



GANSHOREN

**MARC BOELAERT, NOTAIRE**

Avenue Charles-Quint 343  
1083 Ganshoren

Votre correspondant :

Adel Bouaita

Assistant administratif

Tél : 02/464.05.26

e-m@il : ru.si@ganshoren.brussels

**N. Réf : RU/301-2023**

V. Réf. : /

Annexe(s) : 0

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **22/08/2023** concernant le bien sis **Avenue Jean Sebastien Bach 20 - 24** cadastré **21392A0043/00T000**, 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 considéré.

### **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 zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : PPAS
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : N°11 visant à bâtir 3 lots pour appartements de 21 étages et approuvé le 17-05-1967 par la commune ;

*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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

#### **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

*(1) Supprimer la ou les mentions inutiles*

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE GANSHOREN**

Avenue Charles-Quint 140 - 1083 Bruxelles - Tél. : 02/465.12.77

e-mail : [ru.si@ganshoren.brussels](mailto:ru.si@ganshoren.brussels)

RU/301-2023 - 1/4

Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

*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](http://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 :**

- Néant ;

### **4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- Néant ;

### **5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- Néant ;

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 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 :**

- Néant ;

### **7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

### **8°) Autres renseignements :**

- 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, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement (IBGE), Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- 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 ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

**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 :**

- **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

**Urbanisme**

- **Un permis de bâtir pour « construire un immeuble à appartements » a été délivré en date du 01/07/1970 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.**
- Un permis d'urbanisme pour « transformer partiellement le rez-de-chaussée (bureau en studio) » a été délivré le 27/12/2005 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- Un permis d'urbanisme pour « enlever le mur porteur entre la cuisine et le salon au 17<sup>ème</sup> étage » a été délivré le 17/11/2014 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- **Des plans AS-BUILT des étages de l'immeuble, hormis les étages n° 7 et 19, ont été approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en séance du 09/01/2017.**
- Un permis d'urbanisme (URB/6332-17) pour « placer une cabine gaz à droite de l'entrée de la voie d'accès à l'immeuble » a été délivré le 4/06/2018 par le Collège.
- Un plan as-built (Réf. SPEC/13-2020) a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 22/10/2020 pour un appartement situé au 21<sup>ème</sup> étage
- Un plan as-built (Réf. SPEC/24-2020) a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 26/11/2020 pour un appartement de type H au 19<sup>ème</sup> étage.
- Un plan as-built (Réf. SPEC/32-2021) a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 09/11/2021 pour un appartement de type F au 2<sup>ème</sup> étage, côté arrière droit.
- Une demande de permis d'urbanisme (Réf. URB/6939-23) a été introduite en date du 23/01/2023, auprès service Urbanisme de la commune pour « mettre en conformité la transformation d'un local bureau en logement ».  
La demande de permis d'urbanisme est, à ce jour, en cours d'instruction.
- Une demande de permis d'urbanisme (Réf. URB/6977-23) a été introduite en date du 28/03/2023, auprès service Urbanisme de la commune pour « mettre en conformité et agrandir un espace poubelles dans la zone de recul ».  
La demande de permis d'urbanisme est, à ce jour, en cours d'instruction.

**Environnement**

- Un transformateur statique a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 datant du 21/08/2001.
- Un permis d'environnement de classe 1B pour « continuer l'exploitation d'un immeuble » (parking : 181 emplacements couverts (rub. 68B) + 84 emplacements à ciel ouvert (rub. 152B) / 3 chaudières (ru. 40B) / groupe de secours (rub. 104A) / citerne à mazout enfouie 50000 L. rub. 88.3B) a été délivré le 21/01/2016 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale valable pour une durée de 15 ans.

*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 urbanistique licite du bien concerné par votre demande, à savoir l'appartement F.15 situé au 15<sup>ème</sup> étage, la cave F.15 et le garage n° 128 au 1<sup>er</sup> sous-sol est : « Logement + locaux annexes » ;
- L'ensemble de l'immeuble sis au n°s 20 à 24 est, d'après plans, composé de :

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Bâtiment	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
<b>Immeuble à appartements</b>	2ème sous-sol	Locaux annexes		Garages du n° 1 au 93 et du n° 196 au 203
	<b>1er sous-sol</b>	<b>Locaux annexes</b>		<b>Garages du n° 94 au 181</b> et du n° 204 au 211
	Rez-de-chaussée	Locaux annexes		Garages du n° 182 au 195
	Rez-de-chaussée	Logement	3	2 logements 2 chambres et 1 studio
	Rez-de-chaussée	Bureau		3 bureaux
	Entresol	Logement	1	1 logement 2 chambres
	<b>Entresol</b>	<b>Locaux annexes</b>		<b>Caves de A1 à A21 ; B1 à B21 ; C1 à C21 ; D1 à D21 ; E1 à E21 ; F1 à F21 ; G1 à G21 ; H1 à H21 ; I1 à I21 ; J1 à J21</b>
	<b>Du 1<sup>er</sup> au 21<sup>ème</sup> étage</b>	<b>Logement</b>	<b>21 x 10</b>	10 logements par étage : 1 type A, 1 type B, 1 type C, 1 type D, 1 type E, <b>1 type F</b> , 1 type G, 1 type H, 1 type I, 1 type J

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : **214**

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- Néant ;

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

*En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.*

### **Observations complémentaires :**

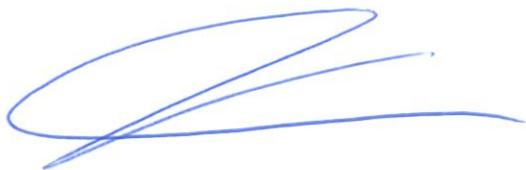
L'appartement F.15 concerné par votre demande, sis au 15<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, est un appartement 4 chambres avec terrasse en façade avant, d'après les plans as-built approuvé le 09/01/2017 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Fait à Ganshoren, le 24/08/2023.

La Secrétaire Communale

L'Echevine de l'Urbanisme

Le Bourgmestre



Caroline VAN DE WALLE



Magali CORNELISSEN



Jean-Paul VAN LAETHEM

### **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.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles