

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de KOEKELBERG

Vos réf. : Dr 2231354/IDO
Nos réf. : TP/JPM/4278/24
Annexe(s) :

Etude LICOPPE & CAUCHIE
Notaires associés
Avenue des Paradisiens, 24
1160 BRUXELLES

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13.08.2024 concernant les biens sis **rue Emile Sergijsels 25-29, cadastré 2^e division, section B, n°323/K** :

- « un appartement 1 chambre, de type I et dénommé I.3, sis au 3^e étage et la cave n°44 sise au sous-sol (*selon l'extrait cadastral*) »,
- « un appartement (studio), de type C et dénommé C.7, sis au 7^e étage et la cave n°8 sise au sous-sol (*selon l'extrait cadastral*) »

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 des biens considérés.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AUX BIENS :

1° En ce qui concerne la destination (l'affectation) :

Les biens se situent :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone d'habitation** ;
- ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- ~~(1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°... approuvé par... en date du..., en zone(s) : ... ;~~
- ~~(1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n°... octroyé par... en date du..., en zone(s) : ... ;~~

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 de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 ;
- (1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels/> (**CaSBA** = carte ; solde voire liste sur le site).

- ~~(1) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- ~~(1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;
 - La rue Emile Sergijsels est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes et, devant le bien, en « zone interdite » pour le placement de publicité.
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant..., approuvé par, ... le ... ;~~
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant :
 - Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ~~ou zoné~~ (**RCUS ou RCUZ**) suivant :
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal en séance du 08.02.1996.
 - Le règlement d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal en séance du 03.02.2000.
- ~~(1) Les biens sont situés dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur les biens :

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que les biens considérés sont repris au **plan d'expropriation** approuvé par..., autorisant..., à exproprier les biens.~~

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

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que les biens considérés se situent dans le **périmètre de préemption** relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;~~

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives aux biens :

- ~~(1) Les biens sont inscrits sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Les biens sont **classés** par... du... ;~~
- ~~(1) Les biens font l'objet d'une **procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde** / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Les biens sont situés en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
- ~~(1) Les biens font l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour les biens visés, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la **procédure de classement** relative aux biens concernés / de ne pas les classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel les biens considérés seraient repris.

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

- La voirie le long de laquelle se situent les biens a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 18.04.1923.
- ~~La voirie le long de laquelle se situent les biens a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situent les biens 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 ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situent les biens a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...;~~

8°) Autres renseignements :

- (1) Dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23.06.2022 ;
- (1) Dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;
- ~~(1) Les biens se situent à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~
- ~~(1) Afin de savoir dans quelle catégorie les biens sont repris à l'**inventaire de l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be/ ;~~
- (1) Afin de vérifier si les biens sont grevés d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
 - Une **canalisation de gaz de moyenne pression**, type B (1,7 à 2,7 bar – Ø 100 Ac - SIBELGA), se trouve en sous-sol devant l'immeuble.
- Les biens se situent en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;
- Les biens se situent dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;
- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;
- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-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 LES BIENS IMMOBILIERS SUR LESQUELS PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CEUX-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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) et **permis d'environnement** suivants ont été octroyés ou refusés :
 - Permis d'urbanisme N°4727-1 refusé le 17.03.1967, mais par suite d'un recours, délivré par la Députation permanente le 26.05.1967 pour la construction d'un immeuble à appartements multiples (*à 8 étages*) avec parkings et rez-de-chaussée commercial.
 - Permis d'urbanisme N°4920-38 délivré le 24.11.1972 pour la modification du permis de bâtir, délivré le 26.05.1967.
 - Permis d'urbanisme N°6255-38 délivré le 07.01.1983 pour l'aménagement d'une salle de coffres (*n°27*).
 - Permis d'urbanisme N°6272-17 refusé le 02.08.1983 pour la construction d'une véranda au n°29.
 - Permis d'urbanisme N°6287-32 délivré le 20.09.1983 pour remplacer une vitrine par une double-porte (*magasin au 'n°21'*).
 - Permis d'urbanisme N°6468-49 délivré le 12.11.1987 pour transformer le magasin du rez-de-chaussée (*magasin au 'n°23'*).
 - Permis d'urbanisme N°8356/PU-22.15 délivré le 30.03.2015 en vue de modifier la façade avant par le remplacement d'une vitrine et de la double porte d'entrée du centre dentaire.
 - Permis d'urbanisme N°8692/PU-77.18 délivré le 23.08.2019 pour modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en bureau et remplacer les châssis en façade avant et arrière. *L'exécution conforme aux plans de ce dernier permis d'urbanisme doit encore être contrôlée par un agent communal habilité.*

Une demande de permis d'urbanisme (N°8931/PU-04.22) a été introduite le 11.02.2022 pour le nombre d'emplacements de parking (28) au niveau du sous-sol.

Cette demande étant est dispensée de permis d'urbanisme, en date du 23.03.2022, l'administration a pris acte de « ... *la modification du nombre d'emplacements de parking (28) au niveau du sous-sol de l'immeuble sis rue Emile Sergijsels 25-29 et de considérer le plan 2/2, daté du 07/02/2022, comme étant la situation réglementaire (de droit) ...* ».

Remarque :

L'administration ne reconnaît comme réglementaire que le nouveau nombre d'emplacements (28).

Sur le plan, le tracé délimitant les différents emplacements, n'est qu'indicatif et le tracé exact au sol, in situ, n'est pas du ressort de l'administration.

Un permis d'environnement a été délivré le 13.11.2009 pour 25 emplacements de parking couverts et 33 emplacements de parking à ciel ouvert, expirant le 12.11.2024.

Cependant, il y a lieu de noter pour les emplacements de parking couverts :

- *que selon la visite faite sur place par le contrôleur d'urbanisme en date du 01.03.2017, il y a 23 emplacements dans la partie avant et 6 emplacements dans la partie arrière.*

- que selon le plan annexé au permis d'environnement, les 25 emplacements se situent uniquement dans la partie avant.

N.B. : Selon les clauses des conditions d'exploitation de ce permis (Article 4-B.2-III), la réorganisation des emplacements de parking, notamment dans la partie arrière, est soumise à une demande de transformation auprès de l'I.B.G.E. (actuellement Bruxelles Environnement) et l'obtention de son autorisation préalable. A ce jour, l'administration n'a pas connaissance d'une telle demande.

- que selon le permis d'urbanisme N°4920-38, il y a 26 emplacements dans la partie avant et 11 emplacements 'dessinés' dans la partie arrière.
- qu'en date du 23.03.2022, l'administration a pris acte du changement du nombre d'emplacements (28) au sous-sol (voir ci-dessus).

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 les constats d'infraction :

- ~~(1) Les biens font l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ... ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le... ;~~
 - ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~(1) Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
 - ~~(1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le...,~~
 - ~~(1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
 - ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~(1) Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
 - ~~(1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ~~(1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;~~
 - ~~(1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;~~

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

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ces biens : **logement**.
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : **76**.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ces biens : depuis le 24.11.1972 :
 - un appartement 1 chambre, de type I et dénommé I.3, sis au 3^e étage et la cave n°44 sise au sous-sol,
 - un studio, de type C et dénommé C.7, sis au 7^e étage et la cave n°8 sise au sous-sol,
 dans un immeuble à appartements comprenant 76 logements (9 étages), 2 espaces commerciaux, 1 équipement médical et 61 emplacements pour véhicules (*selon la situation de fait*) sur 2 niveaux, répartis comme suit (*selon les plans du permis N°4920-38, c-à-d la situation de droit*) :
 - au sous-sol : 74 **caves**, 3 caves 'magasin' et 28 emplacements de parking.
 - au rez-de-chaussée : 2 magasins (n°21-23 et n°27), un équipement médical (n°31) et 33 emplacements de parking à l'air libre.

- au bel étage (côté n°29) : 2 appartements 1 chambre (B.E.'G' et B.E.'I'), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (B.E. 'Conciergerie') et 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (B.E.'J').
- **aux étages 1 à 5, à chaque fois :**
 - au n°25 : 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (A), 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (B), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (C), 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière (E) (voir remarque ci-dessous).
 - **au n°29 :** 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant (G), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (H), 1 **appartement 1 chambre avec terrasse avant (I)** et 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (J).
- au 6^e étage :
 - au n°25 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (B), 1 studio avec terrasse arrière (C), 1 appartement 2 chambres (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (E).
 - au n°29 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 2 chambres (G), 1 studio avec terrasse arrière (H) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (I).
- **aux 7^e et 8^e étages, à chaque fois :**
 - **au n°25 : 1 studio avec terrasse arrière (C)**, 1 appartement 1 chambre (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (E).
 - au n°29 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 1 chambre (G) et 1 studio avec terrasse arrière (H).
- au 9^e étage :
 - au n°25 : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (E).
 - au n°29 : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (F) (voir ci-dessous).

Observations complémentaires :

- *Concernant l'appartement de type E sis au 2^e étage :*
 - *selon le descriptif sommaire fourni lors de l'introduction de la demande de renseignements urbanistiques, la cuisine (initialement prévue) a été transformée en 3^e chambre et est actuellement située dans le séjour.*
 - *selon la description faite dans l'acte d'achat du 02.09.2021, également fourni lors de l'introduction de la demande de renseignements urbanistiques, l'appartement correspond à la situation de droit. Les travaux ont donc été réalisés après cette date.*

La modification de la répartition de cet appartement (dont le nombre de chambres) pourrait être considérée comme régulière, pour autant que :

- *les normes minimales d'habitabilité (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) en vigueur à l'époque aient été respectées.*
 - *les travaux réalisés à l'époque n'impliquaient la solution d'aucun problème de construction proprement dit.*
- *Concernant l'appartement de type F sis au 9^e étage : la modification de la répartition de cet appartement (dont le nombre de chambres) pourrait être considérée comme régulière, pour autant que les travaux réalisés à l'époque n'impliquaient la solution d'aucun problème de construction proprement dit.*

L'acte de vente établi par les notaires Véronique FASOL et Patrick DEMEYER en date du 11.10.2005, établit que les deux chambres de l'appartement de type F sis au 9^e étage droit étaient déjà réunies.

- Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
 - depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
 - et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Fait à Koekelberg, le 19.08.2024.

Par le Collège :

Par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Van der Smissen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Gaëtan VAN DER SMISSEN
Architecte principal – Travaux publics

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.