

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39359

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13/10/2026

12. Dossier PU-39359 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	Mitochondrion RF S.R.L. Monsieur Sami FTOUH
<u>LIEU</u>	RUE ISIDOR TEIRLINCK 63
<u>OBJET</u>	La transformation d'un commerce en cabinet médical, avec réaménagement intérieur, maintien d'une cour existante à ciel ouvert et création d'un accès PMR.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	/
<u>MOTIF CC</u>	- 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 Mitochondrion RF S.R.L. représentée par Monsieur Sami FTOUH** pour la transformation d'un commerce en cabinet médical, avec réaménagement intérieur, maintien d'une cour existante à ciel ouvert et création d'un accès PMR, **Rue Isidor Teirlinck 63**;

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)

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du **02/10/2026** ;

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Vu le permis PU-29381 délivré en date du 15/07/1966 pour la transformation intérieure du rez-de-chaussée et du premier étage ;
Vu le permis PU-29409 délivré en date du 21/10/1966 pour la transformation des combles ;
Vu le refus PU-39083 en date du 09/07/2026 pour le changement de destination d'un commerce vers un équipement (cabinet médical de 61m²) et la fermeture de la cour ;

Considérant que la demande concerne le rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle existant (R+3 avec toiture plate), comprenant deux commerces et une cour, les étages étant occupés par des logements ; que le bien s'étend sur deux parcelles cadastrales ; que la demande porte uniquement sur le commerce de gauche ainsi que sur la cour commune ;

Considérant que les plans de la situation existante fournis ne correspondent pas complètement à la dernière situation autorisée ; que la cour est historiquement à ciel ouvert et divisée entre les deux commerces ; que cette remarque avait déjà été formulée dans le cadre de la demande précédente ; qu'il convient dès lors mettre les plans de la situation existante en concordance avec la dernière situation autorisée ;

Considérant que le projet vise le changement de destination du commerce en cabinet médical, ainsi que le maintien de la cour à ciel ouvert et la création d'un accès adapté aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la présente demande tient compte d'une grande partie des remarques formulées dans le cadre du refus PU-39083 précité et que le projet a été substantiellement repensé, tant en ce qui concerne l'organisation intérieure qu'en matière d'accessibilité ;

Cour et intérieur d'îlot

Considérant que les photos et vues aériennes disponibles mettent en évidence que la cour a été couverte sans autorisation et que cette situation constitue une infraction ;

Considérant toutefois que la présente demande prévoit la remise de la cour dans sa configuration d'origine à ciel ouvert ; que cette intervention permet de rétablir une situation conforme à la configuration autorisée et constitue dès lors une amélioration significative par rapport à la situation de fait ainsi qu'à la demande précédemment refusée ;

Considérant en outre qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue dans la cour, ce qui constitue une mesure positive en matière de gestion des eaux ;

Considérant toutefois que la situation existante ne présente aucune zone de pleine terre et que le projet n'apporte pas d'amélioration en matière de perméabilité des sols ; que cet aspect avait été identifié comme un enjeu dans le cadre de la demande précédente ; qu'aucune justification particulière n'est apportée quant à l'absence d'amélioration sur ce point ; qu'il convient dès lors, dans la mesure du possible, de rechercher toute possibilité d'amélioration de la perméabilité de la cour et, à défaut, de justifier techniquement le maintien d'un revêtement entièrement minéralisé ;

Affectation et fonctionnement

Considérant que le projet prévoit le changement de destination du commerce en équipement de type cabinet médical, pour une superficie d'environ 60 m², avec une cour d'environ 11 m² ; que cette affectation respecte les seuils applicables du PRAS et s'inscrit dans les caractéristiques urbaines du quartier, notamment au regard du maintien d'une activité au sein d'une zone de forte mixité ;

Considérant que le cabinet médical constitue une activité compatible avec la fonction résidentielle présente aux étages et dans l'environnement immédiat ;

Considérant que l'aménagement intérieur a été entièrement repensé par rapport à la demande précédente et que le nombre de cabinets médicaux est réduit à deux ;

Considérant que le cabinet médical dispose désormais d'un accès indépendant depuis la rue, destiné tant à la clientèle qu'au personnel ; que, contrairement au projet précédemment refusé, le personnel n'emprunte plus l'accès desservant les logements, lequel reste réservé aux résidents et n'est maintenu pour le cabinet qu'en tant que voie d'évacuation ; que cette organisation permet ainsi de séparer clairement les flux liés à l'activité médicale de ceux liés à la fonction résidentielle et contribue à limiter les nuisances et les conflits d'usage ;

Considérant que l'espace d'accueil est prévu à front de rue, au droit de la vitrine, ce qui permet de maintenir une relation directe entre l'activité et l'espace public et contribue à une organisation lisible de l'entrée du cabinet ;

Considérant toutefois que la salle d'attente est actuellement aménagée dans le couloir ; que cette disposition est susceptible de créer un conflit avec les flux de circulation, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ; qu'il serait dès lors souhaitable d'intégrer autant que possible l'espace d'attente à l'espace d'accueil afin de libérer le cheminement et d'améliorer le fonctionnement général du cabinet ;

Accessibilité

Considérant qu'au regard de la destination des lieux en tant que cabinet médical, il est essentiel d'en garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que cette accessibilité constituait l'un des motifs de refus du projet précédemment introduit ;

Considérant que le présent projet apporte des améliorations concrètes et significatives sur ce point, notamment par la mise en place d'un dispositif technique permettant de franchir le dénivelé de l'entrée, l'élargissement des portes, la création d'un sanitaire adapté ainsi que le maintien d'une largeur suffisante des circulations intérieures ;

Considérant que ces adaptations permettent désormais au projet de répondre aux prescriptions du Titre IV du RRU en matière d'accessibilité et constituent une amélioration substantielle par rapport au projet précédemment refusé.

Façade

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), ce qui implique une attention particulière à la qualité architecturale et au traitement de la façade ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'un soubassement en pierre bleue ainsi que la mise en œuvre de menuiseries en bois, contribuant ainsi à préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que l'accueil, implanté au droit de la vitrine, favorise une relation directe entre l'activité et l'espace public et contribue ainsi à l'animation et à l'interaction avec la rue ; que cette disposition ne pourra toutefois avoir pour effet d'occulter ou de rendre moins lisible la vitrine depuis l'espace public, notamment par l'apposition de films, adhésifs ou tout autre dispositif occultant.

Considérant qu'une attention particulière devra toutefois être portée au dispositif technique prévu au niveau de l'accès PMR, notamment à son intégration dans la façade et au droit de la porte d'entrée, afin qu'il soit traité de manière discrète et qualitative et qu'il ne porte pas atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les autres parties de la façade, non concernées par la présente demande, ont également subi, au fil des années, des modifications non autorisées, notamment le remplacement des châssis, portes et garde-corps d'origine, ayant altéré la valeur esthétique et architecturale du bâtiment ; qu'il convient dès lors d'attirer l'attention sur cette situation et d'encourager la restitution des éléments d'origine ou la régularisation urbanistique des modifications, dans les meilleurs délais.

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 demandé du 02/10/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Mettre en concordance les plans de la situation existante avec la dernière situation autorisée, notamment en ce qui concerne la cour et sa configuration d'origine à ciel ouvert ;
- Rechercher une amélioration de la perméabilité de la cour et, à défaut, fournir une justification circonstanciée de l'impossibilité de créer une surface perméable ou de pleine terre ;
- Revoir l'organisation de la salle d'attente, afin de limiter l'occupation du cheminement par les personnes en attente et de garantir un cheminement PMR libre et confortable ;

Article 2

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

- Soigner l'intégration du dispositif technique d'accessibilité au droit de l'entrée, afin de préserver la qualité architecturale de la façade située en ZICHEE ;
- Laisser la vitrine dégagée et pleinement visible depuis l'espace public, sans apposition de film, adhésif ou autre dispositif occultant.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



