

Ixelles, le **29 JAN. 2024**Votre courrier du
15/08/2022

Vos références

Nos références
CIT/URB/RU2022/1743-ATU314/169Annexe(s)
/**Objet : Analyse technique urbanistique - ERRATUM**

Bien sis : Rue Washington 169

Cadastré : 21447B0284/00B003

Demande complète le : 24/10/2022

Votre demande¹ : un immeuble

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception des éléments supplémentaires pour l'Analyse Technique Urbanistique pour le bien mentionné sous rubrique **visant à la reconnaissance de 4 logements** (rez-de-chaussée, 1^e ; 2^e et 3^e étage).

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.

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 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 d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- 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 (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 inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire.

2. Le bien à fait l'objet des permis suivants :

En urbanisme:

| N° de dossier | Objet | Décision | Date |
|--------------------|-----------------------|----------|------------|
| 1962/79-314/169 FS | construire une annexe | Délivrer | 13/04/1962 |

Les permis peuvent être consultés auprès des archives de l'urbanisme (la consultation est gratuite) situé au 1er étage de la maison communale, la permanence est ouverte sur rendez-vous. Les coordonnées de contact du service des archives: Chaussée d'Ixelles, 168 (1er étage) - 1050 Bruxelles Tél. 02.515.61.37 (de 8h30 à 12h) - E-mail : archives@ixelles.brussels

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

1. Situation licite :

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

- le permis de bâtir n°1969/79 (immeuble) ;
- l'historique des domiciliations par étage et l'historique de placement des compteurs Sibelga (rez-de-chaussée, 1e ; 2e et 3e).

| Dénomination | Localisation | N ^{bre} | Destination | Utilisation | Commentaire |
|--------------------|-----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| bâtiment principal | Rez-de-chaussée | 1 | Logement | / | / |
| | 1e étage | 1 | Logement | / | / |
| | 2e étage | 1 | Logement | / | / |
| | 3e étage | 1 | Logement | / | / |
| | Combles | | | | * |

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

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,...).

2. Suspicion d'irrégularité :

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

Pour votre complète information, nous avons relevé l'irrégularité suivante :

- La création d'une trémie au niveau du faux grenier non conforme au permis de bâtir 1962/79 sur base des photos annexés à la demande.



Les modifications structurelles, d'aspect et de volume sont soumises à demande de permis depuis le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962. En effet, conformément à l'article 44 de cette loi, nul ne pouvait, sans un permis préalable

écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, construire, démolir, reconstruire ou apporter des transformations à un bâtiment existant.

Cette irrégularité a été transmise au service du Contrôle de l'Urbanisme et porte la référence communale suivante RUSIG2022/188-314/169.

Pour plus d'information sur la procédure de demande de permis, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'urbanisme soit durant la permanence les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h au 2^e étage de la maison communale soit par téléphone : 02 515 72 10 ou par mail : amenagementterritoire@ixelles.brussels.

Veillez informer la cellule Contrôle d'Urbanisme, endéans les 3 mois, de vos intentions en vue de régulariser la situation.

La cellule Contrôle de l'Urbanisme est accessible par email à l'adresse cu@ixelles.brussels ou par téléphone au 02/515.67.88.

Dans le cas où une visite de contrôle serait effectuée et qu'une infraction est constatée, nous serons dans l'obligation de faire une mise en demeure constatant le maintien d'infraction.

3. Votre demande concernant : la reconnaissance de 4 logements.

L'usage licite du bien est de 4 logements, soit un au rez-de-chaussée, un second au 1^e étage, un troisième au 2^e étage et un quatrième au 3^e étage.

Les documents actuellement en notre possession sont insuffisants pour confirmer l'utilisation licite des combles et les liens existants avec le 3^e étage.

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

Par le Collège,

La Secrétaire communale,

Le Bourgmestre,

Par délégation :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,