

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39275

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

10. Dossier PU-39275 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Mihail Yagbasan

LIEU

CHAUSSEE DE GAND 434

OBJET

la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (restaurant (110m2)) et de la modification de la façade avant au rez-de-chaussée

ZONE AU PRAS

zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant

ENQUETE PUBLIQUE

du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)
- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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 Mihail Yagbasan pour la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en commerce avec cuisine et consommation sur place (restaurant (110m2)) et de la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, **Chaussée de Gand 434** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux)
- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée **parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie**)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/09/2026 ;

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

Considérant que la situation légale se décrit comme suit : un immeuble R+3 comprenant un rez-de-chaussée commercial et 3 logements ;

Considérant que du point de vue de la volumétrie, la parcelle est complètement couverte au rez-de-chaussée en situation légale ; que le projet ne modifie pas la volumétrie ;

Considérant qu'il est à noter que la cage d'escalier n'est pas à la même place que sur les plans ; qu'il s'agit plus que probablement d'une situation as-built qui peut donc être acceptée ;

Considérant que le projet a pour but de régulariser le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en commerce avec cuisine et consommation sur place ;

Considérant que le projet ne reprend pas les caves ; que le projet ne comporte pas de locaux pour les détritiques ou pour le rangement ; que cela s'avère nécessaire vu l'activité envisagée ; qu'il y a lieu de préserver aussi des caves pour les logements ; qu'il y a dès lors lieu de présenter un plan de cave qui préserve des caves pour les logements et qui prévoit un local poubelles et un local de rangement pour l'activité du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet régularise aussi la façade avant du commerce ; que la finition de façade était à l'origine décalée par rapport à la façade ; que la façade du rez-de-chaussée est aujourd'hui remise dans l'axe du restant de la façade, ce qui est plutôt positif ;

Considérant que les finitions de la façade commerciale ont été modifiées entre 2023 et 2024 ; que celles-ci ne sont pas très qualitatives : la finition est en saillie sur l'espace public, ce qui déroge à l'article 3 du Titre I du RRU, l'enseigne déborde sur la baie vitrée et s'étale jusqu'à la limite de mitoyenneté, au-delà de la baie vitrée du commerce, ce qui déroge aux articles 34 et 36 du Titre VI du RRU et n'est pas esthétique ;

Considérant que la vitrine est en PVC noir, que le projet n'étant pas en ZICHEE, ceci peut être toléré ; Considérant qu'il est regrettable que la porte d'entrée des logements soit si peu qualitative et si peu cohérente par rapport à la vitrine du commerce, PVC blanc, imitation bois ;

Considérant qu'il conviendrait de placer une enseigne au-dessus de la baie vitrée, dans son alignement ou en lettres découpées au niveau de l'imposte de la vitrine, de prévoir une finition de façade, au rez-de-chaussée, en pierre, dans l'alignement des étages et une porte d'entrée plus qualitative (le demandeur est proprio de tout l'immeuble) ;

Considérant que les châssis aux étages sont en PVC blanc ; qu'au vu de la situation hors ZICHEE et de l'absence de cintrage, ceci est acceptable ;

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 du 10/09/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Présenter un plan de cave qui préserve des caves pour les logements et qui prévoit un local poubelles et un local de rangement pour l'activité du rez-de-chaussée
- Placer l'enseigne au-dessus de la baie vitrée, dans son alignement ou en lettres découpées au niveau de l'imposte de la vitrine
- Prévoir une finition de façade, au rez-de-chaussée, en pierre, dans l'alignement des étages
- Prévoir une porte d'entrée plus harmonieuse avec la vitrine du commerce
- Corriger la note explicative par rapport à l'activité

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)

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.

DELEGUES	SIGNATURES
URBAN BRUSSELS	
MONUMENTS ET SITES	
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
ADMINISTRATION COMMUNALE	

