



Service Urbanisme

DEPARTEMENT CITOYENNETE

Cellule renseignements urbanistiques

Gestionnaire de votre dossier : (MMA)

02 515 67 79 – renseignements.urbanistiques@ixelles.be

07 JUIN 2017

Monsieur Renaud VERSTRAETE
Notaire
boulevard du Souverain 288
1160 Bruxelles

Ixelles, le

02. 06. 2017

Votre courrier du
18/05/2017

Vos références
17-00-1689/001-AG

Nos références
RU2017/1293-RUA89/31-39

Annexe(s)
I

Objet : Renseignements Urbanistiques¹

Bien sis : Rue Defacqz de 31 à 39

Cadastré : 21447_A_334_M_24_0

Votre demande² : Le flat numéro A numérotation de fait: 138), le flat numéro H (numérotation de fait 137)

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques et concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé **sous réserves 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.

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol

Le bien n'est pas repris dans un lotissement

Les prescriptions et la zone des Plans Particuliers d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

¹Le Conseil Communal d'Ixelles a décidé en date du 15 décembre 2016 de percevoir une redevance de 200,00 EUR pour la délivrance de ces renseignements urbanistiques et ce avec effet au 1^{er} janvier 2017. La redevance pour les demandes reçues avant le 31 décembre 2016 est de 100,00 EUR.

Dans le cas où vous n'auriez pas encore effectué le paiement, nous vous demandons de verser ladite redevance au n° de compte bancaire : 096-0123794-43 - IBAN : BE66 0960 1237 9443 et BIC : GKCCBEBB en mentionnant comme référence 155/RU/ + adresse du bien faisant l'objet de la demande.

²concernant 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.

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

Le Règlement Régional d'Urbanisme est disponible sur le site internet de l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante : <http://urbanisme.irisnet.be>

1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé

Le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé sis 50, rue Defacqz - Hôtel de maître du peintre Paul JANSSENS (l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1998).

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée.

1.7. Un plan d'alignement :

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal.

Arrêté Royal du 20.02.1864

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : renseignements.urbanistiques@ixelles.be

Indiquer en objet : "Copie plan d'alignement + NOM DE LA VOIRIE"

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - www.klim-cicc.be).

En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportal.ibgebim.be>.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme:

N°	Décision	Date	Objet
2014/75-89/31-33	refuser	07/07/2014	régulariser le changement d'utilisation le commerce "débit de boisson" vers "débit de boisson avec spectacle de charme" et la création d'un escalier pour étendre le commerce vers le sous-sol
1885/37-89/31	délivrer	07/04/1885	construire un mur devant l'atelier
1970/176-89/31-39	délivrer	02/04/1971	reconstruction
1887/55-89/31-33	délivrer	29/04/1887	construire deux maisons

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).

Les permis d'urbanisme en cours, sont consultables au Service d'Urbanisme, au deuxième étage de l'Hôtel communal (chaussée d'Ixelles 168a à 1050 Bruxelles) ouvert les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 09h à 12h, d'anciens permis peuvent également être consultés auprès du Service des Archives, au premier étage de l'Hôtel communal, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.

2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

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

Permis de bâtir n°1970/176

Pour les sous-sols :

Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation licite du bien (données sur base des éléments administratifs à notre disposition).

Dénomination	Localisation	N ^{bre}	Utilisation	Remarque
Bâtiment principal	3e étage	8	Logement	studios

Le bien est composé de 45 logement(s)

La transmission d'éléments neufs (documents d'archives, preuves, historique de placement des compteurs Sibelga, baux, ...) peut avoir pour conséquence de fournir de nouveaux renseignements urbanistiques indicatif sur l'utilisation licite du bien.

Si vous le désirez, vous pouvez compléter et joindre les documents nécessaires au formulaire de demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements, disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/81-Service-de-l-Urbanisme-et-de-l-Environnement> afin de soumettre à une nouvelle analyse des éléments neufs qui permettraient de d'indiquer l'affectation du bien.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée 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.

Conformément à l'art. 98 § 1^{er} 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

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

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal n° 2013/43 dressé en date du 9 juillet 2013 pour l'occultation de la porte d'entrée et de la vitrine commerciale peintes en noir ainsi qu'une enseigne "MAXX"

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 peintes,...).

La Commune ne peut être tenue responsable d'actes et travaux effectués sans permis préalable et non constatés par procès-verbal de constatation d'infraction.

Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre Ier du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1^{er} juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h).

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

Par le Collège,

La secrétaire communale,
Par délégation :
La Directrice de l'Urbanisme et
de l'Environnement.

La Bourgmestre,
Par délégation :
L'Echevine de l'Urbanisme, du
Commerce, du Développement
Économique et de la Propreté
publique,



Véronique BRUYNINCKX



Viviane TEITELBAUM

Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés à la date du

(cachet et signature en surcharge)

OBSERVATIONS

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 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004) ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.
3. Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004) relative à la conservation du patrimoine immobilier.
4. Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'Administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou de certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 août 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.
5. Des copies ou extraits 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 en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 août 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.