



Notaires Associés, VRONINKS, RICKER,  
WEYTS & SACRE  
Rue Capitaine Crespel 16  
1050 Ixelles

**07 OCT. 2024**

Ixelles, le

Votre courrier du  
**30/09/2024**

Vos références

Nos références  
**CIT/URB/RU2024/1792-RUC0/9-317/21 JAR - - PRI**

Annexe(s)  
**/**

## **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE D'IXELLES**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **30/09/2024** concernant le bien sis **Galerie d'Ixelles 9** cadastré 21009A0740/00M000, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne **au 2ème étage: un logement "9"**

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

#### **1°) En ce qui concerne la destination :**

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, galeries commerçantes, liserés de noyau commercial, zones de forte mixité.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

#### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).
- Les prescriptions du **PRAS** précité
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.
- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

### **3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

### **4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.

### **5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- Le bien **n'est pas** classé.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

### **6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.

### **7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.

*Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)*

### **8°) Autres renseignements :**

- Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.
- Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

**Urbanisme**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU2005/40-317/21 (full scn)	BD changement d'affectation du 1er étage de commerce en équipement	Refuser	04/04/2005
PU2005/6-317/21 (full scn)	BD Régularisation: changement d'utilisation du rez-de-chaussé commercial en phone-shop avec placement d'enseignes.	Délivrer	11/04/2005
2004/202-317/21	LVD construction d'une station de radiocommunication	Délivrer	30/07/2004
1953/275-171/50 F.S	construction d'une galerie de magasins avec cinéma	Délivrer	19/11/1953

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmé automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

- Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.
- Ensuite, une fois entamée la mise en œuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

**Environnement**

N° de dossier	Installations	Décision	Date	Validité
09/IPE/1830241	Antennes émettant des rayonnements visés par l'ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes (y compris les installations techniques nécessaires à l'exploitation des antennes), à l'exception: - des antennes de puissance PIRE effective de moins de 2W - des systèmes de rayonnement linéaires tels que câbles rayonnants et guides d'ondes rayonnants; - des antennes Wifi à condition qu'elles soient autorisées en vertu de l'arrêté royal du 18 décembre 2009 relatif aux communications radioélectriques privées et aux droits d'utilisation des réseaux fixes et des réseaux à ressources	Délivrer	08/04/2022	12/04/2037

partagées ou de toute autre disposition  
qui le remplacerait  
- des faisceaux hertziens.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : [pe@ixelles.brussels](mailto:pe@ixelles.brussels)

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

## 2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation de l'ensemble du bien. Nous pouvons cependant vous transmettre les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment : Permis d'urbanisme n°1999/49-171/50 et 1953/275-171/50 Relevé de la galerie émise par la 3° direction de l'administration communale.

Dénomination	Localisation	N <sup>bre</sup>	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment chaussée de Wavre entrée au n°21	Rez-de-chaussée				locaux communs : 1 entrée privative dans la galerie, 1 local téléphone, 1 local vide poubelle
	2e étage	3	Logement		1 chambre
		1	Logement		studio
		2	Logement		studio avec coin "repos"
Entrée chaussée de Wavre 23	Niveau -1	38	Parking		38 garage boxes
	Niveau -2	46	Parking		46 emplacements

Cette confirmation ne concerne que la régularité des **destinations** urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

## 3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénale du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)

## Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels.

Fait à Ixelles, le

07 OCT. 2024

Par le Collège,

Le Bourgmestre,

Par délégation :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,

 La Secrétaire communale,  
Par délégation :  
L'Architecte principal,  
Adjoint à la direction,



Frédéric LETENRE



Yves ROUYET

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

1888 230 5 18