



RAPPORT D'ANALYSE REGLEMENTAIRE, PILOTE BELGIQUE N.1

Maison communale d'Ixelles Chaussee d'Ixelles 168, 1050 Bruxelles

Region de Bruxelles-Capitale. PRAS, PPAS, RRU et patrimoine : chaque donnee liee a sa source officielle.

PARCELLE

CAPAKY 21009A1025/00E000

AFFECTATION PRAS

zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

PPAS AU DROIT

aucun

PATRIMOINE

Monument + Site

Chaque donnée de ce rapport renvoie à sa source officielle bruxelloise.

SOMMAIRE

1. Synthese, le verdict d'abord	7. Plans particuliers (PPAS) du secteur
2. Unite fonciere et cadastre	8. Patrimoine protege
3. Photo aerienne officielle	9. Gabarits : la coupe RRU
4. Plan cadastral	10. Terrain naturel reel
5. Affectation du sol (PRAS)	11. Le rapport complet d'un bien prive
6. Carte des affectations	12. Sources et methode

1. SYNTHESE, LE VERDICT D'ABORD

Le bien est affecte en **zone d'equipement d'interet collectif ou de service public** au PRAS, regie par la [prescription n.8](#) : activites limitees aux equipements, logement et commerce admis seulement a titre accessoire ou sous conditions. Le batiment et son jardin sont **classes (Monument + Site)** : avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites pour toute intervention. Pour un operateur prive, ce bien n'est pas un gisement : c'est precisement ce qu'un rapport honnete dit avant toute etude.

2. UNITE FONCIERE ET CADASTRE

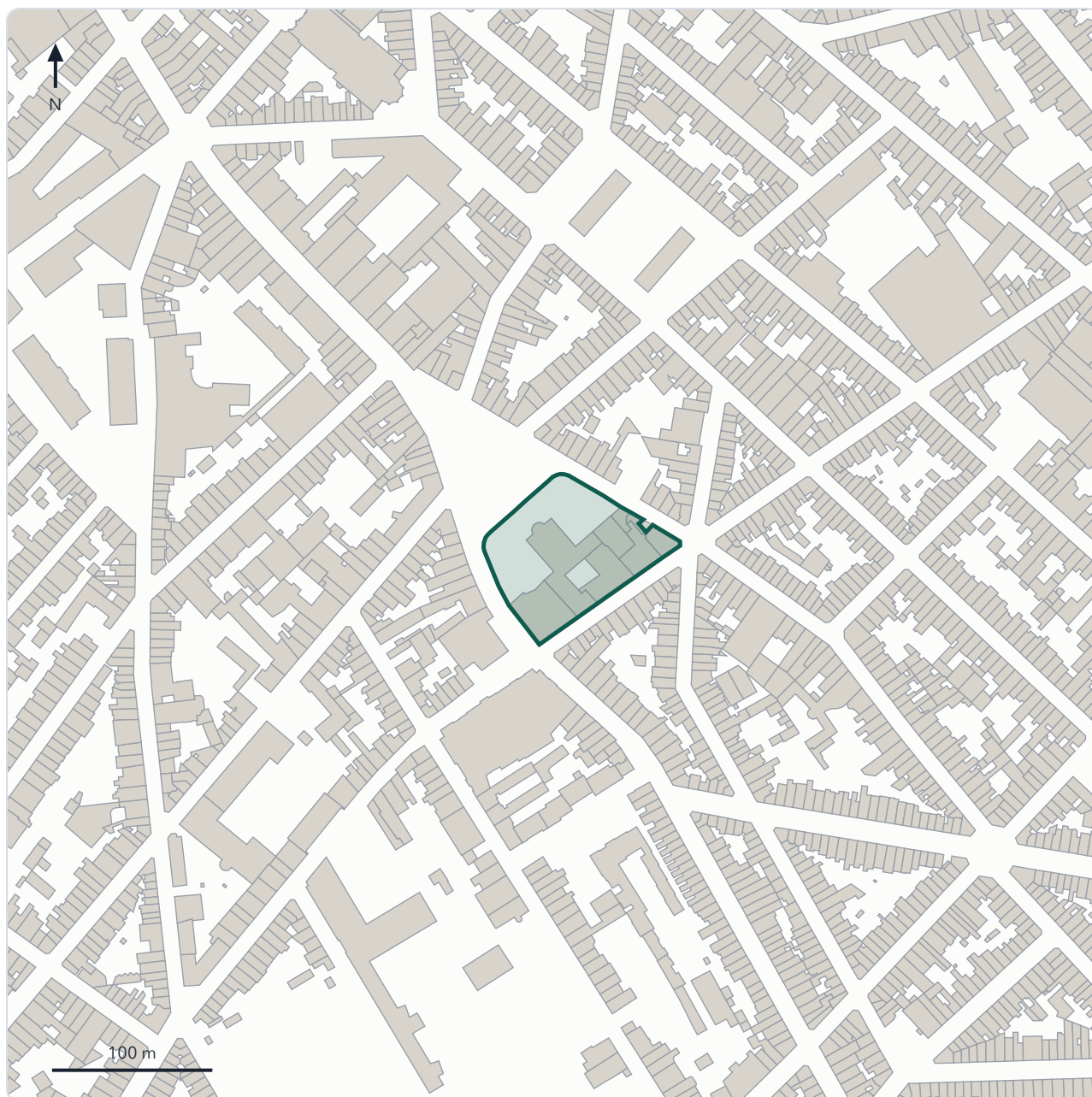
Parcelle officielle : **CAPAKEY 21009A1025/00E000** 6 989 m2. Source : UrbIS Vector (parcelles de l'Administration generale de la Documentation patrimoniale, SPF Finances), service WFS regional. Consulter : [CadGIS, cadastre federal](#) | [vue depuis la rue \(Street View\)](#) | [OpenStreetMap](#).

3. PHOTO AERIENNE OFFICIELLE



Orthophotographie officielle 2024 de la Region (UrbIS, resolution jusqu'a 5 cm). Parcelle cadastrale surlignee.

4. PLAN CADASTRAL



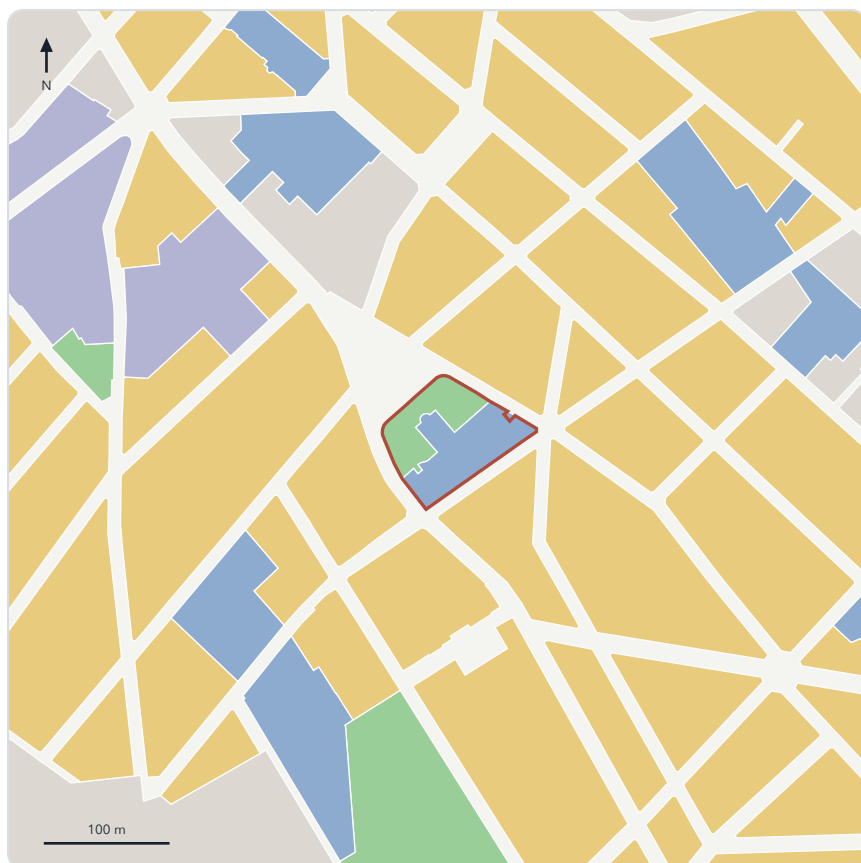
Parcelle (vert) et batiments du quartier (couche officielle UrbIS Buildings, rayon 340 m).

5. AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Affectation au point : **zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public** (code AfZEQUIPT).

Source : carte des affectations du PRAS, service WFS officiel de la Région, consultée ce jour. [Prescription littérale officielle](#) | [le PRAS explique \(urbanisme.irisnet.be\)](#).

6. CARTE DES AFFECTATIONS

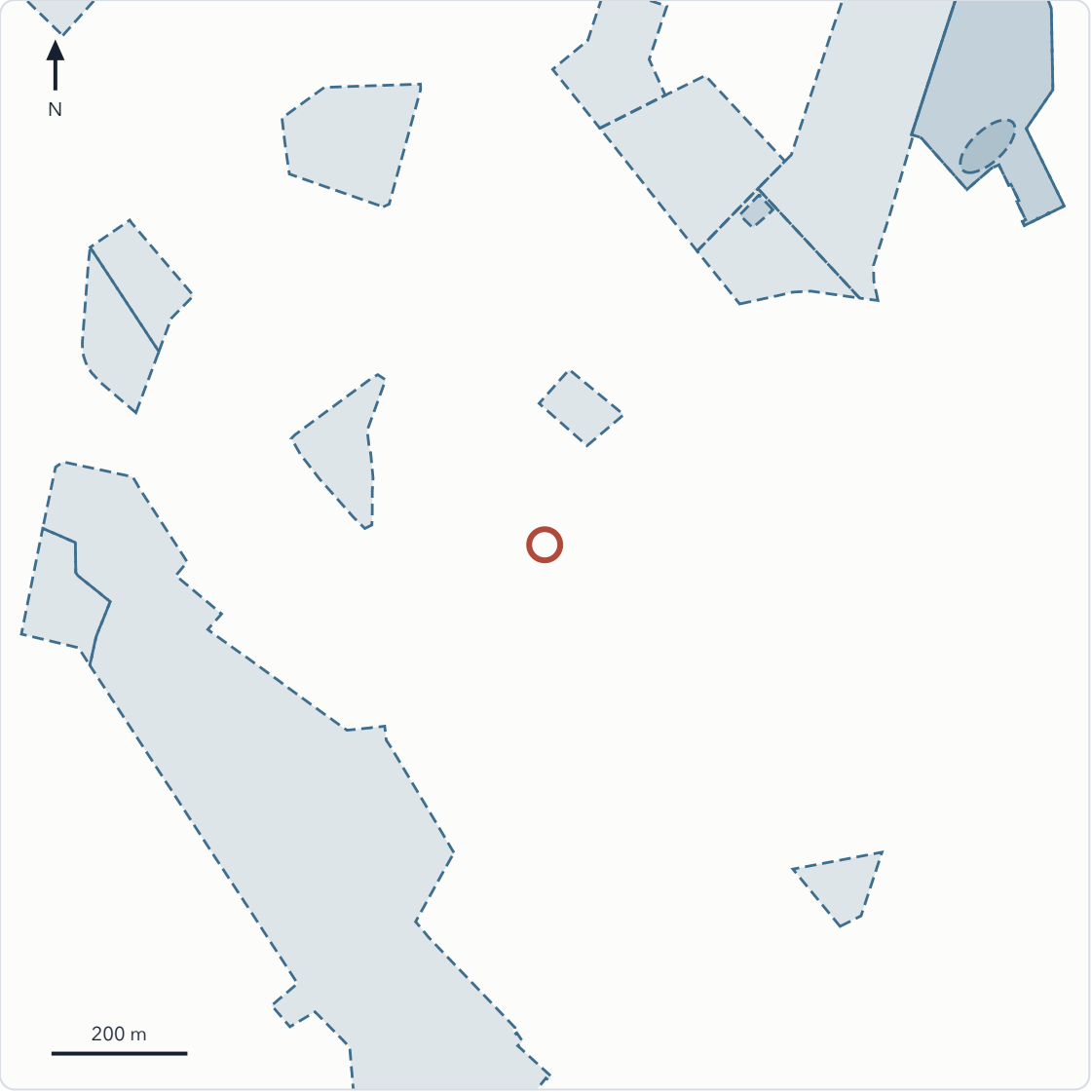


- zones administratives
- zones d'habitation
- zones d'intérêt régional
- zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- zones de forte mixité
- zones de parcs
- zones mixtes

Couche officielle des affectations du PRAS (rayon 340 m, Lambert belge 72). Contour rouge : la parcelle.

7. PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL (PPAS) DU SECTEUR

Aucun PPAS **au droit du bien**. Le secteur en compte 19 dans un rayon de 800 m, chacun consultable en ligne (la Région publie les documents officiels) :



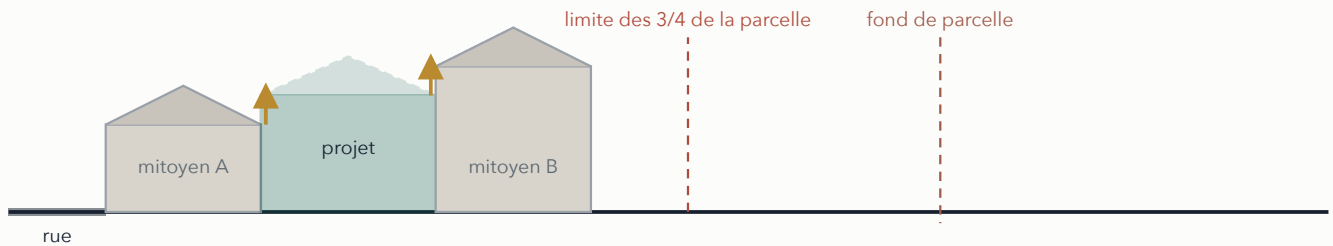
REFERENCE	OBJET	DOCUMENT
IXE_0019_002_A	Ilôt 57 - Quartier du Centre	document officiel
IXE_0041_003_A	ILOT 30 rue d'Idalie 19 à 27 & rue Godecharle 1 à 3A	document officiel
IXE_0027_001_-	ILOT 25 RUES CRESPEL, des drapiers et de stassart	document officiel
BRU_0147_004	Abrogation totale du PPAS n° 35-10/11 "Banque de Bruxelles"	document officiel
IXE_0023_005_C	"Ilots n°13 et 14"	document officiel
IXE_0015_003_B	"Ilôt n° 116" COMPRIS ENTRE LA RUE DE LA DIGUE, RUE DES CYGNES ET PLAC	document officiel
BRU_0208_002_A	Modification du PPAS Grand Sablon	document officiel
IXE_0025_002_A	"Ilôt n° 48 : Solvay"	document officiel
BRU_0208_001_-	PPAS N° 80-15 " GRAND SABLON "	document officiel
IXE_0041_004_B	Abrogation totale du Plan Particulier d'Aménagement (PPA) « Ilôt 30 »	document officiel
BRU_0179_002_A	PPA N° 60-01 ET 60-02 QUARTIER LEOPOLD FORME PAR LES ILOTS : RUES BEL	document officiel
IXE_0024_003_B	ILOT 7 SQUARE DE MEEUS	document officiel

8. PATRIMOINE PROTEGE

Hôtel communal et son jardin - ancienne demeure de Charles de Beriot et la Malibran : protection **Monument + Site** (Classement AG2), dossier n. 2071-0064. Une zone de protection autour d'un bien classe est également presente au droit du bien. Consequences : permis soumis a l'avis conforme de la CRMS ; subsides patrimoine possibles. Sources : [registre du patrimoine](#) | [procedures de permis](#).

9. GABARITS : LA COUPE RRU

Bruxelles ne fixe pas de plan des hauteurs generalise : en tissu mitoyen, le **Titre I du Reglement Regional d'Urbanisme** cale le gabarit sur les **profils des constructions voisines** et limite la profondeur batissable. [Texte officiel du RRU](#).



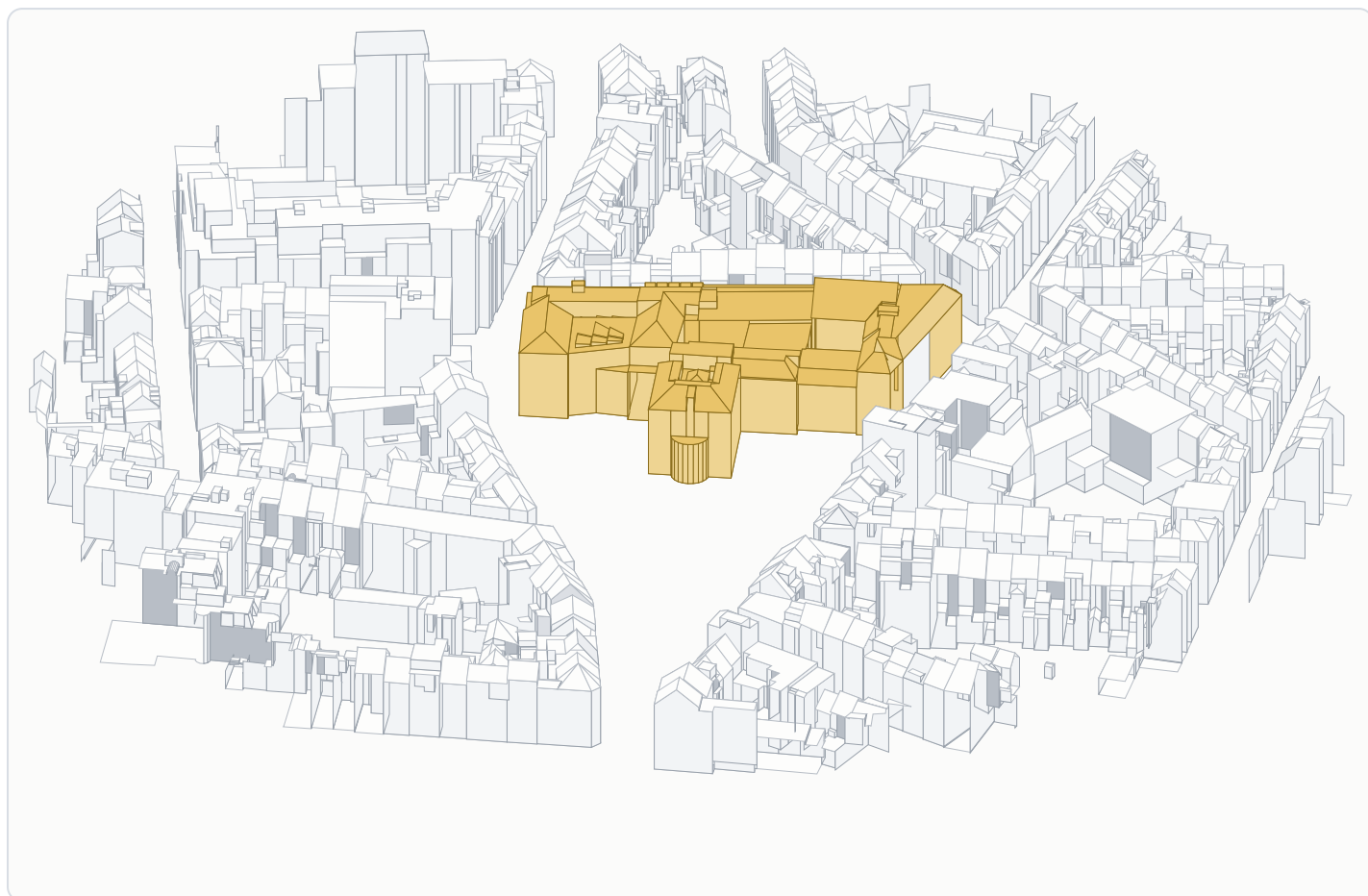
La hauteur du projet se cale entre les profils des deux constructions mitoyennes (RRU, Titre I).

Principe des gabarits bruxellois en tissu mitoyen : hauteur rattachée aux profils voisins (flèches), profondeur limitée aux trois quarts de la parcelle. Schéma de principe selon le Titre I du RRU.

9 BIS. PROFILS MITOYENS RELEVÉS EN 3D

Le relevé tridimensionnel (UrbIS Constructions 3D) mesure les profils réels des constructions voisines, ceux-là mêmes auxquels le Titre I du RRU demande de se raccorder. Pour ce bien : **la parcelle est très peu mitoyenne**, le bâtiment étant entouré de son jardin classé ; les immeubles contigus les plus proches de la limite culminent à **16 à 18 m au-dessus du sol local** (faites relevés entre 97,8 et 99,8 m d'altitude, sol de la parcelle à 81,8 m). Sur un bien mitoyen classique, ce même relevé donne directement la fourchette de gabarit admissible entre les deux profils voisins : une mesure, pas une estimation à l'œil.

9 TER. MAQUETTE 3D OFFICIELLE DU QUARTIER



Maquette tridimensionnelle du quartier établie depuis le jeu officiel UrbIS Constructions 3D de la Région (modélisation réelle des toitures, licence CC-0, version aout 2026). En couleur : les batiments de la parcelle analysée. [Ouvrir la vue 3D interactive.](#)

10. TERRAIN NATUREL REEL

Terrain naturel reel sur la traverse de la parcelle : 82.0 a 85.5 m (denivele 3.5 m)



Profil altimétrique échantillonné sur le modèle numérique de terrain officiel Altitude2019 (UrbIS), traverse ouest-est par le centre de la parcelle.

11. CE QUE CONTIENDRAIT LE RAPPORT COMPLET D'UN BIEN PRIVE

- Tout ce qui précède, applique au bien ;
- le PPAS applicable et ses prescriptions propres ;

- les gabarits RRU calculés depuis les profils mitoyens réels (modèle 3D régional) ;
- l'historique des permis et les primes mobilisables ;
- un verdict motivé : possible, impossible, conditions et procédures.

12. SOURCES OFFICIELLES ET METHODE

[PRAS](#) | [documents PPAS](#) | urbanisme.irisnet.be | [patrimoine](#) | [donnees regionales UrbIS \(cadastre, ortho, altimétrie\)](#). Analyse établie exclusivement depuis les données et documents officiels de la Région de Bruxelles-Capitale, consultés ce jour ; les documents officiels seuls font foi. Ce rapport ne remplace ni un avis juridique ni un renseignement urbanistique communal.