



**COMMUNE DE JETTE**  
Chaussée de Wemmel 100  
1090 Bruxelles

**VRONINKS, RICKER, WEYTS & SACRE- notaires**

rue Capitaine Crespel 16  
1050 Ixelles

**VOTRE REFERENCE : LD/ir (D25/128)**

**NOTRE REFERENCE : GT/ ila/ R.U.837-2025/2025**

**OBJET : renseignements urbanistiques - dossier R.U.837-2025**

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 8/12/2025 concernant le bien sis **avenue de l'Exposition 438 à Jette** et cadastré **21010B0042/00Y000**, 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@jette.brussels](mailto:ru@jette.brussels) en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

## **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES 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 de parc, zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un espace structurant** ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : **PPAS du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 18.04.1963 : zone de construction en hauteur à destination résidentielle (les exploitations commerciales ne sont pas admises)** ;

#### **Votre correspondant**

Isabelle Larbi  
Service Gestion du Territoire  
[ru@jette.brussels](mailto:ru@jette.brussels)  
02 422 31 49

#### **Commune de Jette**

chaussée de Wemmel, 100 – 1090 Jette  
02 423 12 11 – [infojette@jette.brussels](mailto:infojette@jette.brussels) – [www.jette.be](http://www.jette.be)

- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).** ;

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du 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 :**

- À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- 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 : <https://patrimoine.brussels/>

### **6°) En ce qui concerne 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 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 :**

- Le bien **n'est pas** compris dans un **contrat de rénovation urbaine** ;
- 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, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) et le portail : <http://brusoil.environnement.brussels/> ;

- 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 ;
- 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 ;
- Pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;

**B. AU REGARD DES ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS À NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLÉMENTAIRES DESTINÉS AU TITULAIRE D'UN DROIT RÉEL 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'EMPHYTÉOSE 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**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
AG 35 et 47-1976	autorisation pour la fermeture de garages au n°s 432 de l'avenue de l'Exposition	autorisé	1976
J.4277	construction d'un immeuble à appartements permis commun aux n°s 432-438 de l'avenue de l'Exposition	délivré	11/05/1967
J.4304	la construction d'un immeuble à appartements de 100 logements permis commun aux n°s 440 et 442 de l'avenue de l'Exposition	délivré	24/08/1967
J.9250	la division d'un appartement au 9e étage (O93) en 2 appartements : O93 et O94 (au n° 440 de l'avenue de l'Exposition)	délivré	09/10/2012
J.9895	l'abattage d'un saule permis commun aux n°s 440 et 442 de l'avenue de l'Exposition	délivré	12/05/2015

**Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.**

- Les dossiers d'archives des permis délivrés sont uniquement consultables sur rendez-vous : [archives-urbanisme@jette.brussels](mailto:archives-urbanisme@jette.brussels) .

## Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
PE.4320/1B-2010	Exploitation d'un immeuble résidentiel comprenant : un parking couvert de 71 emplacements (RDC + sous-sol) (rub. 68.B), 3 chaudières au mazout de 330 kW chacune (rub. 40.A), 1 citerne à mazout enfouie de 30.000 l (rub. 88.3.B) permis commun aux n°s 432-438 de l'avenue de l'Exposition	délivré	23/10/2013	23/10/2028
PE.4336/2-2010	1 parking à l'air libre de 44 emplacements permis commun aux n°s 432-438 de l'avenue de l'Exposition	délivré	14/03/2006	<b>expiré</b>
PE 4318/1B-2010	3 chaudières 1 parking couvert (93 emplacements) 1 citerne à mazout (35 000 L) permis commun aux n°s 440 et 442 de l'avenue de l'Exposition (bloc 4)	délivré	15/05/2013	15/05/2028

- Pour plus d'informations sur les permis d'environnement, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55 [environnement@jette.brussels](mailto:environnement@jette.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 urbanistique licite de ce bien : **logement + cave**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **appartement 3 chambres au 7e étage + cave - A7/X/C48**

Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci.

En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Le présent document ne régularise en aucun cas les infractions non connues du service.

### Observations complémentaires :

**Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, 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.**

**Si les divisions, la couleur, l'épaisseur, la forme et/ou le cintrage des menuiseries en façade avant ont été modifiés sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant, revenir au matériau d'origine ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.**

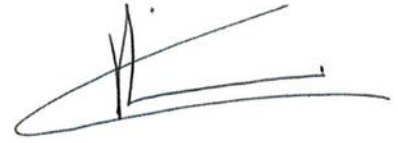
Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Le secrétaire communal,

La Bourgmestre,



B. Goeders



Cl. Vandevivere

#### OBSERVATIONS

1° 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 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 89 de la même ordonnance.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme. 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 établissement.