



Ixelles  
Elsene

Commune d'IXELLES  
Chaussée d'Ixelles, 168 – 1050 Ixelles  
Tél. : 02/515.67.04  
Fax : 02/515.67.66

PRO JUSTITIA

PROCES-VERBAL INITIAL  
AVEC ARRET DE CHANTIER

PROCES-VERBAL N° BR. 66

N° Dossier (service de l'urbanisme) :

XL 29/2015

INFRACTION(S) CONSTATEE(S) A : IXELLES

Le : 03/06/2015

Arrondissement Judiciaire de Bruxelles

Adresse du bien concerné :

91 Rue de Stassart à 1050 Ixelles

Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles

A CHARGE DE :

-

-

-

Bruxelles, le 08/06/2015

LE FONCTIONNAIRE QUALIFIE

INGENIEUR CIVIL

DU CHEF DE :

Infraction à l'arrêté du 9 avril 2004 coordonnant le  
Code bruxellois de l'aménagement du territoire  
(articles 98, 2° à 4° et 300 à 304)

Objet : Constatation avec arrêt de chantier

Originaux :

- Parquet du Procureur du Roi
- Fonctionnaire Sanctionnateur

Copie(s) :

- Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale
- Tous les intervenants

COMMUNE D'IXELLES  
CHAUSSEE D'IXELLES, 168 – 1050 IXELLES – TEL.: 02/515.67.04 – FAX: 02/515.67.66  
Réf. PV XL 29/2015

COMMUNE D'IXELLES ~ GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Bruxelles/Brussel - www.ixelles.be - www.elsene.be

L'an deux mille quinze, le 8 juin à 10 heures

Nous, \_\_\_\_\_, Ingénieur civil, désigné comme contrôleur des travaux le 14 juillet 2011, faisant élection de domicile à l'hôtel communal de la Commune d'Ixelles, 168 chaussée d'Ixelles à 1050 Ixelles, conformément à l'article 301 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, exposons que:

Contexte de l'intervention

En date du 3 juin 2015, je soussigné, \_\_\_\_\_, agissant en qualité de fonctionnaire/agent de la commune d'Ixelles, je me suis rendu, suite à une demande d'information interne à notre administration à :

Identification du bien concerné

Adresse : 91 Rue du Stassart, à 1050 Ixelles  
Cadastré sous (ou l'ayant été): 1<sup>ère</sup> Division, section A 360 V

Identification du propriétaire

Lequel bien est la propriété de : \_\_\_\_\_

Identification contrevenant(s)

**A CHARGE DE :**

-

-

-

Rétroactes (antécédents)

Le permis d'urbanisme 2014/431-95/91 ayant comme objet « diviser une maison unifamiliale en trois logements avec extension arrière jusqu'au premier étage et lucarnes en toiture arrière » est en cours d'instruction et n'a pas encore été délivré. Des plans modificatifs ont été introduits le 7 mai 2015 et les affiches pour l'enquête publique fournies.

Suite à la demande des intervenants, notre administration a fourni une liste non exhaustive pour des travaux pouvant être effectués avant l'obtention dudit permis. Ces travaux font partie de la liste des travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme. Suite au constat des travaux à l'intérieur du bâtiment, sans pouvoir en déterminer l'ampleur, nous avons envoyé le 18 mars 2015 une lettre au demandeur - \_\_\_\_\_, en leur demandant de ne « pas entamer de travaux structurels avant l'obtention dudit permis », faute d'un procès-verbal en urbanisme.

COMMUNE D'IXELLES

CHAUSSEE D'IXELLES, 168 – 1050 IXELLES – TEL.: 02/515.67.04 – FAX: 02/515.67.66  
Réf. PV XL 29/2015

JK

Constat

Suite à plusieurs demandes d'information internes et externes, nous avons décidé de nous rendre sur les lieux en date du 3 juin 2015, à 10h15.

Sur place, nous avons rencontré \_\_\_\_\_, en sa qualité déclarée de Facility Manager. L'adresse donnée pour l'envoi du courrier a été :

\_\_\_\_\_ nous a volontairement ouvert la porte.

Sur les lieux, nous avons constaté que des travaux étaient en cours dans l'ensemble de la maison et dans la zone de cours et jardins. En dehors des travaux pouvant être effectués avant la délivrance du permis (enlèvement de 50 cm de hauteur de terres dans la zone de cours et jardins, enlèvement des cloisons, des installations électriques, sanitaires et gaz, plafonnages) des travaux structurels, soumis au permis ont été effectués :

- **Le plancher ainsi que les poutres de soutien se trouvant entre le RDC et le « -1 » ont été enlevés sur toute la surface du hall d'entrée (+/-10m<sup>2</sup>) , ainsi que dans la pièce se trouvant en prolongation de ce hall d'entrée (+/- 18m<sup>2</sup>).**
- **Les supports de soutènement de l'escalier ont été enlevés.**

Pour des questions de sécurité je n'ai pas pu monter aux étages. Des photos ont été prises par \_\_\_\_\_ même, à ma demande, dans le reste de la maison. Les photos ne montrent pas des travaux soumis au permis d'urbanisme dans les endroits que je n'ai pas pu visiter.

#### Ordre verbal d'arrêt des travaux

L'arrêt de chantier a été déclaré, de visu, vers 11h00, conformément à l'article 302 du code précité et signé sur place par \_\_\_\_\_ l.

Un procès-verbal d'audition a été immédiatement complété et signé sur place par \_\_\_\_\_ et se trouve dans l'annexe, ainsi que le reportage photographique fait sur place.

\_\_\_\_\_ a pris connaissance des travaux conservatoires qui pouvaient encore être mis en œuvre pendant la journée et a signé l'ordre d'arrêt prononcé sur place.

#### Analyse des faits constatés au regard de la situation de droit

Les travaux étaient en cours lors de ma visite et ont été effectués en 2015.

Sur base des constats sur place et des rétroactes exposés ci-avant, nous pouvons conclure que les faits de la cause constituent une infraction aux dispositions de l'article 98, art 2° à 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, publié au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et, entré en vigueur le 05 juin 2004, ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié le 07 avril 2011, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, de la Commune, de la Commission Royale des Monuments et des Sites, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte.

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal d'arrêt de chantier aux jour, mois et année que dessus pour valoir ce que de droit.

DONT ACTE.



INGENIEUR CIVIL

COMMUNE D'IXELLES

CHAUSSÉE D'IXELLES, 168 – 1050 IIXELLES – TEL.: 02/515.67.04 – FAX: 02/515.67.66  
Réf. PV XL 29/2015





Ixelles  
Elsene

Commune d'IXELLES  
Chaussée d'Ixelles, 168 – 1050 Ixelles  
Tél. : 02/515.67.04  
Fax : 02/515.67.66

## PRO JUSTITIA

### PROCES-VERBAL INITIAL

PROCES-VERBAL N° BR. 66

N° Dossier (service de l'urbanisme) :

XL 57/2016

INFRACTIONS CONSTATEES A IXELLES

Le : 14/09/2016

Arrondissement Judiciaire de Bruxelles

Adresse du bien concerné :

91 Rue de Stassart à 1050 Ixelles

Monsieur le Procureur du Roi à Bruxelles

Bruxelles, le 15/09/2016

A CHARGE DE :

-

-

-

LE FONCTIONNAIRE QUALIFIE

INGENIEUR CIVIL

DU CHEF DE :

Infraction à l'arrêté du 9 avril 2004 coordonnant le  
Code bruxellois de l'aménagement du territoire  
(articles 98, 2° à 4° et 300 à 304)

Objet : Constatation

Originaux :

- Parquet du Procureur du Roi
- Fonctionnaire Sanctionnateur

Copie(s) :

- Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 
- 
- 

Réf. PV XL57/2016

COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Bruxelles/Brussel - www.ixelles.be - www.elsene.be



Ixelles  
Elsene

L'an deux mille seize, le 15 septembre, à 14 heures

Nous, \_\_\_\_\_, Ingénieur civil, désigné comme contrôleur des travaux le 14 juillet 2011, faisant élection de domicile à l'hôtel communal de la Commune d'Ixelles, 168 chaussée d'Ixelles à 1050 Ixelles, conformément à l'article 301 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, exposons que:

Contexte de l'intervention

En date du 10 août 2016, je soussigné, \_\_\_\_\_, agissant en qualité de fonctionnaire/agent de la commune d'Ixelles, je me suis rendu, suite à une demande d'information, à :

Identification du bien concerné

Adresse : 91 Rue du Stassart, à 1050 Ixelles  
Cadastré sous (ou l'ayant été): 1<sup>ère</sup> Division, section A 360 V

PRAS : /  
PPAS : XL N°25

Identification du propriétaire

Lequel bien est la propriété de

Identification contrevenant(s)

L'infraction précitée est imputée à :

Rétroactes (antécédents)

Le PV XL 29/2015, avec arrêt de chantier a été dressé aux intervenants le 8 juin 2015, pour avoir entamé des travaux structurels (démontage d'une partie des planchers et de la cage d'escalier) avant la délivrance du permis d'urbanisme 2014/431-95/91, ayant comme objet «diviser une maison unifamiliale en trois logements avec extension arrière jusqu'au premier étage et lucarnes en toiture arrière». Suite à la demande des intervenants, notre administration a fourni une liste non exhaustive pour des travaux pouvant être effectués avant l'obtention dudit permis. Ces travaux faisaient partie de la liste des travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Réf. PV XL57/2016

COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Bruxelles/Brussel - www.ixelles.be - www.elsene.be



Ixelles  
Elzene

3/3

Au moment des faits, nous avons constaté que des travaux étaient en cours dans l'ensemble de la maison et dans la zone de cours et jardins. En dehors, des travaux pouvant être effectués avant la délivrance du permis (enlèvement de 50 cm de hauteur de terres dans la zone de cours et jardins, enlèvement des cloisons, des installations électriques, sanitaires et gaz, plafonnages) des travaux structurels, soumis au permis, ont été effectués :

- Le plancher ainsi que les poutres de soutien se trouvant entre le RDC et le « -1 » ont été enlevés sur toute la surface du hall d'entrée (+/-10m<sup>2</sup>), ainsi que dans la pièce se trouvant en prolongation de ce hall d'entrée (+/- 18m<sup>2</sup>).
- Les supports de soutènement de l'escalier ont été enlevés.

Le permis d'urbanisme PU 2014/431-95/91 fut délivré le 4 décembre 2015.

Ce permis ne donne aucune information sur le remplacement des planchers et de la cage d'escaliers.

#### Constat

Suite à des informations administratives, nous avons décidé de nous rendre sur les lieux en date du 10 août 2016. Nous n'avons pas eu la possibilité d'accéder à l'intérieur du bâtiment.

De l'extérieur, nous avons constaté plusieurs non conformités au permis d'urbanisme délivré :

- remplacement des châssis en façade en PVC, au lieu du bois
- remplacement de certains planchers et escaliers, faisant l'objet du PV XL 29/2015, sans avoir obtenu la régularisation
- rehausse du mur mitoyen de +/-25cm, du côté du bâtiment n° 89
- les deux lucarnes en façade avant sont plus hautes d'au moins 30-40 cm
- les pierres bleues sur le trottoir, devant les châssis du sous-sol ont été placées à +/-20cm dans le trottoir, par la privatisation de l'espace public

#### Analyse des faits constatés au regard de la situation de droit

LES TRAVAUX ONT ETE EFFECTUES EN 2015 ET 2016.

Sur base des constats sur place et des rétroactes exposés ci-avant, nous pouvons conclure que les faits de la cause constituent une infraction aux dispositions de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, publié au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et, entré en vigueur le 05 juin 2004, ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié le 07 avril 2011, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, de la Commune, de la Commission Royale des Monuments et des Sites, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte.

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et année que dessus pour valoir ce que de droit.

DONT ACTE.

INGENIEUR CIVIL

Réf. PV XL57/2016

COMMUNE D'IXELLES • GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elzensesteenweg - 1050 Bruxelles/Brussel - www.ixelles.be - www.elsene.be

