



RU CoBAT 2018
Ganshoren, le 10/06/2026.

**JUSTINE DE SMEDT & JUSTINE VAN
LERBERGE S.R.L.**

Avenue Alfred Madoux 129
1150 Woluwe-Saint-Pierre

Votre correspondant :

Adel Bouaïta

Assistant administratif

Tél : 02 464 05 26

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

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

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **05/06/2026** concernant le bien sis **Avenue Van Overbeke 210 - 214** cadastré **21008A0252/00Y002**, 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 VIII (A.R. du 29/05/1967), en zone de construction d'habitations en hauteur et en espace réservé aux cours et jardins ;
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) :~~

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 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 :

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

<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, 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 :

- Le bien est situé dans le périmètre de préemption 'Villas de Ganshoren', tel qu'approuvé par arrêté du Gouvernement du 1er février 2024. L'administration communale indique ne pas exercer, à ce jour, son droit de préemption dans ce périmètre pour l'acquisition de logements privés.

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

- Néant ;

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 a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° **VIII** approuvé par **A.R.** en date du **29/05/1967** ;

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 ;
- 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 se situe 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 DIRM ;
- 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

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
Permis de bâtir	Construire un immeuble à appartements (210 à 214)	Délivré	06/06/1967	Commune		
Permis de bâtir	Pose d'un bardage métallique sur les façades	Délivré	23/06/1988	Commune		
SPEC/7-2017	Plan as-built d'un appartement au 17 ^{ème} étage du Pavillon X (N° 212)	Approuvé	15/05/2017	Commune		
SPEC/29-2023	Légaliser les plans as-built de l'appartement 30 au 8e étage à gauche, côté parc (N° 212)	Approuvé	28/09/2023	Commune		

Environnement

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Validité	Prorogation
PE/1031	Exploiter un transformateur statique	Délivré	08/11/1999	Commune	Illimité	
PE/1003	Exploiter un immeuble de logements (3 chaudières au mazout, parking couvert, citerne à mazout enfouie et parking à l'air libre)	Délivré	19/05/2009	IBGE	19/05/2024	
08/IPEPLP/18 98099	Prolongation de l'exploitation d'un immeuble de logements	Délivré	06/02/2024	IBGE	19/05/2039	

Une demande de remplacement de 3 chaudières au mazout par 2 chaudières a été approuvée par Bruxelles Environnement en date du 30/04/2021.

Cette transformation ne nécessite pas l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'environnement car c'est une modification au permis d'environnement (PE/1003) existant.

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 n°67, type II G, sis au 17^e étage à droite côté avenue, pavillon XI et la cave n° 67 au sous-sol, est « logement + cave ».
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Commentaire
Immeuble à appartements (N° 210) PAV. 11	sous-sol	Locaux annexes	caves numérotées de 1 à 76 (n° 73 = cave concierge), emplacements voiture de 173 à 186 et de 191 à 227, boxes fermés de 187 à 190, lavoir, compteurs, chaufferie, local voiture d'enfants, local poubelles, local jardinier-entretien
	rez-de-chaussée	Logement	1 logement concierge (2 chambres + terrasse); 2 logements 1 chambre + terrasse (type I); 1 logement 2 chambres + terrasse (type II)
	1er étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	2ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse (type 2); 1 logement 3 chambres + terrasse (type 3); 1 logement 1 chambre + terrasse (type 1)
	3ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	4ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terrasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	5ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

	6ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	7ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	8ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	9ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	10ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	11ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	12ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	13ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	14ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	15ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	16ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse
	17ème étage	Logement	4 logements 2 chambres + terrasse
	18ème étage	Logement	2 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terasse; 1 logement 1 chambre + terrasse

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

- Néant ;

L'absence d'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme ou d'environnement ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Tous les logements possèdent au moins 1 terrasse.

Les appartements ne sont pas dénommés et/ou numérotés sur les plans approuvés.

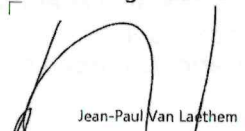
En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Fait à Ganshoren, le 10/06/2026.

La Secrétaire
communale


Caroline Van de Walle
12 juin 2026

Le Bourgmestre


Jean-Paul Van Lathem
11 juin 2026

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