NOTE EXPLICATIVE COMPLÉMENTAIRE

Objet : Clarification relative aux obligations PEB et à la complétude du dossier de permis d'urbanisme

Adresse : Rue de Livourne 65 – 1050 Ixelles
Référence : PU2026/127-206/65
Demandeur :
Objet du permis : Mise en conformité du changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en commerce de service ainsi que des modifications de la vitrine.

1. Contexte et échanges avec l'administration

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme introduite le 24 mars 2026, la Commune d'Ixelles a sollicité à plusieurs reprises la transmission d'une proposition PEB et d'un fichier de calcul PEB.

À la suite d'un premier échange téléphonique avec l'administration communale le 21 juillet 2026, puis d'un nouvel entretien le 21 octobre 2026 avec Mme Fabienne Ficheroulle, gestionnaire du dossier, et le responsable communal en charge de la PEB, il a été confirmé que ces documents ne sont pas requis pour la complétude de la présente demande de permis d'urbanisme.

La présente note vise à formaliser cette clarification et à distinguer les obligations PEB relatives à des travaux antérieurs du périmètre de la demande de régularisation actuellement instruite.

2. Historique des interventions sur l'enveloppe du bâtiment

Sur la base des photographies historiques disponibles sur Google Street View, le remplacement des châssis de la façade à rue semble avoir été réalisé entre 2014 et 2017.

Ces interventions sont postérieures à l'entrée en vigueur de la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments, applicable aux travaux concernés à cette période.

Les travaux auraient donc dû s'accompagner des formalités réglementaires suivantes :

- Une proposition PEB ;
- Une notification PEB préalable au commencement des travaux ;
- Une déclaration PEB à l'issue des travaux.

Ces formalités n'ayant pas été accomplies à l'époque, leur absence constitue une irrégularité susceptible de faire l'objet d'une procédure administrative distincte.

3. Distinction entre l'infraction PEB antérieure et la demande actuelle

Les travaux de remplacement des châssis ont été réalisés antérieurement à l'occupation actuelle des lieux et indépendamment de la présente demande de permis, laquelle concerne le changement d'affectation du rez-de-chaussée et les modifications de la vitrine.

Lors de notre entretien téléphonique du 21 octobre 2026, le responsable communal en charge de la PEB a explicitement confirmé que **la proposition PEB et le fichier de calcul PEB pouvaient être retirés de la liste des documents exigés pour la complétude de la présente demande de permis d'urbanisme**.

Cette position s'inscrit dans la continuité des échanges du 21 juillet 2026, au cours desquels il avait déjà été précisé que les obligations relatives aux anciens travaux de remplacement des châssis relevaient d'une problématique distincte.

Le dernier courrier communal précise d'ailleurs expressément, concernant les obligations antérieures de notification et de déclaration PEB :

« Ces documents NE font PAS partie de la composition de votre dossier de demande de permis d'urbanisme. »

Il convient donc de dissocier les éventuelles suites administratives liées à cette infraction historique de la procédure de régularisation urbanistique actuellement en cours.

4. Responsabilité relative aux travaux antérieurs

Les éventuelles sanctions administratives ou financières résultant du non-respect des obligations PEB lors du remplacement des châssis devront être examinées dans le cadre d'une procédure distincte.

Ces travaux ayant été réalisés antérieurement à l'intervention du demandeur actuel, les responsabilités devront être appréciées au regard de l'identité du propriétaire ou du maître d'ouvrage ayant procédé aux modifications à l'époque.

La présente demande de régularisation ne constitue donc pas, en elle-même, un fondement permettant d'imputer au demandeur actuel la responsabilité de ces interventions antérieures.

5. Conclusion – Complétude du dossier

Au regard des éléments précités et conformément à la confirmation explicite apportée par le responsable communal PEB lors de notre entretien du 21 octobre 2026, nous confirmons que la proposition PEB et le fichier de calcul PEB ne doivent pas être intégrés aux pièces complémentaires de la présente demande de permis d'urbanisme.

Nous demandons dès lors à l'administration de **ne plus considérer ces deux documents comme des pièces manquantes et de poursuivre l'instruction du dossier sur la base des documents déjà transmis**.

Les éventuelles suites administratives relatives aux obligations PEB non respectées lors des travaux antérieurs pourront, le cas échéant, être traitées indépendamment de la présente procédure.