RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de KOEKELBERG

Etude le MAIRE Bruxelles sprl
Notaires associés
Avenue de Stalingrad, 37
1000 BRUXELLES

Nos réf. : TP/JPM/4890/26
Annexe(s) :

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 19.02.2026 concernant le bien sis **chaussée de Gand 223** *(221-225)*, **cadastré 2e division, section B, n°191/B** « le garage n°6 sis dans la cour », 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 *(l'affectation)* :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone mixte,** en **liseré de noyau commercial** et le long d'un **espace structurant** ;
- ~~(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) Supprimer la ou les mentions inutiles

- ~~(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 chaussée de Gand est reprise en « zone restreinte » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou 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 le 08.02.1996.
  - Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.
- ~~(1) Le bien est situé 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 le bien :

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

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

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du… ;~~

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

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du… ;~~
- ~~(1) Le bien est **classé** par… du... ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une **procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement** initiée par arrêté du Gouvernement du… ;~~
- ~~(1) Le bien est situé 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) Le bien fait 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 le bien visé, 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 au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

~~*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 du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 le bien considéré serait repris.

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 11.05.1868 ;
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien 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 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 ;~~
- ~~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) n°… approuvé par… en date du…,~~

8°) Autres renseignements :

- (1) Le bien se situe 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) Le bien se situe 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) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~
- (1) 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 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/ ;
  - Selon le site de Bruxelles-Environnement, la parcelle 191/B est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol www.bruxellesenvironnement.be/.
- (1) 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 12.04.1965, 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 – ∅ 300Ac - SIBELGA), se trouve en sous-sol de la place des Etangs Noirs.
- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien se situe 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) ;

(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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir) suivants ont été octroyés,
  - Permis d'urbanisme N°1549-9 délivré le 19.02.1924 pour construire un mur de clôture en fond de parcelle *(impasse)*.
  - Permis d'urbanisme N°1614-74 délivré le 12.11.1924 pour construire un atelier dans l'impasse *(en fond de parcelle).*
  - Permis d'urbanisme N°4512-10 délivré le 30.03.1962 pour démolir 3 habitations aux n°221, 223 et 225 de la chaussée de Gand.
  - Permis d'urbanisme N°4643-52 délivré le 16.10.1964 pour construire un immeuble de 3 étages avec boxes *(12 boxes de garages et un garage pour camion).*
  - Permis d'urbanisme N°4696-9 délivré le 06.05.1966 pour modifier l'immeuble en construction par la suppression du garage pour camion prévu et l'adjonction de 2 étages d'appartements *(et selon les plans du permis : 28 boxes de garages en cour arrière (n°1 à 28) et 1 box de garage à front de rue (n°29 - non réalisé)).*
  - Permis d'urbanisme 11/PFD/408389 (référence régionale) (référence communale : N°8114/*PU-43.12)* délivré le 07.08.2013 pour installer 3 structures porteuses d'antennes, 3 nouvelles antennes tri-band, 3 nouvelles antennes UMTS de ± 130cm, 3 nouveaux faisceaux hertziens, une nouvelle structure de poutres métalliques et de nouvelles baies techniques sur la toiture d'un immeuble à appartements.
  - Permis d'urbanisme N°9093/PU-46.24 délivré le 05.02.2025 pour régulariser l'extension créée sous l'escalier menant au 1er étage du bâtiment en fond de parcelle, à condition de prévoir un remplacement de la porte de garage par un modèle en accord avec le syndic.

    N.B. : cette annexe était anciennement utilisée comme un 'petit' box de garage, en situation infractionnelle.

Une demande de permis d'environnement de classe II (PE 319) a été introduite le 03.07.2017 pour l'exploitation de 34 boxes de garages à l'arrière de l'immeuble sis chaussée de Gand 221-223-225. Ce dossier est considéré définitivement sans suite.

A ce jour, il n'y a pas de permis d'environnement valable pour les 28 boxes de garages (nos 1 à 28) sis dans la cour arrière et les 6 boxes de garages (nos 29 à 34) sis au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (les nos 29 et 34 étant des boxes à doubles emplacements).

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) Le bien fait 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) Supprimer la ou les mentions inutiles

- ~~(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 ce bien : **garage** (parking).
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : *(22 - pour l'immeuble à appartements à front de rue).*
- L'utilisation urbanistique licite de ce bien : depuis le 06.05.1966 : un box de garage (n°6), situé dans la cour sise à l'arrière d'un double immeuble à appartements de 22 logements avec 33 boxes de garages *(donnant sur la cour – n°223)* et un atelier *(en fond de parcelle – n°223)*, répartis comme suit :
    - au n°221 :
        - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre avec cour *(le garage à front de rue n°29 selon le permis d'urbanisme, n'a pas été réalisé).*
        - aux 5 étages, à chaque fois : 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière *(centre droit)* et 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière *(à droite).*
    - **au n°223 :**

      une entrée cochère vers une cour arrière comprenant 28 **boxes de garages *(n^{os}1 à 28)*** et un bâtiment sur deux niveaux *(en fond de parcelle)* comprenant, au rez-de-chaussée, 6 boxes de garage *(n^{os}29 à 34)* au rez-de-chaussée et un 'atelier' au 1er étage.
    - au n°225 :
        - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre avec cour.
        - aux 5 étages, à chaque fois : 2 appartements 2 chambres avec terrasse arrière *(à gauche et centre gauche).*

Observations complémentaires :

- *Le box de garage n°12 se situe au fond de la cour et a une profondeur fortement réduite (+/- 3m) par rapport à un box de garage normal.*
- *Selon des vues aériennes, différentes terrasses ont été fermées sans permis à l'arrière :*
    - *au n°221 : au centre droit, aux 1er, 3^{e} et 4^{e} étages et à droite, aux 3^{e}, 4^{e} et 5^{e} étages.*
    - *au n°225 : au centre gauche, aux 2^{e}, 3^{e} et 4^{e} étages et à gauche, aux 1er et 3^{e} étages.*

  Ces fermetures de terrasses aux étages ne sont pas réglementaires et sont soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme. Le maintien de ces fermetures constitue des infractions en matière d'urbanisme.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

- 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 24.02.2026.

Par le Collège :

Par délégation,



Satki KUZU
Architecte – 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.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles