

SO ESTATES  
Rue de la Concorde 16  
1050 Ixelles

Ixelles, le

**28 FEV. 2025**

Votre courrier du  
15/11/2024

Vos références

Nos références  
CIT/URB/RU2024/2097-ATU17/9

Annexe(s)  
/

**Objet : Analyse technique urbanistique**

Bien sis : Rue Anoul 9

Cadastré : 21009A0913/00E004

Demande complète le : 13/01/2025

Votre demande<sup>1</sup> : au sous sol et rez-de-chaussée: un logement, au 1er étage: un logement, au 2ème et 3ème 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 la reconnaissance sur base de preuves de 3 logements.**

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.

<sup>1</sup>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.

## 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 mixtes.
- 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:**

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le 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 périmier 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.

*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 : l'historique de placement des compteurs Sibelga, l'historique des domiciliations par étage et la péréquation cadastrale de 1970 à 1975.

Dénomination	Localisation	N <sup>bre</sup>	Destination	Utilisation	Commentaire
bâtiment principal	Rez-de-chaussée	1	Logement	/	/
	1e étage	1	Logement	/	/
	2e 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 vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

La Secrétaire communale adjointe,



Kristel SEGERS.

Par le Collège,

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



Julie de GROOTE

