

ACTEA, Notaires  
Rue Royale 163  
1210 Saint-Josse-ten-Noode

Ixelles, le **28 NOV. 2024**

Votre courrier du  
**13/11/2024**

Vos références

Nos références  
**CIT/URB/RU2024/2078-RUC102/2 JAR**

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 **14/11/2024** concernant le bien sis **Rue des Drapiers 2** cadastré 21009A0389/00V000, 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 4ème étage: un logement, au sous-sol: une cave "B-444"**

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 d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité, zones d'habitation.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **ILOT 24 (av Toison d'Or, rues des Chevaliers, de Stassart et des Drapiers)** approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 11/12/2008.
- 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

**COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE**

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Ixelles/Elsene - [www.ixelles.be](http://www.ixelles.be) - [www.elsene.be](http://www.elsene.be)

Gouvernement du 21 novembre 2006.

- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions.

Les prescriptions du PPAS 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 **n'est pas** repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle :
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants 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 28.05.1846
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) précité.

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 **ne se situe pas** 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
1887/106-102/35-37	construction d'une maison.	Délivrer	28/06/1887
1887/107-102/35-37	Construction d'une maison.	Délivrer	21/06/1887
1912/214-102/37	établir une loggia à la façade	Délivrer	17/05/1912
1914/188-102/37	transformer la maison	Délivrer	08/06/1914
2015/184-70 (102) (286) (PART SCN)	mettre en conformité des travaux non conformes au permis d'urbanisme n° 2011/16 notamment la modification de certaines cloisons et percements de dalles suite aux remarques du Service incendie, la fusion de deux commerces, la modification de certaines divisions de châssis, la rehausse légère de certains éléments techniques	Délivrer sous conditions	16/11/2015
2013/128-71-102-286 (prt scn)	Demande de permis d'urbanisme modificatif du permis n°2011/16, en vue de modifier la répartition des surfaces commerciales, la répartition par chambres d'une partie des logements, certains éléments de façade et divers équipements techniques	Délivrer sous conditions	27/05/2013
2011/16-71 - 102 - 286 (prt scn)	construire un ensemble de logements, commerces, crèche et parking, l'ensemble comprenant la rénovation de trois maisons existantes rue des Chevaliers	Délivrer	12/12/2012

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/457780	Bio-cogénération à l'huile végétale(670 kW), chaudière(390 kW), chaudière(790	Délivrer	21/08/2012	21/08/2027

kW), Compacteur pour les déchets non dangereux(5.5 kW), Générateurs(400 kVA), Générateurs(875 kVA), Dépôt de bio huile végétale : 2\* 30000 litres(30000 litres), Magasin pour la vente au détail(11649 m²), Moteurs à combustion interne(28 kW), Moteurs à combustion interne(40 kW), Moteurs à combustion interne(28 kW), Moteurs à combustion interne(40 kW), Installations de refroidissement (KW élect.)(4 kW), Installations de refroidissement (KW élect.)(20 kW), Installations de refroidissement (KW élect.)(20 kW), Installation de refroidissement (KW élect.)(221 kW), Transformateurs statiques secs(400 kVA), Transformateur statique(630 kVA), Transformateur statique(630 kVA), Transformateurs statiques(1000 kVA), Transformateur statique(400 kVA), Ventilateurs(80000 m³/h), Ventilateurs(80000 m³/h), ventilateur(350000 m³/h), ventilateur(360000 m³/h), places de parking(326 véhicules)

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 :

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

Permis d'urbanisme n°2015/184-70 (102) (286) (FF)

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Parties communes au bâtiment "le Toison d'Or"	2ème sous-sol				Locaux communs (1 local poubelles, 1 local poussettes, 1 "WKK bio olie", 1 local chaudière gaz, 2 locaux techniques, 2 WC, 1 réservoir fuel "TVB", 2 "N.T.B")
		77	Parking		Emplacements voiture destinés au public (numérotés de 1 à 77 dont 3 PMR numérotés 35,36 et 37)
		12	Parking		Emplacements voiture destinés aux logements (numérotés de 1 à 12)
		5	Parking		Emplacements voiture destinés à la crèche (numérotés de 14 à 18 dont 1 PMR numéroté 18)
					6 Emplacements motos destinés au public (numérotés de M01 à M06)
					6 Emplacements motos destinés aux logements (numérotés de M01 à M05)
		3ème sous-sol			
				Locaux communs (1 local "commerce 1", 1 local	

				"garage", 1 local "commerce 2", 1 local "commerce 3", 2 locaux "N.T.B.", 1 réservoir fuel)
	79	Parking		Emplacements voiture destinés au public (numérotés de 78 à 156 dont 3 PMR numérotés 150, 151, 152)
	19	Parking		Emplacements voiture destinés aux logements (numérotés de 19 à 37)
				4 Emplacements motos destinés au public (numérotés de M01 à M04)
				7 Emplacements vélos destinés au public (numérotés de F01 à F07)
				13 Emplacements vélos destinés aux logements (numérotés de F01 à F13)
	4ème sous-sol			Locaux communs (1 réservoir d'eau, 1 local refroidissement, 1 local "sprinklertank", 1 local "sprinklerpomp", 1 "HKL", 1 local entretien, 1 local poubelles, 1 local "N.T.B.", 1 local fuel)
		118	Parking	Emplacements voiture destinés aux logements (numérotés de 38 à 155 dont 3 PMR numérotés 41, 48 et 129)
				4 Emplacements motos destinés aux logements (numérotés de M07 à M10)
				20 Emplacements vélos destinés aux logements (numérotés de F17 à F36)
				Locaux annexes 54 Caves privatives (numérotées de 1 à 54)
Rue des Drapiers n°2	4ème étage	1	Logement	Espace de nuit non fermé (nommé TO-A4.2)
		1	Logement	2 chambres (nommé TO-A4.3)
		1	Logement	3 chambres (nommé TO-A4.1)

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](mailto:ru@ixelles.brussels).

Fait à Ixelles, le

**28 NOV. 2024**

Par le Collège,

La Secrétaire communale,

Par délégation :

La Directrice de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,

Par délégation :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,

  
Véronique BRUYNINCKX

  
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.