Ixelles
Elsene

Département citoyenneté – Service de l'Aménagement du Territoire
CELLULE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES
Gestionnaire de votre dossier : *Ceuppens*
02 515 67 79 – ru@ixelles.brussels

LATOUR & PETIT sa
Boulevard de la Woluwe 46
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Ixelles, le 27 JAN. 2026

Votre courrier du **15/12/2025**
Vos références : **//**
Nos références : **CIT/URB/RU2025/2500-RUC41/594**

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE D'IXELLES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **19/12/2025** concernant le bien sis **Chaussée de Boondael 594** cadastré **21446D0019/00S003**, 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.

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

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 zones d'habitation.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **ILOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307 approuvé** par arrêté royal en date du 05/09/1960.
- 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, 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 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 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 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 remaquable 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 29.08.1892, 29.01.1883, 16.03.1885, 18.06.1890, 06.03.1914
- 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

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.
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- 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, une attestation du sol peut être demandée auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le site internet *https://irisbox.irisnet.be/irisbox/* => "Environnement, Déchets" => "Demande d'attestation du sol".
- 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.
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.
- 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

Par souci d'exhaustivité, la liste reprend l'ensemble des permis et certificats dont l'administration dispose et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné, y compris les autorisations relatives à d'autres unités, biens voisins, affectations spécifiques ou liées par des références historiques ou administratives. La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1931/266-41/594	Construire une maison	Délivrer	23/07/1931

Note terminologique

Il convient de préciser que la terminologie urbanistique a considérablement évolué au cours des décennies. Dans les permis anciens, le terme « maison » désignait généralement un immeuble bâti, quelle que soit sa destination ou sa division interne, et non exclusivement une habitation unifamiliale comme l'usage contemporain pourrait le suggérer. De même, l'expression « maison de rapport » ne signifiait pas nécessairement un immeuble divisé en plusieurs logements, mais simplement un bien immobilier destiné à être mis en location et à procurer un revenu locatif à son propriétaire. La division en appartements multiples, aujourd'hui couramment associée à cette notion, constitue souvent un aménagement postérieur au permis initial. Par ailleurs, le terme « chambre » désignait à l'époque toute pièce close, sans référence spécifique à sa fonction (pièce de réception, salle à manger, espace de couchage, etc.), alors qu'il évoque aujourd'hui principalement une chambre à coucher. Cette évolution sémantique doit être prise en considération lors de l'interprétation des autorisations d'urbanisme délivrées, afin d'éviter toute confusion quant à la nature et à l'affectation originelles des bâtiments concernés.

Délais de péremption

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 périmer 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 à durée limitée

L'article 102 du CoBAT habilite le Gouvernement à dresser la liste des actes et travaux pour lesquels les permis sont délivrés pour une durée limitée, et à fixer cette durée.
Le Gouvernement a fait usage de cette habilitation en adoptant l'arrêté du 29 janvier 2004 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.
Cette limitation concerne notamment :

- *Les publicités et les enseignes (9 ans maximum) ;*
- *Les installations saisonnières, comme les « bulles » couvrant les terrains de tennis en hiver et les guinguettes installées en été (6 ans maximum) ;*
- *Les antennes paraboliques à usage télévisuel privé (9 ans maximum) ;*
- *La modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien pour y installer une école (5 ans maximum) ;*
- *Les travaux relatifs à l'organisation d'un chantier (pendant la durée du chantier avec un maximum de 6 ans) ;*
- *...*

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.
Si le titulaire souhaite prolonger la situation au-delà du délai, il doit obtenir un nouveau permis à durée limitée.
Les délais de péremption ne sont pas applicables aux permis à durée limitée.

Les permis de régularisation

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

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 : 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 :

Votre demande concerne un bâtiment composé d'un logement au rez-de-chaussée, d'un logement au 1er étage, d'un logement au 2e étage et d'un logement au 3e étage. Ceci est **votre description**, telle que vous nous l'avez transmise. Elle **n'implique en aucun cas que la situation soit conforme ou autorisée**.

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :
permis de bâtir n°1931/266-41/594 (1er étage)
Preuves datées d'avant le 1er décembre 1993
Affiche de vente publique du 07/07/1976 (rez-de- chaussée, 2e étage et 3e étage)

- **La destination urbanistique licite de ce bien : logements et locaux annexes au 3e étage**

Le nombre de logements : **3**

Cette confirmation ne concerne que la régularité des **destinations et ou du nombre de logements** urbanistiques détaillées ci-dessus (votre objet vis-à-vis de notre base de donnée reprenant le nombre d'unité et leur affectation). **Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux**, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis. **Elle ne vérifie pas non plus la répartition des logements** présents. Nous vous invitons à consulter les permis relatif au bien afin de vérifier que la situation autorisée correspond à la situation existante.

Nous vous signalons que toute modification des affectations et utilisations urbanistiques, 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).

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). 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 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

Observations complémentaires :

Nous n'avons pas réalisé une analyse approfondie de la situation transmise dans le descriptif sommaire tel qu'il serait procédé dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme. En effet, notre analyse se limite aux informations à transmettre dans le cadre des renseignements urbanistiques soit l'affectation et le nombre d'unité de logement.

27 JAN. 2026

Fait à Ixelles, le

Par le Collège,

La Secrétaire communale,
Par délégation :
Le directeur,

Christophe MERCIER

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

Julie de GROOTE

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.

Cependant, l'analyse succincte de votre demande à fait ressortir des discordances entre la situation de fait et la situation autorisée/de droit.

Nous attirons donc votre attention sur la situation de fait du bien telle que reprise dans le descriptif sommaire joint à la présente demande de renseignements urbanistiques :

- Un logement au 3e étage

La liste des irrégularités décrites ne peut être considérée comme exhaustive, dans le sens où la qualité et le degré de précision du descriptif et des plans annexés à la demande varient, que les documents définissant la situation historique du bien peuvent être fragmentaires et que de nouveaux éléments peuvent toujours compléter, ajouter ou annuler des irrégularités. Seul un permis d'urbanisme pouvant être aussi précis que le demandeur le souhaite peut garantir une sécurité juridique.

La situation de fait ne correspond pas à la situation autorisée.

Si vous disposez de preuves antérieures aux dates à laquelle les actes et travaux réalisés étaient soumis à permis, telles que par exemple des baux, plans ou actes de base, permettant d'attester (c'est-à-dire qui possèdent une date et qui décrivent ou montrent clairement que la situation irrégulière a été réalisée à une époque où elle ne nécessitait pas de permis), vous pouvez les soumettre dans le cadre d'une demande d'analyse technique urbanistique du bien (formulaire et procédure disponible sur simple demande à l'adresse : ru@ixelles.brussels).

A défaut de preuves, il y aura lieu soit de remettre les lieux en pristin état (uniquement si les travaux ne nécessitent pas la solution d'un problème de stabilité), soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme auprès de la cellule des permis d'urbanisme, afin d'éventuellement régulariser la situation.

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 2e étage de la maison communale soit par téléphone : 02 515 72 10 ou par mail : amenagementterritoire@ixelles.brussels

Afin de mieux comprendre la situation de droit telle que connue par la commune et les suspicions d'irrégularités que nous avons relevées, nous vous invitons à comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien. Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 168, 1050 Ixelles - 1er étage de la maison communale). 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.

Les intentions en vue de régulariser la situation doivent être indiquées à la cellule Contrôle de l'Urbanisme:

- en cas de vente, par le(s) nouveau(x) propriétaire(s), dans un délai de 3 mois à partir de la date de l'acte de vente ;
- faute de vente, par le(s) propriétaire(s) actuel(s), dans un délai de 6 mois à dater de la présente.

Faute de quoi, le maintien d'infractions pourra faire l'objet d'un PV.

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

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.