

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

### 3. Dossier PU-39202 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Centre Médical MERIS Immobilier Monsieur Moustapha ABOUAYAD</b>
<u>LIEU</u>	<b>PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE 16</b>
<u>OBJET</u>	la régularisation d'annexes au rez-de-chaussée, du changement de destination du rez-de-chaussée (commerce) et du 1er étage (logement) en équipement médical (180m <sup>2</sup> ), l'aménagement des combles en logement pour la création d'un duplex avec le 2e étage
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné</li><li>- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</li></ul>

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 le Centre Médical MERIS Immobilier représenté par Monsieur Moustapha ABOUAYAD pour la régularisation d'annexes au rez-de-chaussée, du changement de destination du rez-de-chaussée (commerce) et du 1er étage (logement) en équipement médical (180m<sup>2</sup>), l'aménagement des combles en logement pour la création d'un duplex avec le 2e étage, **Parvis Saint-Jean-Baptiste 16** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.4 (hauteur) et art.10 (éclairage naturel), le Titre IV : art.4 (voie d'accès), art.9 (couloir), art.11 (ascenseur) ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 20/02/2026 ;

Vu le permis PU-17191, délivré en date du 29/08/1930, pour la modification de la vitrine ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe au sein du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) approuvé en date du 23/02/2017 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble de rapport R+2+T avec un commerce au rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage, 1 second logement au 2<sup>e</sup> étage et des combles non-habitable ;

Considérant que sur le plan volumétrique, la demande régularise, au rez-de-chaussée, la couverture de l'intégralité de la parcelle par des annexes alors qu'en situation légale, il y avait une zone de cour et jardin de 24,5m<sup>2</sup> ; que le rez-de-chaussée étant complètement construit, le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (dépassement des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et dépassement du moins profond de +/- 6 mètres) ; que l'annexe de fond daterait de +/- 1971 et a été remodifiée en 2015 ; que l'annexe latérale date de 2015 ;

Considérant l'importance de préserver des surfaces perméables et plantées en ville (biodiversité, gestion et infiltration de l'eau, lutte contre les îlots de chaleur) ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS demande pour tout projet le maintien ou la création des qualités paysagères et végétales des intérieurs d'îlot, ce que ne fait pas le projet ;

Considérant que le projet ne tend pas à répondre à l'article 13 du Titre I du RRU en l'absence de toute zone perméable sur la parcelle ;

Considérant que l'ajout de ces annexes s'inscrit dans une zone de Molenbeek, le centre historique, qui est déjà très densément bâtie ; que l'augmentation de cette densité n'est pas souhaitable ;

Considérant que l'absence d'extérieur fait aussi que les cabinets médicaux ne sont éclairés que zénithalement, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; que la régularisation des annexes, au rez-de-chaussée, n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant, sur le plan programmatique, que le projet propose de régulariser un équipement médical au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'un duplex 2 chambres + bureau au niveaux supérieurs dont la toiture ;

Considérant tout d'abord qu'il est acceptable de supprimer du logement au 1<sup>er</sup> étage pour faire de l'équipement selon la prescription 0.12 du PRAS ;

Considérant, ensuite, que l'immeuble n'est pas des plus adaptés à la fonction équipement médical ; qu'en effet, l'aménagement du rez-de-chaussée est peu qualitatif et pose problème au niveau de l'aménagement intérieur comme soulevé plus haut pour la lumière ; que le 1<sup>er</sup> étage n'est pas accessible aux PMR ; qu'il s'en traduit un aménagement en dérogation au Titre IV du RRU ; que, de fait, il n'y a pas de seuil d'entrée adapté aux PMR (seuil de 22 cm, prévu en plan, au lieu de 2cm et/ou absence de rampe conforme) ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre IV du RRU ;

Considérant que les couloirs du rez-de-chaussée ne sont pas accessibles aux PMR (98cm au lieu de 1,50m) ; que le projet déroge à l'article 9 du Titre IV du RRU ;

Considérant que le WC PMR est accessible via un couloir de 1,18m de large (donc absence d'air de rotation devant la porte), ce qu'il fait qu'il n'est pas accessible ; que le projet ne tend pas à répondre à l'article 13 du Titre IV du RRU ;

Considérant, vu l'absence d'ascenseur, que les étages ne sont pas accessibles à tous les PMR, ce qui déroge à l'article 11 du Titre IV du RRU (ascenseur) ;

Considérant que les portes intérieures font 83 cm de large, ce qui déroge de 2 cm à l'article 10 du Titre IV du RRU (portes intérieures) ;

Considérant qu'il est à vérifier que l'escalier privé de l'équipement médical dispose bien de marches inférieures à 18cm sinon cela constituerait une dérogation avec l'article 12 du Titre IV du RRU (escalier) ;

Considérant qu'il est à noter que le seuil de la porte d'entrée de l'équipement médical est probablement plus bas en dans la réalité ; que ceci ne remet toutefois pas en cause la mauvaise accessibilité globale de cet équipement médical ;

Considérant, par rapport au logement, qu'il est déjà en partie existant ; que son agrandissement sur les combles permet d'avoir un logement plus grand, ce qui répond favorablement à la politique communale ; qu'il est toutefois regrettable qu'aucune pièce ne soit conforme à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Considérant que l'éclairage naturel des combles est très insuffisant ; que ceci serait à améliorer dans un projet plus qualitatif ;

Considérant que la chambre, au niveau du 3<sup>e</sup> étage, côté rue, comporte une partie sous combles reprise comme mezzanine ; qu'il conviendrait de supprimer cet espace pour retrouver une hauteur sous plafond acceptable dans cette chambre ; que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant, en effet que cet espace ne peut être considéré comme une mezzanine, comme indiqué en plan, car il ne peut être ouvert sur la chambre ; que la hauteur max sous toiture est de 1,72m et la hauteur sous cet espace combles est de 2,09m ;

Considérant que le projet déroge à plusieurs articles du RCUZ ; qu'en effet, les éléments de petit patrimoine n'ont pas été conservés, ce qui déroge aux articles 6 et 7 du RCUZ ; qu'aux étages ; les châssis sont en PVC au lieu de bois et ne sont pas cintrés, ce qui déroge à l'article 14 du RCUZ ;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée a été modifié en infraction ; que rien ne répond au RCUZ ou à la zone ZICHEE dans ces transformations ;

Considérant que le permis PU-17191 était pourtant très qualitatif sur les plans historique et esthétique ;

Considérant qu'il convient de soulever les dérogations au RCUZ suivantes pour étayer le propos : dérogation à l'article 14.3 pour la porte d'entrée vu qu'elle n'est pas conservée en bois mais en PVC, dérogation à l'article 19 vu l'absence de soubassement, dérogation aux articles 20&22 : châssis en PVC au lieu de bois pour la vitrine et la porte du commerce, dérogation potentielle à l'article 31 si l'enseigne parallèle à moins de 10 cm des seuils des baies du 1<sup>er</sup> étage et dont la hauteur est supérieure à 50cm est maintenue, dérogation potentielle à l'article 33 non vérifiable, dérogation potentielle à l'article 36 s'il s'agit d'un volet en PVC ;

Considérant, en outre, que la finition du caisson de volet ne paraît pas très esthétique, probablement du PVC ;

Considérant que tout ceci traduit une simple régularisation de la situation de fait sans proposition d'amélioration, ce qui ne répond ni aux exigences du RCUZ ni à la zone ZICHEE et n'est pas acceptable ; qu'une proposition d'amélioration de la façade comme souhaité par le RCUZ permettrait pourtant, projet par projet, l'amélioration des qualités esthétiques du centre de Molenbeek ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

