Secretaris,

Nathalie VANDEPUT



de Burgemeester,

Catherine MOUREAUX