

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39158

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

19. Dossier PU-39158 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Masoud Jabbari
<u>LIEU</u>	CHAUSSÉE DE GAND 405
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination d'un commerce en équipement médical (111.5m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 07/01/2026 au 21/01/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d’être entendu
<u>MOTIF D’ENQUETE</u>	- 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 Monsieur Masoud Jabbari pour régulariser le changement de destination d'un commerce en équipement médical (111.5m²), **Chaussée de Gand 405**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2026 au 21/01/2026** pour le motif suivant :

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

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

- Règlement Régional d’Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : article 4 (accès), article 6 (porte d’entrée), article 13 (WC) ;

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 22/12/2025 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, sur un espace structurant, en liseré de noyau commercial, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T avec un rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages ;

Considérant qu'il n'y a pas d'infractions ou d'extensions en termes de volumétrie ;

Considérant que le projet tend simplement à changer la destination d'un commerce en équipement médical ;

Considérant que l'essentiel des locaux est prévu au rez-de-chaussée dont 3 salles de consultations ; qu'il y a en plus de ceci des locaux au sous-sol : une salle de réunion et un WC pour la clientèle ;

Considérant que cet équipement ne pose pas de problème sauf à travers son accessibilité qui ne répond pas aux prescriptions du Titre IV du RRU (accessibilité PMR), ce qui est fort regrettable ;
Considérant qu'il est impossible de créer une rampe d'accès dans les locaux ; que les personnes en chaises roulantes devront se faire assister pour rentrer dans les locaux ;
Considérant qu'il serait plus favorable pour le projet d'au moins prévoir un WC adapté aux PMR pour une meilleure inclusion des personnes ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un WC pour PMR au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a des châssis en aluminium à régulariser au rez-de-chaussée ; que ceux-ci sont acceptables hors ZICHEE ;

Considérant par contre qu'il y a une barre horizontale sur toute la largeur de la façade qui subsiste d'une situation précédente au rez-de-chaussée ; que celle-ci n'est pas esthétique, n'a pas d'utilité et est à enlever ;

Considérant que le caisson de volet à l'entrée n'est pas esthétique ; qu'il y a dès lors lieu de le remplacer par une porte ou une grille en respectant l'architecture du bâtiment ;

Considérant que les plans sont trop schématiques et dépourvus de cotations ;

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, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir un WC répondant aux prescriptions de l'article 13 du Titre IV du RRU
- Supprimer la barre horizontale en façade avant au rez-de-chaussée
- Enlever le caisson de volet à l'entrée et le remplacer par une porte/une grille architecturalement intégrée à la façade
- Situation projetée : rendre des plans clairs et corrects avec cotations pour la délivrance du permis ainsi qu'un plan de façade avec les adaptations reprises ci-dessus

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme

Titre IV, art 4 – accès

Titre IV, art 6 – porte d'entrée

Sont accordées pour les motifs repris ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



