



Service Urbanisme

DEPARTEMENT CITOYENNETE

Cellule renseignements urbanistiques

Gestionnaire de votre dossier : Zakya BENDAIMI (CCO)

02 515 67 79 – ru@ixelles.brussels

Messieurs DUPONT, JACOBS, NERINCX,
VINCKE, GILLARDIN, PENNE, ROLIN
JACQUEMYNS

Notaires Associés Actalys
boulevard de Waterloo 16
1000 Bruxelles

Ixelles, le 21.08.2018

Votre courrier du
09/08/2018

Vos références
SVDM/SVDM/BN/2181358

Nos références
CIT/URB/RU2018/1360-RUA317/21

Annexe(s)
1

Objet : Renseignements Urbanistiques

Bien sis : Chaussée de Wavre de 19 à 23

Votre demande¹ : 1 logement dénommé "apparemment n°14" localisé au 3e étage

Demande complète le 16/08/2018

Messieurs,

Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

Si les renseignements urbanistiques ci-joints vous semblent incomplets ou erronés, 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.

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.

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 les soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la commune.

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service des archives de l'urbanisme (ouvert les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h au 1^{er} étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite.

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme lors des permanences du service au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h), par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, 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,

Véronique BRUYNINCKX

Dominique DUFOURNY

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 la destination actuelle du bien.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune d'Ixelles

Vos références : SVDM/SVDM/BN/2181358

Nos références : CIT/URB/RU2018/1360-RUA317/21

Annexe(s) : /

Messieurs,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 16/08/2018 concernant le bien sis **Chaussée de Wavre de 19 à 23 - Galerie d'Ixelles** cadastré 21009_A_740_M_0_00, 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.

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 zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

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, 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 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, 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>

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 est situé dans le périmètre de préemption Athénée approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en date du 13 juillet 2017.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde
- Le bien n'est pas classé
- Le bien n'est pas situé dans une zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits 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 1^{er} 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 :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucuns sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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 17.10.1863, 23.07.1866, 05.09.1952, 25.01.1956, 05.11.1829, 23.07.1866

8°) Autres renseignements :

- Le bien est 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 est 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 est situé dans le périmètre du programme Quadriennal de revitalisation du quartier "Athénée" (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08 décembre 2016).
- 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 ;
- 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

<i>N°dossier</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>	<i>Objet</i>
1894/13-317/19-23	délivrer	30/01/1894	construction d'un atelier et surélévation de celui existant formant dépendance de la maison
1953/275-171/50	délivrer	19/11/1953	construction d'une galerie de magasins avec cinéma
1954/233-171/50	délivrer	06/08/1954	Construction d'un W.C à l'étage
1991/284-171/48-50	délivrer	08/05/1992	construction d'un escalier partant d'une vitrine dans la galerie
1992/265-317/19	délivrer	16/04/1993	réaménagement d'une bijouterie
2003/160-135/14	délivrer	28/02/2005	démolition et construction d'un ensemble de logements et commerces +parking
2005/40-317/21	refuser	04/04/2005	changement d'affectation du 1er étage de commerce en équipement
2005/6-317/21	délivrer	11/04/2005	Régularisation: changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en phone-shop avec placement d'enseignes.

Environnement

<i>N°dossier</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>	<i>Validité</i>	<i>Objet</i>
1999/456-7/114/DJ/598	Accord	03/04/1987	03/04/2002	Exploitation/utilisation citerne mazout en 1 réservoir non enfoui (20.000 l)
2002/1532	Accord	16/12/2002	16/12/2017	Utilisation/exploitation d'une citerne à mazout
2013/2341-N° de dossier 13-65	Accord	02/09/2013	/	Installation d'un transformateur statique
PE2015/63	Accord	04/05/2015	04/05/2030	Utilisation/exploitation d'une antenne (251B1&30061B1)

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 :

Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation de l'ensemble du bien.

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

Permis d'urbanisme n°1999/49-171/50 et 1953/275-171/50

Relevé de la galerie émise par la 3° direction de l'administration communale.

Dénomination	Localisation	N ^{bre}	Destination	Utilisation	Remarque
Bâtiment chaussée de Wavre entrée au n°21	Rez-de-chaussée				locaux communs : 1 entrée privative dans la galerie, 1 local téléphone, 1 local vide poubelle
	Entresol				local commun : 1 local compteurs
	1er étage	3	Logement		1 chambre
		1	Logement		studio
		2	Logement		studio avec coin "repos"
	2e étage	3	Logement		1 chambre
		1	Logement		studio
		2	Logement		studio avec coin "repos"
	3e étage	3	Logement		1 chambre
		1	Logement		studio
		2	Logement		studio avec coin "repos"
	4e étage	3	Logement		1 chambre
		1	Logement		studio
		2	Logement		studio avec coin "repos"

S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 24

*Les documents actuellement en notre possession sont insuffisants pour confirmer l'utilisation licite de cette partie du bien.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Fait à Ixelles, le 21.08.2018

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

Par le Collège,

La Bourgmestre,

Véronique BRUYNINCKX

Dominique DUFOURNY

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.**