VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: S766/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue des Sables 12 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Meyboom te Brussel , Zandstraat 10/12 en 14/18 - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement avec une régularisation du générateur d'électricité;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque / (nombre) de remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que la porte du local hébergeant le générateur d'électricité s'ouvre vers l'intérieur de celui-ci et que son ouverture est entravée partiellement par le générateur et que cela n'assure pas la sécurité;
Considérant que le générateur d'électricité était hors service lors de la visite du site mais que le dossier a été complété par un devis signé par l'exploitant pour remise en état.
Vu l'avis de référence **PE/1992.2035/15/P** du service d'Incendie et d'aide médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2026

Avis FAVORABLE à condition :
- de respecter les conditions de l'avis du SIAMU ;
- de placer au niveau de la baie d'accès au local technique hébergeant le générateur d'électricité une porte coupe-feu s'ouvrant dans le sens de l'évacuation du local technique, d'une résistance au feu d'une demi-heure ($EI_1$30), munie d'un dispositif de fermeture automatique ;
-de fournir la preuve de la bonne remise en service du générateur par l'attestation de contrôle après travaux.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G101/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Gustave Demanet 52 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Yunus Gündüz

Objet / Betreft: démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée, et aménager 1 terrasse en toiture du 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G469/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Gravelines 28 - 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LA DREL

Objet / Betreft: d'une part, diviser l'immeuble en 3 logements (1 triplex 2 ch, 1 appart. 1 ch et 1 duplex 2 ch) et modifier la toiture et (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire les volumes d'annexes au rez de-chaussée et au 1er étage, rétablir une cour, supprimer le garage impliquant la modification de la façade du rez-de-chaussée et remplacer les menuiseries en façade avant ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

3

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/05/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, diviser l'immeuble en 3 logements (1 triplex 2 ch, 1 appart. 1 ch et 1 duplex 2 ch) et modifier la toiture (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir le volume d'annexe au rez de-chaussée en vue de rétablir une cour, supprimer le garage impliquant la modification de la façade du rez-de-chaussée et remplacer les menuiseries en façade avant ;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré les :
11/04/1938 (réf. T.P. 48670) ayant pour objet « construire une annexe sans étage » ;
03/05/1988 (réf.G1/1988) ayant pour objet « aménager un garage au rez-de-chaussée de celui-ci et modifier la porte d'entrée » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2026 au 08/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'artcile 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 21/09/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 10/10/2026 portant les références PU/1988.0249/2/T ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande porte sur un bien de type R+3+combles et toiture initialement à versants modifiée dont le nombre de logement n'a pu être déterminé ;
Considérant que le programme proposé prévoit la division du bien en 3 unités de logement, soit :
- 1 appartement triplex 2 chambres aux niveaux -1, 0 et +1 ;
- 1 appartement 1 chambre au niveau +2 ;
- 1 appartement duplex 2 chambres aux niveaux +3 et combles ;

Considérant que le niveau de sous-sol comprend les locaux communs, soit 3 caves privatives, un local compteur, un local poubelle et un local vélos ;
Considérant que chacune des unités de logement comporte un espace extérieur (la cour pour le triplex et des terrasses pour les 2 autres unités de logement)
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre II article 3 (superficie minimale) en ce que le séjour au rez présente une superficie de 18,8m² au lieu des 20m² requis, le séjour avec cuisine intégrée au 2ème étage 20,8m² au lieu des 28m² requis et la chambre 10,4m² au lieu des 14m² requis ;
Considérant néanmoins que les dérogations sont acceptables et que l'aménagement des espaces intérieurs répond au bon aménagement des lieux et qu'il ne déroge pas aux normes de superficies nettes éclairantes minimales ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation au RRU, Titre II article 3 (superficie minimale) est acceptable ;
Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs il est recommandé de conserver les planchers originaux encore existants, de maintenir les moulurations en plafonds, l'ensemble de la cage d'escalier (moulures, sol, escalier) et les cheminées ainsi que les portes anciennes et leur quincaillerie qui devront être conservées ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que selon les plans de 1938 (réf. T.P. 48670), une annexe existante dans la cour sur 2 niveaux (niv. 0 et +1) avec volume wc attenant a été prolongée par la couverture vitrée d'une superficie complémentaire au rez, 2 surfaces de cour à ciel ouvert étant alors conservées ;

Considérant que ces annexes se développent du côté du mitoyen gauche (mitoyen avec le n° 34) ;
Considérant que des modifications de volume en façade arrière complémentaires sont visibles en situation existante de fait, soit une annexe d'un niveau côté droit (mitoyen avec le n° 32) et l'annexe côté gauche prolongée jusqu'à la limite arrière de la parcelle, une cour de 5,5m² étant conservée ;
Considérant que la demande porte sur la suppression de l'ensemble des volumes annexes au rez-de-chaussée et la mise en œuvre d'une annexe prévue sur 2 niveaux sur totalité de la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 2m85 par rapport à la façade arrière du volume principal ;
Considérant également qu'un volume annexe est visible en façade arrière au niveau +2,5 et que celui-ci est prolongé au niveau inférieur ;
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la construction de l'annexe dépasse de plus de 3m (3m41) le profil mitoyen du n°32 et en ce que la profondeur de la construction au niveau du rez dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain et qu'il déroge également au RRU, Titre I article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la toiture de l'extension en partie arrière dépasse le profil de la construction mitoyenne au n°32 ;
Considérant de plus que les parcelles voisines présentent des caractéristiques particulières en ce que le bien situé au n°31 de la rue John Waterloo Wilson présente une annexe arrière longeant partiellement la limite mitoyenne arrière avec le bien objet de la demande enclavant le bien situé au n°33 et que la pénétration de lumière naturelle en partie arrière du bien situé au n°33 serait compromise par l'extension prévue au n°28 telle que proposée ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et portent atteinte aux biens voisins et qu'il convient dès lors de s'aligner, au niveau de la limite parcellaire, au profil mitoyen de droite et de respecter un retrait suffisant pour ne pas porter préjudice à l'éclairement naturel de la cour du voisin au n°33 de la rue John Waterloo Wilson ;
Considérant de plus que le projet déroge au RRU, Titre I article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardin comporte une surface perméable inférieure à 50% de sa surface, la cour étant rendue entièrement imperméable ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'afin de proposer des aménagements paysagers en pleine terre il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2m50 et dédier le reste de la zone à un jardin en pleine terre et d'y diriger les eaux de pluies de la terrasse ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2ème étage sur la plateforme de l'annexe dans l'alignement avec l'extension destinée à un espace de stockage pour l'appartement 1 chambre ;
Considérant qu'afin de préserver les vues vers le bien voisin un pare-vues en bois est mis en œuvre sur le mur mitoyen ;
Considérant qu'une seconde terrasse dédiée au duplex est mise en œuvre sur la plateforme de l'ancien wc suspendu et accessible depuis le palier de l'entre-étage au niveau +2,5 ;
Considérant que l'ancien volume wc et son prolongement proposent des espaces de stockage/réserve et que les logements disposent de caves au sous-sol ;
Considérant qu'afin de permettre à la lumière naturelle de pénétrer dans la cage d'escalier, de proposer une terrasse qualitative et une lecture simplifiée de la façade arrière il convient de supprimer le volume wc suspendu et ne pas le prolonger à l'étage inférieur ;
Considérant qu'une terrasse peut être aménagée au 2ème étage sur l'entièreté de la largeur de la façade qu'il y a lieu de ne pas prévoir de brise-vues mais bien une réhausse du mur mitoyen existant à 1m90 ;
Considérant qu'afin d'offrir un espace extérieur au duplex, il convient de prévoir une terrasse suspendue accessible depuis le palier conservant un recul de 1m90 par rapport au bien mitoyen voisin au n°32 ;

Considérant que la toiture du volume principal initialement prévue à double versant a été modifiée et que selon les vues photographiques le faîte a été supprimé et un élément de toiture plate mis en œuvre entre les 2 versants ; que cette modification est visible depuis au moins 1987 ;
Considérant qu'il semble qu'initialement cette adaptation avait permis de mettre en œuvre une terrasse en toiture et que celle-ci a été supprimée ;

Considérant, vu la hauteur du bien, que cette adaptation n'est pas visible depuis l'espace public et ne porte pas atteinte aux biens voisins ; qu'elle est de ce fait acceptable ;
Considérant que la lucarne visible dans le pan arrière de la toiture a été agrandie et que dès lors celle-ci déroge au RGBQ, article 24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce que les lucarnes doivent respecter le rythme des fenêtres de façade et que leur largeur totale ne doit pas dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
Considérant, par ailleurs que la lucarne proposée n'est pas alignée aux fenêtres des étages inférieurs et que sa longueur (3m05) excède le 1/3 de la largeur de la toiture (5m78 x 2/3 = 385,3m) ;
Considérant cependant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle permet d'aménager des locaux répondant aux normes d'habitabilité et que dès lors la dérogation au RGBQ, article 24 est acceptable ;
Considérant qu'en façade arrière les châssis sont prévus en PVC de teinte gris anthracite et la façade en enduit de teinte blanche ;
Considérant que les baies de la cuisine présentent un linteau situé à 2m20 de hauteur et que la hauteur sous plafond de ce niveau est de 3m55 ;
Considérant qu'afin de faire pénétrer la lumière naturelle dans les pièces centrales et de créer une façade harmonieuse où le rapport entre les vides et les pleins est équilibré, il convient de rehausser les linteaux et de créer des baies d'une hauteur plus importante, par exemple en y adjoignant une imposte fixe ; qu'il conviendrait par ailleurs d'aligner la baie du rez-de-chaussée à la baie de l'étage supérieur ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la façade avant existante présente un enduit faux-appareil aux étages et des briques de ton brun au rez-de-chaussée ;
Considérant que le faux appareillage enduit devra être conservé aux étages et prolongé au rez-de-chaussée ;
Considérant également qu'afin d'uniformiser la façade il convient de proposer une couleur d'enduit de teinte claire identique sur l'ensemble de la façade avant ;
Considérant que la corniche d'origine a été remplacée par une corniche en panneaux lisses faisant disparaître les moulures, consoles et détails patrimoniaux ;
Considérant qu'il convient de restituer une corniche en saillie moulurée en bois peinte en blanc en s'inspirant des vues street view (photo de 2009) et des biens voisins ;
Considérant que les châssis existants en PVC blanc sont remplacés par des châssis en bois de teinte naturel disposant pour certains d'aérateurs en partie supérieure ;
Considérant qu'afin de proposer des châssis dont l'ensemble des montants est identique il convient de prévoir de dissimuler les aérateurs derrière les batées ;
Considérant également qu'il convient de prévoir un panneautage inférieur aligné sur les allèges des fenêtres latérales pour les baies des portes-fenêtres des balcons ;
Considérant qu'au rez la porte de garage existante est supprimée au profit d'une nouvelle baie sur allège composée d'un châssis à 3 vantaux surplombés d'une imposte fixe ;
Considérant également qu'un soubassement en pierre bleue est proposé ; qu'il convient de le prévoir dans la continuité du soubassement en pierre bleue existant, tant au niveau de la forme que de la finition ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- limiter la profondeur de la terrasse au rez à 2,50m, dédier le reste à un jardin en pleine terre et diriger les eaux de pluies de la terrasse vers ce jardin ;
- s'aligner au profil mitoyen de droite au niveau de la limite parcellaire droite pour l'annexe du rez et du 1er étage et de respecter un retrait suffisant pour le reste de ce volume afin de ne pas porter préjudice à l'éclairement naturel de la cour du voisin de droite et du n°33 de la rue John Waterloo Wilson ;
- rehausser le linteau des fenêtres de la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- démolir les volumes des anciens wc suspendus, prévoir au 2ème étage la terrasse sur toute la largeur de la toiture et rehausser le mur mitoyen à la place du brise-vues ;
- prévoir une terrasse suspendue accessible depuis le palier pour le duplex supérieur ;
- rétablir un enduit avec de faux joints au rez-de-chaussée en façade avant et uniformiser la couleur de l'enduit sur toute la façade ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue dans la continuité du soubassement existant (forme et finition) ;
- prévoir une corniche en saillie moulurée s'inspirant du voisin de droite et des vues street view de 2009 ;
- prévoir un panneautage inférieur aligné sur les allèges des fenêtres latérales pour les baies des portes-fenêtres des balcons ;
- dissimuler les aérateurs derrière les batées des châssis en façade avant.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I en ce qui concerne les articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 13 (maintien d'une surface perméable), au Titre II en ce qui concerne l'article 3 (superficie minimale) et au RGBQ en ce qui concerne l'article 24 (éclairement des locaux sous toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E970/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Ecuyer 61 - 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: XLABXP - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce (avec consommation sur place) vers un commerce de service (escape room), modifier la répartition commerciale à l'arrière, agrandir une mezzanine et ajouter un escalier (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

4

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation,

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce (avec consommation sur place) vers un commerce de service (escape room), modifier la répartition commerciale à l'arrière, agrandir une mezzanine et ajouter un escalier (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

Considérant que, pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 17/11/2005 (réf. P.U. E45/2004) ayant pour objet « rénover et transformer deux maisons » ;

Considérant que la demande vise le changement d'utilisation d'un commerce avec consommation sur place vers un commerce de services de type « escape room » ;
Considérant que le concept développé s'apparente à un jeu d'évasion reposant sur la réalisation d'épreuves d'observation, de logique, de réflexion et de manipulation ;
Considérant que l'activité se déploie au travers d'un parcours composé de sept salles réparties sur deux niveaux ;
Considérant que l'établissement sera exploité du lundi au jeudi de 12h00 à 21h00, le vendredi et le samedi de 12h00 à 23h00 et le dimanche de 10h00 à 19h00 ;
Considérant qu'il s'agit d'un concept qui apporte une offre de loisirs différente dans le quartier ;

Considérant qu'en situation de droit, telle qu'autorisée par le permis E45/2004, les locaux arrière étaient affectés à la réserve du commerce avec consommation sur place ;
Considérant que cette consommation sur place est maintenue de manière accessoire pendant les heures d'ouverture du commerce ;
Considérant qu'en situation de fait, il apparaît qu'une partie de la surface commerciale située à l'arrière du commerce a été rattachée à un bien voisin ;
Considérant que les deux entités demeurent distinctes et qu'aucune communication n'a été créée entre elles ;
Considérant qu'il appartient au propriétaire des galeries d'introduire, le cas échéant, une demande de permis distincte visant à régulariser les modifications apportées à la répartition susmentionnée ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement des espaces intérieurs afin d'y développer un parcours d'« action game » ;
Considérant que les travaux consistent principalement en la pose de cloisons en MDF destinées à créer différents compartiments et espaces de jeu à l'intérieur du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit également l'agrandissement de la mezzanine existante ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, le changement d'utilisation projeté n'entraîne aucune modification du volume bâti ni de l'expression architecturale de l'immeuble ; que l'activité envisagée est compatible avec le caractère commercial du quartier et s'inscrit harmonieusement dans la diversité des fonctions présentes au sein des galeries ; qu'il y a dès lors lieu, de considérer que le projet est acceptable du point de vue urbanistique ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A595/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Abbaye 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: charlhot - S.R.L.

Objet / Betreft: supprimer des emplacements de parking en vue d'y construire un logement en fond de parcelle, aménager un local vélos au rez-de-chaussée, transformer un appartement une chambre en studio au 1er étage, convertir une salle de réunion et un local de stockage en un appartement une chambre au 7ème étage et modifier la division des châssis en façade avant aux 6ème et 7ème étages d'un immeuble de logements (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à supprimer des emplacements de parking en vue d'y construire un logement en fond de parcelle, aménager un local vélos au rez-de-chaussée, transformer un appartement une chambre en studio au 1er étage, convertir une salle de réunion et un local de stockage en un appartement une chambre au 7ème étage et modifier la division des châssis en façade avant aux 6ème et 7ème étages d'un immeuble de logements (mise en conformité) ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité d'échelles de secours en façade arrière et le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade avant par des châssis en PVC de teinte gris-bleu foncé ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 20/11/1964 (réf. T.P. 90333) ayant pour objet "Démolir et reconstruire un immeuble à 6 étages";
- le 09/02/1965 (réf. T.P. 90334) ayant pour objet "Surélever l'immeuble d'un étage";

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/09/2026 et portant les références PU/1996.0641/20/CP ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2026 au 08/10/2026 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- 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) ;
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 4 du RRU en ce que la construction au rez-de-chaussée dépasse la profondeur du mitoyen le plus profond et excède les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que cette dérogation résulte de la création d'un appartement une chambre en fond de parcelle au rez-de-chaussée, entraînant une occupation bâtie importante de l'intérieur d'îlot ;
Considérant la prescription particulière 0.6 du PRAS qui vise la protection des intérieurs d'îlots ;
Considérant que l'implantation et la configuration de ce logement contribuent à une surdensification de l'intérieur d'îlot, en contradiction avec les objectifs de préservation de ses qualités paysagères et de son potentiel de verdurisation ;
Considérant que ce logement ne respecte pas les conditions d'habitabilité, d'éclairement et de ventilation suffisantes ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée ne se justifie pas au regard des caractéristiques de la parcelle et qu'elle résulte principalement de la configuration actuelle du logement en intérieur d'îlot ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du RRU en ce que la construction en intérieur d'îlot dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
Considérant que cette dérogation est directement liée à la construction du logement en fond de parcelle et à la nécessité de développer le volume bâti correspondant ;
Considérant que cette augmentation de la hauteur de la construction renforce l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot, en accentuant la présence du bâti et son effet de masse, notamment depuis les parcelles voisines, et en contribuant à une fermeture accentuée de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que, pour les mêmes motifs que ceux développés ci-avant concernant l'implantation du logement en fond de parcelle, cette dérogation ne présente pas de justification suffisante et n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 13 du RRU en ce que la totalité de la parcelle est imperméabilisée et qu'aucune surface de pleine terre n'est maintenue ;
Considérant que cette imperméabilisation résulte du maintien d'une dalle couvrant l'ensemble de la parcelle, prévue en situation de droit pour des emplacements de stationnement dont les dimensions ne permettent toutefois pas d'assurer le stationnement fonctionnel de véhicules ;
Considérant que le maintien d'une telle emprise minéralisée ne se justifie plus et que la suppression de la surface bâtie en fond de parcelle permettrait de libérer une partie du terrain et de restituer une surface de pleine terre ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il convient de démolir une partie de la dalle afin de restituer une partie de la parcelle en pleine terre permettant de favoriser la végétalisation et d'améliorer les qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les lanterneaux prévus pour le logement du rez-de-chaussée permettent d'assurer un apport en lumière naturelle globalement satisfaisant pour le logement ;

Considérant toutefois que le séjour, principale pièce de vie du logement, ne bénéficie pas d'une vue horizontale satisfaisante vers l'extérieur, l'éclairement étant assuré exclusivement par des ouvertures zénithales ;

Considérant que cette configuration est de nature à porter atteinte à la qualité d'habitabilité du logement et au confort de ses occupants, en raison de l'absence de relation visuelle adéquate avec l'espace extérieur ;

Considérant que, si cet élément ne constitue pas en lui-même une dérogation au RRU, il doit être pris en considération dans l'appréciation de la qualité résidentielle du projet ;

Considérant dès lors que l'aménagement proposé ne garantit pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes pour ce logement ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du Titre II article 10 du RRU en ce que la superficie éclairante du studio situé en façade arrière du 1er étage est insuffisante ;
Considérant que cette dérogation découle de la situation de droit et que la configuration du studio limite les possibilités d'amélioration de sa superficie éclairante ;
Considérant toutefois que, malgré cette situation, le studio dispose d'une superficie éclairante permettant de maintenir des conditions d'éclairement acceptables pour cet espace ;
Considérant dès lors que cette dérogation pourrait être acceptée ;

Considérant que le projet déroge au Titre VIII, article 6 du RRU en ce que les places de parking prévues en situation de droit sont supprimées ;
Considérant que le maintien ou la reconstitution de ces emplacements s'avère matériellement irréalisable, compte tenu de la largeur et de la configuration de la parcelle, lesquelles ne permettent pas de respecter les dimensions requises pour les emplacements de stationnement, ni les dégagements et aires de manœuvre nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules et que dès lors cette dérogation pourrait être acceptée ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, article 3 du RRU, en ce que la superficie de la chambre de l'appartement situé au 7ème étage est inférieure à la superficie minimale requise de 14 m² ;
Considérant que la superficie de cette chambre est néanmoins de 13,28 m², soit une différence limitée par rapport à la norme prescrite, et que, dès lors, cette dérogation pourrait être acceptée ;

Considérant que les travaux envisagés impliquent une modification du volume bâti existant ;
Considérant que cette modification porte uniquement sur le rez-de-chaussée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

Considérant que l'augmentation du volume bâti au rez-de-chaussée entraîne une augmentation de l'emprise bâtie et de la densité de la parcelle, au détriment des qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que cette intervention entraîne une réduction de la superficie de pleine terre et une augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle, de sorte qu'une imperméabilisation totale ne peut être admise au regard de la nécessité de préserver les qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot et d'assurer une gestion adéquate des eaux pluviales ;
Considérant, par ailleurs, que l'aménagement du logement en intérieur d'îlot a entraîné, lors de sa réalisation, une surélévation des murs mitoyens et que cette configuration particulière est susceptible d'avoir des incidences sur les propriétés voisines ;

Considérant que la création d'un appartement d'une chambre à cet endroit apparaît peu compatible avec la configuration de la parcelle et les caractéristiques de l'intérieur d'îlot ; qu'il convient, dès lors, de supprimer cet appartement, de démolir le volume d'annexe situé au rez-de-chaussée et d'aménager, à son emplacement, un jardin de pluie en pleine terre ;

Considérant par ailleurs que l'avis du SIAMU relatif à cet appartement est défavorable et qu'il convient, par conséquent, de se conformer aux recommandations de cet avis ;
Considérant que le SIAMU préconise également la mise en place d'une évacuation de secours pour les logements situés aux étages et disposés en façade arrière ;

Considérant que les plans de la situation projetée prévoient le maintien de l'échelle de secours située en façade arrière ;

Considérant que cette échelle n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et que le SIAMU estime qu'elle n'offre pas les garanties de sécurité requises ;

Considérant que cette échelle déroge au Titre I, article 4 du RRU en ce qu'elle dépasse les constructions voisines en profondeur ;

Considérant que la configuration fortement enclavée de la parcelle ne permet pas d'envisager l'installation d'un escalier de secours extérieur ou d'une échelle répondant de manière satisfaisante aux exigences urbanistiques et de sécurité ;

Considérant qu'il convient dès lors d'intégrer un second chemin d'évacuation au sein du volume bâti, dans le respect des normes d'habitabilité, ou de prévoir des logements traversants à tous les niveaux afin de garantir des conditions d'évacuation adéquates ;

Considérant que le maintien de l'échelle dérogatoire dans la situation projetée ne permet pas de répondre à ces exigences ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable.

Considérant que la demande prévoit également une modification de la division des châssis en façade avant aux 6ème et 7ème étages et le remplacement de l'ensemble des châssis de la façade avant par des châssis en PVC de teinte gris-bleu foncé ;

Considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W337/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Waterloo 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MYRTO

Objet / Betreft: changer l'affectation d'une partie du logement située aux 1er et 2ème étages en commerce et salle d'exposition, démolir l'annexe existante et reconstruire sur la totalité de la parcelle en façade arrière une nouvelle annexe revêtue d'une toiture végétalisée, apporter des modifications structurelles entre le rez-de-chaussée et le 2ème étage et modifier les châssis des étages et la vitrine du rez-de-chaussée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/09/2026 - 08/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

---

6 **AVIS REPORTÉ en attente de l'avis du SIAMU.**

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/10/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G757/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Place du Grand Sablon 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Imocos (Jaspar)

Objet / Betreft: Régulariser une cheminée et changer l'utilisation d'un restaurant accessoire existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/09/2026 - 24/09/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/10/2026

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS REPORTÉ