Ixelles Elsene
**Département citoyenneté – Service de l'Aménagement du territoire**
**CELLULE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**
Gestionnaire de votre dossier *: Bolle*
02 515 67 79 – ru@ixelles.brussels

Madame Ana Corina LAGZIEL
Avenue de Foestraets 77
1180 Uccle

Ixelles, le

| *Votre courrier du* | *Vos références* | *Nos références* | *Annexe(s)* |
|---|---|---|---|
| **06/08/2026** | | **CIT/URB/RU2026/1603-ATU305/43** | **/** |

**Objet : Analyse technique urbanistique**

Bien sis : Rue Veydt 43

Cadastré : 21447A0334/00N007
Demande complète le : 20/08/2026
Votre demande[1] : un immeuble composé de 4 logements au rez-de-chaussée un logement, au 1er étage un logement, au 2e étage un logement et au 3e étage un logement

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'Analyse Technique Urbanistique pour le bien mentionné sous rubrique **visant à reconnaître l'existence de quatre logements sur base de preuves.**

Le présent document est 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.

L'analyse réalisée ne peut être considérée comme exhaustive, dans le sens où la qualité et le degré de précision de la demande et des plans annexés varient, que les documents définissant la situation historique du bien peuvent être fragmentaires et que de nouveaux éléments peuvent toujours compléter, ajouter ou annuler la situation du bien décrite ci-dessous.

Lorsque le bien a été modifié avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif.

Seul un permis d'urbanisme pouvant être aussi précis que le demandeur le souhaite peut garantir une sécurité juridique.

Enfin, le présent courrier ne constitue pas un titre urbanistique attribuant rétroactivement au bien un droit pour l'avenir et qu'il serait comme telle transmissible.

Cette information permet seulement de dégrever le bien visé de l'incertitude quant à la régularité à un moment donné. Donner à ce courrier la portée de titre urbanistique créant des droits serait illégal, car contraire à l'ordonnance et au fondement même de la législation urbanistique.

## 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 :**

[1] *concernant 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.*

- 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 |
|---|---|---|---|
| 1919/148-305/43 | Modifier la façade de l'immeuble | Délivrer | 28/11/1919 |
| 1934/90-305/43 | Transformer la façade de la maison | Délivrer | 30/03/1934 |

*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 périmer 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 environment:**

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.

*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 :

- le permis de bâtir n°1919/148, n°1934/90 (rez-de-chaussée))
- la péréquation cadastrale de 1970 à 1975 et l' historique de placement des compteurs Sibelga (étages)

| Dénomination | Localisation | N^bre | Destination | Utilisation | Commentaire |
|---|---|---|---|---|---|
| Bâtiment principal | rez-de-chaussée | 1 | Commerce | | / |
| | Etages | 1 | 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 (percement 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,...).*

---

**Actes et travaux dont la licéité ne peut être confirmée**

Les éléments disponibles ne permettent pas de confirmer la licéité de l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce, de la division des étages en trois logements, ni de la création des mezzanines au rez-de-chaussée, au premier et au troisième étages. Ces situations sont examinées séparément ci-dessous, au regard des pièces disponibles et des dates auxquelles un permis est devenu nécessaire pour les actes et travaux concernés.

**Logement au rez-de-chaussée**

Les photographies et les plans transmis indiquent qu'un logement a été aménagé au rez-de-chaussée en lieu et place d'un commerce après 1996. Ce changement d'affectation étant soumis à permis d'urbanisme depuis le 1er juillet 1992, et aucun permis n'ayant été retrouvé pour cet aménagement, le logement ne peut être reconnu comme licite sur la base des éléments actuellement disponibles.

**Logements aux étages**

Les photographies et les plans transmis montrent que les étages comprennent actuellement trois logements. L'historique des domiciliations par étage fait apparaître trois occupations distinctes avant le 1er décembre 1993. Cet élément ne permet toutefois pas, à lui seul, d'établir l'existence de trois logements autonomes à cette date.

Les autres pièces consultées ne corroborent pas cette configuration : la péréquation cadastrale de 1970 à 1975 mentionne un logement, tandis que l'historique Sibelga ne fait état que d'un compteur de gaz jusqu'en 2006, année à partir de laquelle apparaissent plusieurs compteurs. Un compteur unique ne suffit pas, à lui seul, à exclure l'existence de plusieurs logements, mais les pièces réunies ne constituent pas un faisceau de preuves concordantes permettant de reconnaître la division en trois logements avant le 1er décembre 1993.

En l'absence de permis retrouvé ou d'éléments probants complémentaires établissant cette division avant cette date, la licéité des trois logements aux étages ne peut être confirmée.

**Mezzanines**

Des mezzanines ont été aménagées au rez-de-chaussée, au premier et au troisième étage. Les pièces disponibles ne permettent pas d'établir leur existence avant le 22 avril 1962 et aucun permis autorisant leur création n'a été retrouvé. Ces travaux, soumis à permis depuis cette date, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Au vu de cette nouvelle analyse, le signalement RUSIG2026/69-305/43 a été créé afin de retenir les suspicions d'infractions suivantes :

- l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce
- l'aménagement de trois logements aux étages
- la création de mezzanines au rez-de-chaussée, premier et troisième étage

Afin de régulariser la situation, il y aura lieu, selon le cas :

- soit de **remettre les lieux dans leur état antérieur**, pour autant que cette remise en état ne nécessite pas de résoudre préalablement une problématique 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 de solliciter une éventuelle régularisation de la situation.

Pour toute information complémentaire concernant la procédure de demande de permis d'urbanisme, nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule des permis d'urbanisme, soit lors des permanences organisées les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h, au 2e étage de la Maison communale, soit par téléphone au 02 515 72 10 ou par courriel à l'adresse amenagementterritoire@ixelles.brussels.

Nous vous invitons dès lors à prendre contact avec cette cellule afin de connaître les suites à donner à ces constatations et, le cas échéant, les démarches à entreprendre en vue de régulariser la situation.

À défaut de régularisation, le maintien des infractions constatées pourra donner lieu à l'établissement d'un procès-verbal, marquant le début d'une instruction pénale.

La Cellule Contrôle de l'Urbanisme reste à votre disposition par courriel à l'adresse cu@ixelles.brussels ou par téléphone au 02/515.67.88.

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

Par le Collège,

La Secrétaire communale,

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

Julie de Groote