

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39255

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/06/2026

7. Dossier PU-39255 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Andrei Ciutea

LIEU

AVENUE DE LA LIBERTÉ 80

OBJET

la régularisation du changement de destination de bureaux en équipement médical au rez-de-chaussée (305m²), de l'extension du sous-sol (as-built) ainsi que la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

MOTIF CC

- 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 Monsieur Andrei Ciutea pour la régularisation du changement de destination de bureaux en équipement médical au rez-de-chaussée (305m²), de l'extension du sous-sol (as-built) ainsi que la modification de la façade avant, **Avenue de la Liberté** ;

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 IV : art.4 (voie d'accès), art.9 (couloirs), art.10 (portes intérieures), art.11 (ascenseur), art.13 (WC) ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/06/2026 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 4/12/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la situation légale est un immeuble de rapport comprenant des caves au sous-sol, un bureau au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages ; que les bureaux disposent d'un local d'archives au sous-sol ;

Considérant que le sous-sol ne correspond pas en profondeur à la situation légale ; qu'il a été construit plus profond, à priori, à l'origine ; que la profondeur à régulariser vient s'aligner avec celle du rez-de-chaussée, ce qui n'est donc pas problématique ; que la régularisation de la profondeur du sous-sol est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet vise à régulariser le changement de destination des bureaux et du local archives en équipement médical ;

Considérant qu'il est regrettable que la moitié des locaux soient localisés en cave et soient mal-éclairés ;

Considérant que l'aménagement intérieur ne répond pas au Titre IV du RRU vu la différence de niveau à l'entrée, vu la largeur de couloir inférieure à 1,20m entre l'accueil et la salle d'attente avec un point de passage à 0,83 cm sur +/- 20cm, vu la largeur des portes intérieures, à priori de 83cm, ce qui est inférieur à 85cm, vu l'absence d'un WC adapté aux PMR et d'un ascenseur adapté aux PMR ;

Considérant la présence d'un ascenseur dans les communs de l'immeuble qui n'est cependant pas conforme à l'article 11 du Titre IV du RRU ;

Considérant l'importance de rendre les équipements de santé accessibles à tous conformément au RRU ;

Considérant la difficulté de placement d'un nouvel ascenseur dans des locaux existant ;

Considérant que le demandeur a expliqué en commission de concertation que l'usage des locaux est flexible ; que des praticiens du sous-sol peuvent recevoir au rez-de-chaussée en cas de nécessité ; que la non-accessibilité du sous-sol aux PMR, bien que très regrettable, peut être acceptée ;

Considérant que le passage à 83cm est regrettable mais peut être accepté dans la mesure où il se rapproche d'une ouverture de porte conforme ;

Considérant qu'une solution doit être trouvée pour l'accessibilité des chaises roulantes et personnes âgées à l'accueil sauf pente amovible ;

Considérant que l'ouverture de porte d'au moins un cabinet doit répondre à l'article 10 (portes intérieurs) du Titre IV du RRU ;

Considérant qu'un WC pour PMR est nécessaire au rez-de-chaussée ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les lieux au rez-de-chaussée en fonction ;

Considérant que le projet vise à plus d'autonomie pour cet équipement médical à régulariser en prévoyant une porte en façade et non plus un accès via les communs comme actuellement ; que ceci paraît positif ;

Considérant toutefois que la porte proposée ne s'intègre pas suffisamment à l'immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une porte semblable en termes de division et de dessin à la porte d'entrée existante de fait de la copropriété pour mieux s'intégrer tout en respectant les exigences de l'article 6 du Titre IV du RRU (porte d'entrée) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le lieu de déchets de soins de santé sous 1m² ;

Considérant que le châssis en PVC blanc préservé à gauche de la porte peut être maintenu afin de s'harmoniser avec le reste de l'immeuble même si c'est regrettable en ZICHEE ;

Considérant que les châssis de la copropriété ne disposent pas d'un permis pour le matériau PVC ; que cette situation est à régulariser ;

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 16/06/2026 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- proposer une solution, sauf pente amovible, pour l'accès des PMR au rez-de-chaussée de cet équipement médical
- supprimer le WC entre l'accueil et la salle d'attente pour élargir le couloir conformément à l'article 9 du Titre IV du RRU
- proposer au moins un cabinet conforme aux PMR, porte comprise
- proposer un WC pour PMR au rez-de-chaussée
- prévoir une porte d'entrée semblable en termes de division et de dessin à la porte d'entrée existante de fait de la copropriété pour l'équipement de santé tout en étant conforme à l'article 6 du Titre IV du RRU (porte d'entrée)

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 concernant :

Titre IV, art. 9 – couloirs

Titre IV, art. 11 – ascenseur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nico
Deswaef

Digitally signed by Nico Deswaef
DN: CN=Nico Deswaef, E=ndeswaef@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.03 14:53:57+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.0

[Signature]

