



DV Consult
Avenue Louise 489
1050 Ixelles

02 JUIN 2025

Ixelles, le

Votre courrier du
24/02/2025

Vos références

Nos références
CIT/URB/RU2025/416-ATU276/15

Annexe(s)
/

Objet : Analyse technique urbanistique - ERRATUM

Bien sis : Rue du Serpentin 15

Cadastré : 21443C0049/00L000

Demande complète le : 25/02/2025

Votre demande¹ : un immeuble composé de 4 logements : au rez-de-chaussée et entre-sol: un logement, au 1er étage et entre-sol: un logement, au 2ème étage: un logement, au 3ème étage: un logement, au sous-sol: les caves

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre contestation en date du 13 05 2025 relatif à notre courrier d'Analyse Technique Urbanistique pour le bien mentionné sous rubrique (logement 3^e étage).

A. INFORMATION RÉGLEMENTAIRE

1. Dispositions réglementaire

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 d'habitation.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- /

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.

2. Le bien à fait l'objet des permis suivants :

En urbanisme:

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1934/317-276/15A FS	construire un w.c	Délivrer	12/09/1934
1903/276-276/15 FS	surélever la maison	Délivrer	15/05/1903

¹concernant la localisation (bâtiment, étage...) du bien ou de la partie de bien sur laquelle porte votre demande. Cette mention ne préjuge pas de la régularité de l'utilisation ou de l'affectation actuelle du bien.

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).

La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : 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.

En 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 : environnement@ixelles.brussels

3. Constat d'infraction

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

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 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 pénal 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

B. ANALYSE TECHNIQUE

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Une archive communale datée du 3 mai 1988- avis commerce service urbanisme(rez-de-chaussée); l'historique des domiciliations par étage, l'historique de placement des compteurs Sibelga et la péréquation cadastrale de 1970 à 1975 (étages).

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment principal	Rez-de-chaussée		Commerce	/	/
	1e étage	1	Logement	/	/
	2e étage	1	Logement	/	/
	3e étage	1	Logement	/	/

Nous attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes aux dispositions du Code du Logement.

La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, des travaux structurels (perçement de baie et dalle, placement d'un nouvel escalier,...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peinte,...).

Nous sommes dans l'impossibilité de vous confirmer de la licéité de certains actes et travaux à savoir :

- L'installation des châssis, du rideau et de son caisson en façade avant.
- La création d'un logement au rez-de-chaussée sans permis, qui, de plus, ne respecte pas les normes d'habitabilité définies par le règlement de bâtisse d'Ixelles de 1948 ainsi que par le Règlement régional d'urbanisme en vigueur.

Les modifications structurelles, d'aspect et de volume sont soumises à demande de permis depuis le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962. En effet, conformément à l'article 44 de cette loi, nul ne pouvait, sans un permis préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, construire, démolir, reconstruire ou apporter des transformations à un bâtiment existant.

Il y aura lieu soit de remettre les lieux en pristin état (uniquement si les travaux ne nécessitent pas la solution d'un problème de stabilité), soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme auprès de la cellule des permis d'urbanisme, afin d'éventuellement régulariser la situation.

Pour plus d'information sur la procédure de demande de permis, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'urbanisme soit durant la permanence les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h au 2^e étage de la maison communale soit par téléphone : 02 515 72 10 ou par mail : amenagementterritoire@ixelles.brussels

Veuillez informer la cellule Contrôle d'Urbanisme de vos intentions en vue de régulariser la situation :

- en cas de vente, par le(s) nouveau(x) propriétaire(s), **dans un délai de 3 mois** à partir de la date de l'acte de vente ;
- faute de vente, par le(s) propriétaire(s) actuel(s), **dans un délai de 6 mois** à dater de la présente.

A défaut, le maintien d'infractions pourra faire l'objet d'un procès-verbal marquant ainsi le début d'une instruction pénale.

La cellule Contrôle de l'Urbanisme est accessible par email à l'adresse cu@ixelles.brussels ou par téléphone au 02/515.67.88. La référence communale de la suspicion d'infraction est la suivante : **RUSIG2025/43-276/15**.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

La Secrétaire communale,



Patricia van der LIJN

Par le Collège,

Le Bourgmestre,
Par délégation :
L'Échevine de l'Urbanisme et du Patrimoine,



Julie de GROOTE

