



srl Notaire Nathalie COMPERE  
Rue de Prehyr 3  
5580 ROCHEFORT

Ixelles, le **30 JUL. 2024**

Votre courrier du  
**17/05/2024**

Vos références

Nos références  
**CIT/URB/RU2024/870-RUC220/36**

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 **19/07/2024** concernant le bien sis **Rue Major René Dubreucq 36** cadastré 21009A0873/00K010, 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 **un immeuble composé d'un commerce et 3 logements: au sous-sol et rez-de-chaussée: un commerce avec logement, au 1er étage: un logement, au 2ème étage et combles: un logement**

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 zones mixtes.
- 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 se situe dans le périmètre de préemption Ixelles - Athénée - M.B. 19.07.2017, approuvé par arrêté du Gouvernement du 13/07/2017.

### **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 n'est **pas** repris à l'inventaire.
- 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 a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 05.11.1829

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 Fluxus 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
1922/201-220/36	modifications façade	Date d'instruction inconnue	
1920/124-220/36	effectuer diverses transformations	Délivrer	06/08/1920
1933/32-220/36	établir un WC à la façade postérieure de la maison	Délivrer	03/02/1933

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

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

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 :**

Les archives répertoriées pour ce bien n'indiquent pas l'affectation précise de l'ensemble des locaux. En effet le permis de bâtir n°1922/201 et l'annuaire du commerce et de l'industrie de Belgique de 1970-71 nous renseigne sur l'existence d'un commerce au rez-de-chaussée sans pour autant connaître sa répartition sur le niveau.

Lors de l'absence de confirmation de l'affectation et de l'utilisation sur une partie du bien, la commune n'impose pas de démarches supplémentaires.

Cependant, l'article 281 du CoBAT contient une obligation à charge du vendeur lorsqu'il met son bien en vente de renseigner la destination urbanistique licite de son bien. De plus, beaucoup d'acquéreurs souhaitent que cette situation licite soit confirmée par la commune.

Pour ces cas de figure, la commune peut aider les demandeurs dans leur obligation via une demande d'analyse technique urbanistique (ATU).

En effet, il est possible de reconnaître une situation en l'absence d'un permis, dès lors qu'on peut prouver que cette situation existe avant et après que la modification de ces éléments soit soumise à demande de permis d'urbanisme.

Par exemple et en simplifiant, si un logement a été divisé conformément à la législation applicable au moment de la division et antérieurement au 1<sup>er</sup> décembre 1993, date à partir de laquelle la division d'un immeuble en plusieurs logements est soumise à demande de permis, la division serait licite.

Les preuves par toute voie de droit sont acceptables, mais doivent être pertinentes, c'est-à-dire un document antérieur à la date clef (1962, 1992 ou 1993 pour les plus fréquentes) avec une date certaine décrivant la situation à faire reconnaître. Usuellement, les preuves sont des baux de location et l'historique de placement

des compteurs émis par Sibelga pour la division de logement, mais il peut également s'agir de facture de travaux, d'acte de base, de rapport d'expertise, photos historiques, etc.

Dès lors que la situation peut être reconnue, de nouveaux renseignements urbanistiques peuvent être produits.

Veuillez également noter que cette procédure nécessite une analyse importante, la compilation de documents et preuves qui serait à disposition de la commune, que le délai de traitement est plus long qu'une demande de renseignements urbanistique, que le délai varie en fonction du nombre de demandes à traiter qui sont de plus en plus nombreuses et ne peut être garanti. C'est également une demande payante soumise à une redevance de 200 euros.

Nous vous invitons à faire cette demande avant d'aller plus loin dans le processus de vente, car l'issue n'est jamais certaine et peut entraîner de graves conséquences sur la vente lorsque la situation existante n'est pas régulière et qu'un permis de mise en conformité ou une remise en pristin état sont imposés.

À défaut de preuves, la commune ne pourra pas reconnaître la situation existante, l'affectation et l'utilisation licite du bien resteront lacunaires.

Des informations supplémentaires sur cette démarche sont disponibles sur le site internet de la commune : <http://www.ixelles.be/site/779-Acheter-ou-vendre-un-bien-immobilier>

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 fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales : CU2019/51-220/36), dressé le 10/05/2022 PV IN XL 27/2022 pour la transformation du commerce avec un logement lié au rez-de-chaussée et des caves en 2 duplex de logement, l'aménagement d'un logement non conforme en duplex sous combles, la modification de la vitrine : l'obstruction de la porte du commerce à gauche, le percement d'une trémie pour le placement d'un escalier entre le rez-de-chaussée avant et le sous-sol, la construction de mezzanines au rez-de-chaussée arrière et au sous-sol arrière, la construction de planchers aux combles, la démolition du plancher supérieur des combles, il manque 1 porte vers le WC : dans le duplex avant, et dans les combles, l'éclairage naturel insuffisant : dans la salle à manger au sous-sol avant, et dans les combles

Si vous désirez plus d'information sur le PV d'infraction, vous pouvez contacter la cellule Contrôle de l'Urbanisme par email à l'adresse [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels) ou par téléphone au 02/515.67.88.

*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 davantage 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](mailto:ru@ixelles.brussels).

Fait à Ixelles, le

30 JUIL. 2024

Par le Collège,

**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.

