Bruxelles, le 03 07 2026

NOTE EXPLICATIVE MODIFICATIVE – art. 191

Selon ARI : *M643/2026 En date du : 17/ 08/2026*

Demande de permis d'urbanisme

La présente demande porte sur la transformation de la devanture commerciale au rez-de-chaussée d'un immeuble mitoyen, la modification de l'utilisation du commerce (commerce de café devient commerce de produits de bouche – chocolaterie fine) ainsi que la régularisation de la couverture de la toiture plate du rez-de-chaussée en fond de parcelle,

pour le bien situé rue du Marché aux Herbes 81 à 1000 Bruxelles.

1) DEMANDEUR

Le demandeur est locataire de l'immeuble (rez-de-chaussée commercial + caves).

La demande concerne les caves du commerce et l'ensemble du rez-de-chaussée, affectés au commerce. Les 1er, 2e, 3e ,et 4 e étages occupés par des logements ne sont pas concernés par la présente demande.

2) SITUATION DU BIEN

Cadastré sous : Ville de Bruxelles, première division, section A, parcelle n°429B

- Situé en zone d'habitation, en espaces structurants, galeries commerçantes, liseré de noyau commercial.
- Situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee)
- Situé en zone de protection UNESCO

3) SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Les plans de la situation de droit se réfèrent, pour la devanture commerciale, au permis d'urbanisme ref M737/2016 du 27/03/2017, permis à durée limitée de 9 ans, ayant pour objet :

« Placer une enseigne parallèle en lettres découpées, rétro-éclairées, "CAFES DELAHAUT" et peindre la façade du rez-de-chaussée aux couleurs du commerce (taupe) »

Concernant les affectations détaillées de l'immeuble, les plans de construction n'ont pas été retrouvés aux archives. Les autorisations antérieures ayant modifié le rez-de-chaussée de l'immeuble, sont les suivantes (voir « historique des demandes de permis en annexe) :

- PU ref. 15827 du 30/05/1872 : Reconstruction et modification de la façade
- PU ref. 40914 du 11/09/1933 : Modification de la devanture commerciale
- PU ref. 56402 du 18/03/1946 : Modification de la devanture commerciale et création d'une entrée séparée aux logements

4) SITUATION EXISTANTE DE FAIT:

4.1 : Façade à rue

La situation existante de fait diffère de celle de droit en ce que les châssis des étages, originellement en bois, ont été remplacés par des châssis en PVC, à une date indéterminée.
La devanture a également fait l'objet de modification au niveau des finitions et des enseignes **(à modifier)**

4.2 : Rez-de-chaussée arrière

L'arrière du commerce, renseigné dans l'acte notarial du bien comme « cour » a été couvert à une date indéterminée et est à présent exploité en tant que local de stockage. Cet espace fait également le lien avec les espaces en caves, dédiés au commerce.
L'utilisation de l'ancienne cour couverte, ainsi que celles des sanitaires est exclusivement liée au commerce (condition reprise dans l'acte notarial du bien)

4.3 : Utilisation du rez-de-chaussée commercial

L'utilisation de fait diffère de l'affectation de droit en ce que le commerce du rez-de-chaussée, commerce de café en 2017, est actuellement exploité en tant que **commerce de produits de bouche – chocolaterie fine (à régulariser)**

4.4 : Affectations

Les affectations de l'immeuble sont les suivantes :

- Sous-sol : Ensemble des caves affectées au commerce ; local compteur (***OBJET DE LA DEMANDE***)
- Rez-de chaussée : Hall d'entrée séparé vers les logements. Développement du commerce et ancienne cour couverte et sanitaire en fond de parcelle, utilisée par le commerce. (***OBJET DE LA DEMANDE***)
- Etage 1 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 2 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 3 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 4 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***

5. SITUATION PROJETEE :

5.1 : Façade à rue

La situation existante de droit prévoit, lors du prochain remplacement des menuiseries à rue, la repose de châssis bois peint en blanc.

La nouvelle devanture proposée s'inspire quant à elle, dans ses proportions, des plans de la façade de 1872 (reconstruction).
Les baies de la vitrine sont rehaussées afin de retrouver une composition plus verticale, et un habillage de la devanture en boiseries peintes est recréé.
La porte d'entrée des logements est également adaptée afin de s'intégrer parfaitement à la nouvelle façade commerciale.

5.2 : Rez-de-chaussée arrière

La toiture plate de la courette arrière est reconstruite dans les règle de l'art et selon normes d'isolation en vigueur (actuellement constituée d'une superposition de toitures anciennes).
L'allège de la fenêtre donnant sur l'escalier commun au 1er étage est rehaussée afin de garantir les hauteurs utiles au commerce et au complexe toiture.
Les sanitaires du commerce sont déplacés au sous-sol.
Les 2 unités de refroidissement du commerce sont déplacés contre les mitoyens arrière et droit afin d'en minimiser les nuisances (murs mitoyens plus hauts que les unités de refroidissement)
Ces 2 unités disposent d'un support anti vibratile afin de réduire le bruit généré par le compresseur.

5.3 : Utilisation du rez-de-chaussée commercial

Changement d'utilisation sollicité pour le rez-commercial :
Nouvelle utilisation du rez-de-chaussée : vente de chocolats et produits de bouche par la maison de prestige « Passion Chocolat »

Concept du commerce :
Depuis 1998, Passion Chocolat confectionne et vend du chocolat artisanal belge. Dans l'atelier de leur chocolaterie située à Bruxelles, plus de 70 variétés de pralines & autres produits chocolatés sont moulés et enrobés. Ceux-ci sont tous conçus à base des meilleurs cacaos torréfiés et préparés à la main selon des recettes traditionnelles.

Horaires d'ouverture :
7jours/7 ; 10h00-22h00

5.4 : Affectations

Les affectations projetées sont les suivantes :

- **Sous-sol : Ensemble des caves affectées au commerce ; local compteur accessible aux logements et sanitaires commerce** (***OBJET DE LA DEMANDE***)
  déplacement des compteurs, avec mise en place d'un accès commun pour l'ensemble des appartements. Création d'une toilette destinée aux employés du commerce. Réaménagement des caves du commerce/local dédié au personnel.

- **Rez-de chaussée : Hall d'entrée séparé vers les logements. Développement du commerce et locaux de stockage en fond de parcelle, utilisés par le commerce.** (***OBJET DE LA DEMANDE***)
  Transformation de la devanture commerciale et de la porte d'entrée des logements. Réfection de la toiture plate couvrant l'ancienne cour.

- Etage 1 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 2 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 3 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***
- Etage 4 : 1 logement + local dédié au logement sur le palier ***(HORS objet de la demande)***