NOTE EXPLICATIVE MODIFICATIVE du 06.07.2026
– PERMIS D'URBANISME

I. CONTEXTE ET OBJET DE LA NOTE

1. Cette note explicative est réalisée à l'appui de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme concernant le bien immeuble sis rue Charles Buls 12 à 1000 Bruxelles, comme prescrit à l'article 5 (2°) de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme daté du 12 décembre 2013[1].

Elle concerne la « *RENOVATION DE L'IMMEUBLE ENTRE MITOYENS : CHANGEMENT D'UTILISATION DE L'ESPACE COMMERCIAL (COIFFEUR DEVIENT COMMERCE DE VENTE DE FRITES ET GAUFRES A EMPORTER), TRANSFORMATION DE LA DEVANTURE ET AMENAGEMENT D'UN LOGEMENT UNIFAMILIAL AUX ETAGES, REMPLACEMENT DES CHÂSSIS AUX ETAGES* ».

2. Elle vise notamment les changements d'utilisation soumis explicitement à autorisation préalable en vue d'y permettre « *de consommer sur place boissons et/ ou nourriture (…) ; une activité de friture (…) ; (…) et/ou de gaufre* » par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

II. DESCRIPTION DU PROJET

3. Le projet prévoit une fonction mixte pour cet Immeuble R+3, à savoir une fonction commerciale au rez-de-chaussée et résidentielle aux étages (aménagement d'un logement unifamilial).

Au niveau du rez-de-chaussée, le projet consiste à changer l'utilisation du commerce (de coiffeur à commerce de vente de frites et de gaufres à emporter).

4. Le projet prévoit également quelques modifications en façade pour y organiser la nouvelle devanture commerciale et remplacer des châssis aux premier, deuxième et troisième étages résidentiels.

5. Le plan de la situation projetée de la façade prévoit le maintien des parements et des éléments saillants, caractéristiques de l'architecture des années 60.

Le châssis en guillotine, projeté en façade avant ainsi que les châssis en bois blanc aux étages respectent les caractéristiques architecturales de la façade.

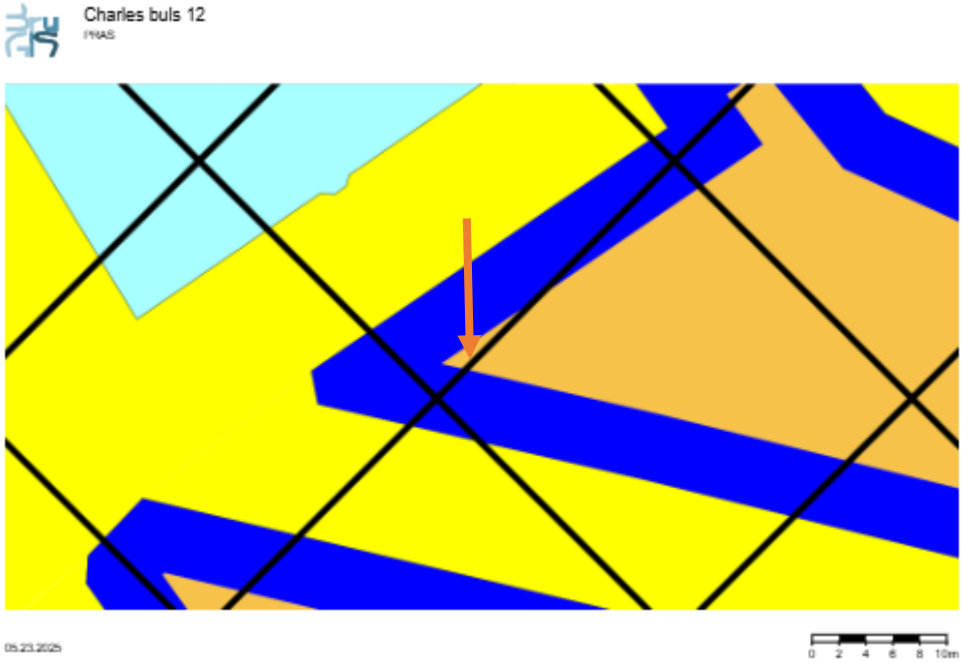
II.A SITUATION EN TERMES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

II.A.1. SITUATION AU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

6. Le projet se situe en zone d'habitation avec liséré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ci-après ZICHEE) et le long d'un

[1] M.B., 12/03/2014.

espace structurant du Plan régional d'affectation des sols (PRAS) adopté par arrêté du Gouvernement bruxellois du 3 mai 2001.



Plan régional d'affectation des sols (BruGIS)

7. Selon les prescriptions littérales du PRAS, le projet se situe en zone d'habitation (en orange foncé sur la carte), qui est affectée principalement en logements (art. B.2.1. du PRAS) et les conditions générales à cette zone sont les suivantes (art. B.2.5 du PRAS) :

> « *1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;*
>
> *2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;*
>
> *3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;*
>
> *4° la continuité du logement est assurée* ».

8. Le bien se trouve en zone d'intérêt ZICHEE (quadrillage de couleur noir sur la carte). Cette zone vise à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti en ces termes suivants :

> « *Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.*

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation ».

Compte tenu des caractéristiques du projet exposés *supra*, ce dernier s'inscrit dans le respect de la qualité architecturale et paysagères des espaces publics et du bâti environnants.

9. En d'autres termes, les caractéristiques architecturales de la vitrine commerciale participent à la revalorisation de l'image du commerce et permettent donc d'intégrer davantage la devanture commerciale avec les devantures voisines.

En résumé, le projet est conforme à la prescription 21 du PRAS en respectant la cohérence et la continuité avec l'ensemble des devantures de la rue.

10. Le projet se situe également en liseré de noyau commercial (en bleu foncé sur la carte), l'article B.2.3 du PRAS indique sur ce point qu' :

« En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ».

11. La prescription n°22 du PRAS, relative aux liserés de noyau commercial, ajoute qu' :

« *En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces.*

L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :

1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte ».

12. Compte tenu des éléments exposés *supra*, la superficie du projet commercial respecte la limite mentionnée et donc le projet est conforme au PRAS.

II.A.2 SITUATION AU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME (RRU)

13. Concernant l'aménagement du logement unifamilial aux étages, le projet s'inscrit dans le respect de la typologie existante du bâtiment, caractérisé par une composition à trois travées, dont la travée centrale est dédiée à la circulation verticale.

Cette configuration structurelle, qui constitue un élément déterminant de l'identité et de la logique constructive du bâtiment, conditionne naturellement l'organisation des espaces intérieurs.

Ainsi, la chambre à coucher présente une superficie de 11 m². Cette dimension résulte directement des contraintes imposées par la structure existante. Malgré cette superficie, la pièce offre un espace confortable, bien proportionné et pleinement fonctionnel.

14.a Par ailleurs, la pièce principale de séjour-cuisine développe une superficie totale de 30 m², organisée sur deux niveaux, conformément à la configuration traversante du bâtiment. Elle se compose d'un espace de séjour/bureau au premier étage (11 m²) et d'un espace de séjour principal au deuxième étage (11 m²) attenant à la cuisine ouverte (8m2) , ces espaces formant un ensemble cohérent et complémentaire, directement liés par la circulation intérieure du logement.

Cette organisation permet de préserver la qualité spatiale, l'éclairage naturel et la lisibilité fonctionnelle des espaces de vie, tout en respectant la structure existante du bâtiment.
L'aménagement proposé constitue dès lors une réponse équilibrée et qualitative aux contraintes typologiques du bâtiment, sans porter atteinte au confort, à la fonctionnalité ni à la qualité d'usage du logement.

14.b Suite à l'avis défavorable du Service Siamu du 28/04/2026 concernant l'aménagement du 4e étage sous combles en bureau, des plans modifiés sont introduits selon art. 126/1 du Cobat :
-Le dernier étage sous comble sera entièrement affecté en grenier, isolé du logement et compartimenté.
-Le logement sera équipé d'une installation de détection automatique des incendies de type surveillance totale.



REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME (BruGIS)

II.A.3 SITUATION AU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL (PPAS)

15. Aucun PPAS ou permis de lotir actuel n'est d'application dans le cas d'espèce.

II.A.4 SITUATION AU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE UNESCO (RCUZ)

16. Le projet se situe dans la zone de protection Unesco de la Grand-Place ainsi que dans la zone de protection des biens classés qui composent la Grand-Place.

En outre, le bien est repris dans le périmètre au sein du périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (RCUZ).

17. L'article 1er du RCUZ introduit les objectifs du règlement en ces termes :

> *« L'objectif du présent règlement est de contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti de la Grand-Place de Bruxelles et du quartier alentour :*
> - *en améliorant l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles ;*
> - *en assurant la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieurs d'îlot dues aux installations techniques.*
>
> *(…)*
> *Les interventions sur la partie commerciale des immeubles et de leurs abords se doivent de respecter et mettre en valeur ce patrimoine ».*

18. Puis l'article 8 du RCUZ précise concernant la vente à rue :

> « *Tout système permettant la vente de produits directement sur la rue, tel que les fenêtres à guillotine, les fenêtres coulissantes, etc., est interdit, de même que le remplacement d'une porte, une vitrine ou une allège par du mobilier.*

Cependant, ce système peut être autorisé, moyennant mesures particulières de publicité, quand la façade a une largeur inférieure à 4,50m et que le commerce a moins de 30m², et à condition de maintenir un accès direct et aisé à l'intérieur du commerce en ne plaçant pas de comptoir de vente ou autre mobilier dans l'ouverture de la porte.

Ne sont pas visés par le présent article les fenêtres à guillotine liées aux cafés et aux Restaurants ».

19. En l'espèce, le système permettant la vente de produits directement sur la rue à travers de l'ouverture du châssis à guillotine est conforme aux conditions énoncées à l'article 8 alinéa 2 du RCUZ.

La façade du bien dont il est question a une largeur inférieure à 4,50m et le commerce projeté possède une surface de moins de 30m² à savoir 15,5m².

De plus, le projet commercial maintient un accès direct et aisé à l'intérieur du commerce en ne plaçant pas de comptoir de vente ou autre mobilier dans l'ouverture de la porte.

20. Partant, le projet est conforme à sa destination au Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (RCUZ).

III. OPPORTUNITÉ DU PROJET

III. A. PREAMBULE - HISTORIQUE

21. En date du 2 mai 2019, le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale a octroyé au demandeur un permis d'urbanisme, ayant pour objet de « *changer l'utilisation du commerce de coiffeur en commerce de vente de frites et de gaufres à emporter, à réaménager le logement unifamilial existant des étages et, en façade avant, à modifier la devanture commerciale et à remplacer les châssis des étages, de l'immeuble sis rue Charles Buls n° 12, 1000 Bruxelles* ».

Dans le cadre de l'instruction de ce permis devant le Gouvernement, le demandeur avait introduit, en date du 30 novembre 2018 et d'initiative, des plans modifiés en ce qui concernait la transformation de la chambre prévue dans les combles en bureau, le diamètre d'une hotte, le réaménagement de la devanture de l'immeuble (en rehaussant sa hauteur et en maintenant le parement et les éléments saillants existants afin de s'inscrire dans l'ensemble des devantures) et surtout le placement d'un châssis à guillotine.

22. En date du 8 décembre 2023, le Conseil d'Etat, sur requête de la Ville de Bruxelles, a annulé ce permis au motif que la pose du châssis à guillotine ne visait pas à répondre aux objections suscitées par le projet initial (violation de l'article 173/1 du CoBAT, en vigueur lors de l'introduction de la demande de permis).

Le demandeur invite donc Votre administration à redélivrer le permis d'urbanisme annulé, en tenant compte de ce que ce châssis à guillotine est maintenant intégré à la demande, en début de procédure.

III.B. LE PROJET RENCONTRE L'OBJECTIF MAJEUR ASSIGNÉ PAR LE PRAS.

23. Il en résulte qu'en termes d'affectation, le bien est parfaitement apte, selon la prescription du PRAS, à accueillir un logement unifamilial, conformément à la typologie du bâtiment et des constructions qui sont déjà érigées le long de la rue Charles Buls.

La motivation du PRAS prévoit d'ailleurs, en ce qui concerne le développement de la fonction de logement, que « *la protection du logement existant doit être garantie et que ses possibilités de développement doivent être assurées, notamment pour répondre à la demande croissante de logement de qualité et abordables* ».[2]

* *
*

24. En conclusion, au regard des éléments précités, , l'historique de la demande démontre que le projet est compatible avec son contexte environnant et participe au bon aménagement des lieux.

Bruxelles, le 17 décembre 2025

[2] Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles -Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'affectation du Sol, p.19.790.