Woluwe-Saint-Pierre
Sint-Pieters-Woluwe

DEPARTEMENT GESTION URBAINE
Service URBANISME
☎ 02 773 06 60
ru@woluwe1150.be

Maîtres DE SMEDT & VAN LERBERGE
Notaires associés
Avenue Alfred Madoux 129

1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Votre courrier du	*Vos références*	*Nos références*
23/09/2026	/	**Nova R.U./680/2026 - îlot 12.19**

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du ***23/09/2026*** concernant le bien sis ***rue Jean-Baptiste Lepage 33*** cadastré ***21683 – D – n° 123/X***, 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*** ;
- ~~dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;~~
- ~~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. Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

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 ;
- ~~Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions, si d'application ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, si d'application ;~~
- 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 Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) du 08/10/1936 ;

- ~~Les prescriptions du Règlement Communal Zoné (**RCUZ**) du « **Quartier de l'Europe** » approuvé par arrêté du 9/06/2011 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont les prescriptions sont reprises en annexe si d'application~~ ;
- ~~Les prescriptions du Règlement Communal Zoné (**RCUZ**) du « **Plateau de Stockel** » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/09/2024, dont la carte du périmètre est reprise en annexe si d'application~~.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels. Les périmètres 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 d'urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** concernant le bien considéré.

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré ne se situe pas dans le **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde**.
- Le bien n'est pas **classé**.
- Le bien n'est pas situé dans une **zone de protection** d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure d'inscription** sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le bien n'est pas repris à **l'inventaire** du patrimoine architectural de la Région. (Irismonument – www.monument.heritage.brussels) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 04/04/20245, publié au Moniteur belge le 19/08/2024.

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 :

- Le bien n'est pas repris à 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 a fait l'objet d'un ***plan d'alignement approuvé par 16/08/1939***.

8°) Autres renseignements :

- 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** ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **zone de Revitalisation 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;
- 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 DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'**égouttage**, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;
- Le bien ne se situe pas 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).

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 :

- A fait l'objet de l'octroi des ***permis d'urbanisme n° 326 du 13/10/1928 et n° 394 du 02/09/1949***, ce qui constitue la dernière affectation licite connue.

Les permis d'urbanisme sont consultables au service de l'Urbanisme le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

- La destination urbanistique licite de ce bien : ***logement.***
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : ***habitation unifamiliale disposant de locaux de jour au rez-de-chaussée, deux chambres et une seconde cuisine à l'étage et es combles non aménagés.***

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations 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.

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

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

Observations complémentaires :
Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.
Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques). Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service de l'urbanisme. La consultation est gratuite et se fait sur base d'un rendez-vous pris via le lien https://urba1wsp.simplybook.it/v2/

Fait à Woluwe-Saint-Pierre.

La Secrétaire communale,
Par Délégation,

[redacted]

Muriel CHAMPENOIS
Directeur du département Gestion Urbaine

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin de l'Urbanisme,

[redacted]

Georges DALLEMAGNE

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.