

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39083

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

14. Dossier PU-39083 - mp

DEMANDEUR

Mitochondrion RF Monsieur Sami FTOUH

LIEU

RUE ISIDOR TEIRLINCK 63

OBJET

le changement de destination d'un commerce vers un équipement (cabinet médical- 61m²) et la fermeture de la cour

ZONE AU PRAS

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/03/2026 au 09/04/2026 – pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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** représentée par **Monsieur Sami FTOUH** pour le changement de destination d'un commerce vers un équipement (cabinet médical- 61m²) et la fermeture de la cour, **Rue Isidor Teirlinck 63**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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) ;

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et plus particulièrement aux dispositions du Titre IV « Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite », notamment aux articles 6 (porte d'entrée et seuil), 9 (couloirs), 10 (portes intérieures) et 13 (sanitaires) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **14/04/2026** ;

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 +1 ;

Vu le Permis PU-29409 délivré en date du 21/10/1966 pour la transformation des combles ;

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, et est principalement située sur la parcelle de gauche ;

Considérant que les plans de la situation existante ne correspondent pas complètement à la dernière situation autorisée ; que la cour était historiquement à ciel ouvert et divisée entre les deux commerces, ce qui doit être corrigé dans les documents ;

Considérant que le projet vise le changement de destination de ce commerce en cabinet médical ainsi que la fermeture de la cour d'environ 11m² ;

Considérant que la fermeture de la cour entraîne une extension du volume bâti sur toute la profondeur de la parcelle, en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette intervention est justifiée par le demandeur pour des besoins fonctionnels et étant donné que la cour aurait été couverte de longue date ;

Considérant toutefois que cette justification ne peut être retenue ; qu'en effet, la cour était en grande partie liée à l'autre commerce selon la situation autorisée ; que la suppression de la cour prive celui-ci d'un espace extérieur ainsi que d'un apport de lumière naturelle en façade arrière, ce qui dégrade ses conditions d'occupation ;

Considérant que la disparition du seul espace non bâti de la parcelle compromet la qualité spatiale et environnementale de l'intérieur d'îlot ; que la toiture végétalisée extensive prévue n'est pas suffisamment détaillée et ne permet pas de démontrer une réelle plus-value qualitative ;

Considérant en outre que, bien que la situation existante ne présente pas de zone en pleine terre, le projet n'apporte aucune amélioration en matière de perméabilité et compromet davantage toute possibilité future d'en aménager ;

Considérant dès lors que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot et contrevient à la prescription 0.6 du PRAS ainsi qu'à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination en équipement (centre médical), pour une surface totale de 71m², conforme aux seuils du PRAS, et que le maintien d'une activité en zone de forte mixité est en principe favorable ; que ce type d'activité est, en outre, compatible avec la fonction résidentielle environnante ;

Considérant que le cabinet médical dispose d'un accès indépendant depuis la rue pour les patients ; Considérant que l'aménagement intérieur prévoit trois cabinets médicaux, un espace d'accueil ainsi qu'un sanitaire ; que les cabinets disposent également d'un accès vers la cage d'escalier commune ; que cette configuration implique l'utilisation de l'entrée des logements par le personnel ; qu'une séparation plus claire entre la fonction résidentielle et l'activité économique est néanmoins souhaitable afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage ;

Considérant que le projet est soumis aux exigences du Titre IV du RRU en matière d'accessibilité ; que l'accès principal présente un dénivelé de deux marches ; que les dimensions des circulations, des portes et des sanitaires ne répondent pas aux normes requises ;

Considérant que ces non-conformités constituent des dérogations aux articles 6, 9, 10 et 13 du Titre IV RRU ; que l'accessibilité universelle revêt un caractère essentiel pour un équipement médical ; que ces manquements excluent une partie des usagers, en particulier les personnes à mobilité réduite, et ne peuvent dès lors être admis ;

Considérant que, malgré des éléments favorables de principe, le projet présente des lacunes significatives en matière d'organisation fonctionnelle et d'accessibilité, lesquelles compromettent sa bonne intégration et son bon fonctionnement ;

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 la vitrine d'origine a été remplacée par des châssis en PVC ; qu'il est regrettable que le projet ne propose pas leur remplacement par un matériau plus qualitatif et mieux adapté au caractère du bâtiment, tel que le bois ;

Considérant que la légende mentionne un soubassement en béton, alors que celui-ci est actuellement réalisé en pierre bleue ; que ce matériau doit être maintenu en raison de ses qualités esthétiques et patrimoniales ;

Considérant également que la baie de cave a été obturée par des pavés de verre, ce qui porte atteinte à l'harmonie générale de la façade ;

Considérant en outre que la façade est en mauvais état, présentant des dégradations notamment l'effritement des briques, et que le projet ne prévoit pas explicitement sa remise en état ;

Considérant que l'aménagement d'un cabinet médical au niveau de la vitrine n'est pas optimal, dès lors que celle-ci sera vraisemblablement occultée afin de préserver l'intimité des patients ; qu'il en résulte une diminution de la transparence ainsi qu'une réduction de la surveillance passive de l'espace public ;

Considérant, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DÉCIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES


URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



