

## NOTE EXPLICATIVE

IND #C 14.11.2025

Demande de permis d'urbanisme :  
Régularisation d'un immeuble de rapport  
& changement d'affectation du bâtiment arrière

Rue Felix Bovie 25 - 1150 Ixelles

Parcelle cadastrale Div. 196 Section F n°23

25.04.2025

- Maître de l'ouvrage -



A CUBE ARCHITECTURE scrl

Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32)2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - [www.a-cube-architecture.com](http://www.a-cube-architecture.com) E-mail - [info@a-cube-architecture.com](mailto:info@a-cube-architecture.com)

## **IND#C ART 126 SUITE A L'AVIS DE LA CC DU 24/09/2025 :**

Suite à la commission de concertation, nous introduisons un art. 126. Nous avons pris en compte les conditions de la commission :

- Aménager un local vélo fermé au sous-sol du bâtiment fermé.
- Respecter l'avis du SIAMU 05/09/2025
  - o Séparer l'escalier du sous-sol
  - o Système de détection d'incendie avec des détecteurs interconnectés
  - o Prévoir la fermeture du local compteur

Notre motivation pour introduire un art 126 plutôt qu'un 191 concerne l'affectation du bâtiment arrière. Comme expliqué lors de la Commission, cela fait plusieurs années maintenant que le demandeur cherche un nouveau locataire.

Après une étude du marché, le demandeur a pu constater que la demande pour les locaux médicaux/para-médicaux est principalement à l'achat et non à la location.

Pendant ses recherches, le demandeur a rencontré une Asbl de danse qui était intéressée par les locaux et en recherche urgente de local pour sa rentrée 2025-26.

L'affectation d'équipement collectif étant reprise au PRAS, le demandeur a conclu un accord avec Brussels Swing Dance Club. La rentrée a d'ailleurs eu lieu le 1<sup>er</sup> septembre dernier, un peu avant la concertation.

Deux points importants ont été soulevés lors de la commission, l'affectation en équipement d'intérêt collectif et non pas commercial et les nuisances sonores :

- Equipement d'intérêt collectif :

Je ne m'attarderai pas sur ce point car il est plus juridique qu'architectural. Vous trouverez en annexe l'analyse de la situation de l'Asbl par le conseil du demandeur.

### **[Annexe1]**

Ce que j'ai pu lire sur l'association me convainc qu'il y a bien un public en demande de telle organisation. Et que la commune d'Ixelles est géographiquement idéale pour accueillir de tels projets.

- Les nuisances sonores :

Lors de la commission, les voisins directs qui ont transformé leur intra-îlot en logement étaient présents pour se plaindre de nuisances sonores.

Notre bâtiment en intra-îlot a toujours eu une affectation d'atelier avec des nuisances sonores prévisibles. Des travaux de prévention auraient dû être entrepris de leur côté déjà à l'époque.

A C U B E A R C H I T E C T U R E s c r l

Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32)2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - [www.a-cube-architecture.com](http://www.a-cube-architecture.com) E-mail - [info@a-cube-architecture.com](mailto:info@a-cube-architecture.com)

Vous trouverez en annexe, le rapport acoustique commandé par le voisin auprès de la société Modalys. **[Annexe2]**

Le rapport conclut à un niveau de bruit total de 31,4 dB(A) sur la durée de la campagne de mesures, soit un dépassement de 1,4 dB(A) par rapport à la limite fixée. Ce dépassement, bien qu'objectif, reste limité.

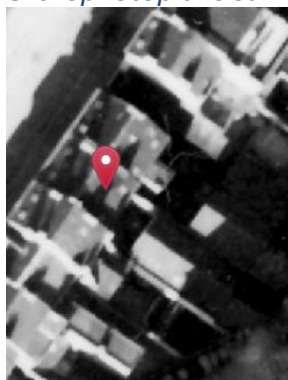
Un premier contact a déjà été pris avec Modalys afin de déterminer la portée réelle de ce dépassement et d'identifier les aménagements techniques nécessaires pour réduire les nuisances.

Le demandeur et son locataire se penchent d'ores et déjà sur les pistes d'amélioration envisageables pour une meilleure cohabitation.

### **BATIMENTS AVANT & ARRIERE - CONTEXTE HISTORIQUE :**

Les archives de la commune concernent seulement le bâtiment à rue.

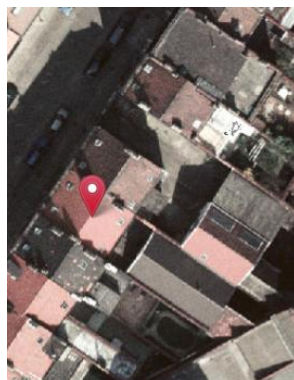
*Orthophotoplans sur Brugis*



1930-35



1953



1996



2004

Nous retrouvons dans les archives un permis d'urbanisme datant de la construction du bien. Les plans concernent seulement le bâtiment à rue, même si nous remarquons la continuité de la cave en coupe.

Il y est dessiné un immeuble de rapport avec un magasin/bureau au rez-de-chaussée et la répétition des plans au premier puis au deuxième étage suggère 2 logements. Les combles sont vides d'inscription et considérés comme non aménagés.

Grâce aux orthophotoplans de Brugis, nous constatons que le bâtiment arrière et ses annexes en fin de parcelles datent de la création de l'immeuble et que la cour entre les bâtiments avant et arrière est couverte depuis au moins 1996.

A C U B E A R C H I T E C T U R E s c r l

Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32) 2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - [www.a-cube-architecture.com](http://www.a-cube-architecture.com) E-mail - [info@a-cube-architecture.com](mailto:info@a-cube-architecture.com)

## **CONTEXTE DE LA DEMANDE :**

Il faut savoir que le bâtiment arrière n'est plus en affectation d'atelier depuis au moins 2010, où il est occupé par un institut de formation.

En 2018, alors que le bâtiment arrière est occupé par l'asbl APUB, un centre chrétien, avec un bail de 9ans, L'asbl MICADAU, propriétaire du bien fait les démarches pour officialiser le changement d'affectation en lieu de culte.

Le voisin de l'époque se plaignait des chants le dimanche matin et lors de la commission de concertation, un avis négatif a été prononcé pour l'affectation en lieu de culte.

Perplexe quant à l'affectation à donner la demandeuse a entrepris de voir l'échevin qui à l'époque avait des propositions à lui faire, entre-autres pour une affectation culturelle. Mais finalement aucune piste n'a été retenue et les choses sont restées en l'état.

En 2024, le refus de permis tombe et la propriétaire doit introduire une nouvelle demande pour toute la parcelle.

## **OBJECTIF DE CETTE NOUVELLE DEMANDE DE PERMIS :**

La demande de permis porte à la fois sur le bâtiment arrière pour lequel nous devons déterminer une affectation en accord avec le PRAS et avec des perspectives de location et le bâtiment avant qui est principalement dédié au logement et pour lequel il faut officialiser un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles.

Au PRAS, nous sommes en zone d'habitation à prédominance résidentielle ce qui veut dire qu'on y trouve principalement du logement mais que la zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif pour maximum 250m<sup>2</sup>.

*« Les équipements collectifs sont des infrastructures utiles à la collectivité. Ils ont pour objectif principal d'offrir un service d'intérêt général à un large public en répondant aux différents besoins des habitants: culture, médias, sport, santé, éducation, petite enfance, services publics, économie sociale, etc. La mission collective des équipements prime sur leur éventuelle rentabilité. »*

### **Le bâtiment arrière – Equipement collectif : médical/paramédical**

Dans le cas présent la propriétaire cherche à louer son bien. Cela pourrait être dans le domaine du médical et paramédical (c'est ce qui est ressorti de notre entrevue avec la commune le 18/10/2024 ou dans de l'éducation comme à l'époque avec le centre de formation.

La demande actuelle prend en compte les attendus du précédent avis de la commune comme la couverture totale de la parcelle, et l'avis du SIAMU :



- Fermeture de la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière

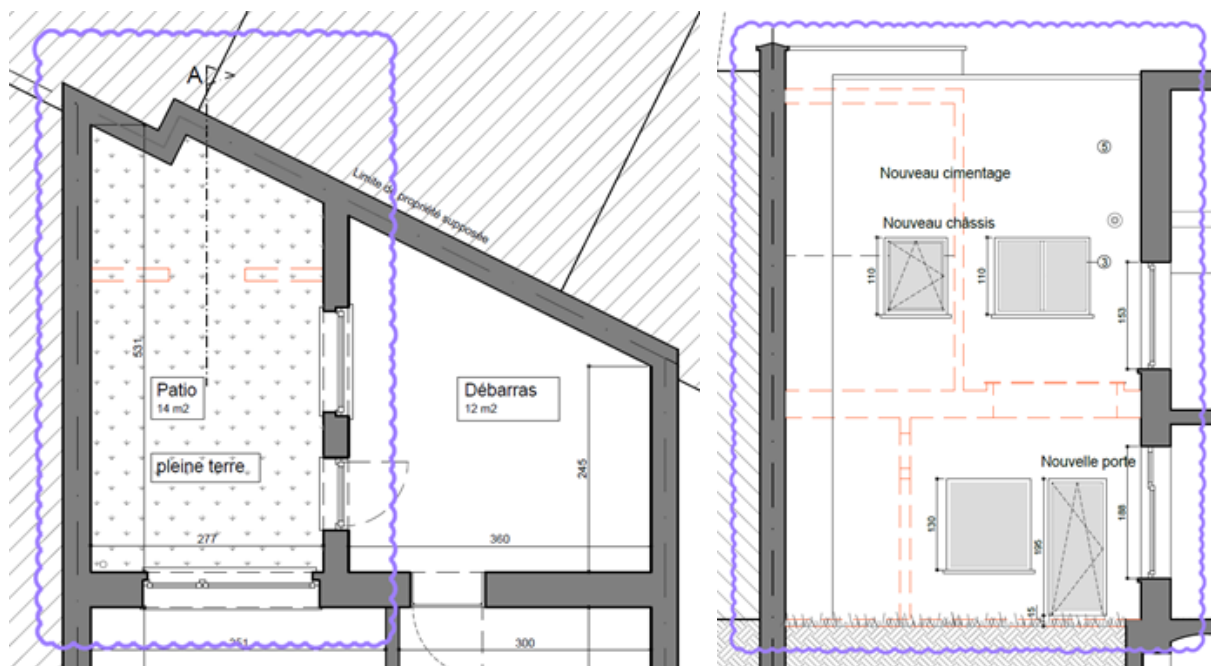
La fermeture d'une partie importante de la cour entre les 2 bâtiments (+/- 13m<sup>2</sup>) est autorisée par un permis précédent (1945/86).

La fermeture complète du passage est conforme aux prescriptions du RRU car il ne dépasse ni en profondeur, ni en hauteur les bâtisses voisines. Cette fermeture permet de créer un passage couvert, à l'abri des intempéries, vers le bâtiment arrière et permet un 2<sup>ème</sup> chemin d'évacuation pompier via la plateforme.

- Démolition du volume arrière gauche

D'après les orthophotoplans de Brugis, ce volume est apparu entre 1996 et 2004.

Afin de retrouver une meilleure perméabilité et apporter de la lumière naturelle, ce volume sera démoli.



- Avis SIAMU

- Garantir une 2<sup>ème</sup> voie d'évacuation du bâtiment arrière. Depuis le 1er étage du bâtiment arrière via la cage d'escalier du bâtiment à rue.  
(Modification du châssis de la cage d'escalier)
- Avoir une largeur de passage dans le couloir du RDC de min 120cm même en présence des vélos
- Il est aussi demandé que les différentes unités soient séparées par des cloisons résistantes au feu 60min et des portes coupe-feu 30min.

A CUBE ARCHITECTURE s c r l

Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

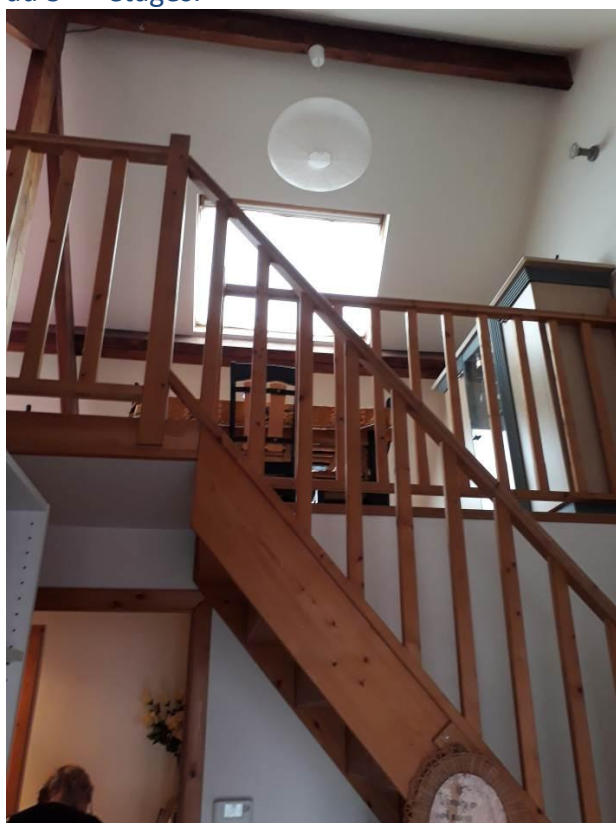
Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32)2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - www.a-cube-architecture.com E-mail - info@a-cube-architecture.com

### Le bâtiment avant

Le volume du rez-de-chaussée est occupé par un bureau et aux étages, il y a les logements. Si ceux du 1er et du 2ème sont d'origine, un 3ème logement a été créé dans le généreux volume des combles.

Une lucarne a été créée pour donner une vue vers l'intra-îlot au niveau de la cuisine salle-à-manger qui forme un tout avec l'espace salon en mezzanine. Les nombreuses fenêtres de toit apportent la lumière naturelle dans tout le séjour. Les chambres et salle-de-bains sont au 3ème étages.



### La façade à rue

Comme dans la précédente demande, le châssis du rez-de-chaussée est demandé en bois avec une ouverture au niveau de l'imposte pour optimiser la ventilation du local.

Dans le précédent permis les châssis des étages ne faisaient pas partie de la demande mais déjà la commune attirait l'attention sur le fait qu'ils ne répondaient pas aux standards urbanistiques : « ... l'ensemble des menuiseries doivent présenter une cohérence de matériaux et de couleurs ».

A CUBE ARCHITECTURE s c r l  
Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

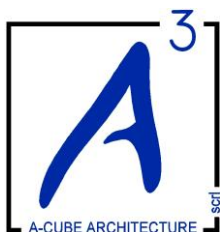
Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32)2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - [www.a-cube-architecture.com](http://www.a-cube-architecture.com) E-mail - [info@a-cube-architecture.com](mailto:info@a-cube-architecture.com)



Société civile à forme de sprl  
DEPOUILLE Isabelle  
VANHAVRE Benoît

---

Etant donné que les châssis des étages ne sont pas en bois et qu'ils ne présentent pas les bonnes divisions, nous proposons d'indiquer sur les plans que les châssis de la façade avant seront à remplacer par des profilés en bois. Pour certains nous proposons une nouvelle division.

Pour la couleur, le blanc est particulièrement salissant et comme de nombreuses couleurs sont déjà présentes dans la rue, nous proposons un vert foncé traditionnellement présent à Bruxelles (RAL 6009- vert forêt)

A C U B E A R C H I T E C T U R E s r l

Avenue Henry Dunant 15 bte 01 - 1140 Bruxelles

---

Depouille Isabelle

-

Vanhavre Benoît

---

Tel +(32) 2.726.34.30 Fax +(32)2.726.34.30 TVA : BE-0894.846.576 KBC 734-0220441-66

URL - [www.a-cube-architecture.com](http://www.a-cube-architecture.com) E-mail - [info@a-cube-architecture.com](mailto:info@a-cube-architecture.com)