

Nos références / Onze referentie:  
U2017 /RU/M.He./634Vos références / Uw referentie:  
Marc Wilmus - 2017/0645-MW-MF

A L'ATTENTION DE / TER ATTENTIE VAN

WILMUS Marc

Notaire

avenue d'Auderghem. 328  
1040 BRUXELLES**RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

Monsieur,

1) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 29 août 2017 concernant le bien sis **Avenue d'Auderghem 270**, 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.

**POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN** (voir cases cochées uniquement) :**En ce qui concerne la destination :**

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

- ☒ en zone d'habitation,
- ☐ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,
- ☐ en liseré de noyau commercial,
- ☒ Avenue d'Auderghem est un espace structurant,
- ☐ .

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

- ☐ Il est situé dans le plan particulier d'affectation du sol : bloc(s) n° .
- ☒ Le bien est repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

- ☐ Voir extrait du plan particulier d'affectation du sol.
- ☐ rez-de-chaussée + .
- ☐ L'immeuble est situé dans une zone concernée par le Règlement Général des bâtisses du 27 février 1992 des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, en classe .

**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 dans lequel le bien considéré serait repris.
- ☐ Le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par autorisant à exproprier le bien.

avenue d'Auderghem 113  
Oudergemlaan 113  
1040 EtterbeekVotre correspondant :  
Uw correspondent:  
Erika Coorevits  
erika.coorevits@etterbeek.beNos références / Onze referentie:  
U2017 /RU/M.He./634  
Vos références / Uw referentie:  
Marc Wilmus - 2017/0645-MW-MF

**En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- ☒ A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

**Autres renseignements :**

- ☒ Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.
- ☒ *Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées 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 ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.*

**2) Utilisation de droit du bien**

- ☒ Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de droit du bien, selon les documents en notre possession

**permis d'urbanisme**

|  |
|--|
| de 1900 tendant à CONSTRUIRE une maison avec atelier   |
| de 1988 tendant à transformer un immeuble – 2 studios par étage ( 1°-2°-3° ) & 1 studio + 1 bureau ( rez-de-chaussée) AVIS FAVORABLE à l'exception des studios au sous-sol |

**le bien comporte**

|  |
|--|
| rez-de-chaussée : 1 bureau & 1 studio    |
| étage 1 à étage 3 : 2 studios par niveau |

Fait à Etterbeek, le **- 4 SEP. 2017**

Par ordonnance :

Christian DEBATY  
Le Secrétaire communal,



Pour le Bourgmestre,  
Par Délégation,

Frank VAN BOCKSTAL  
Echevin de l'Urbanisme et des  
Autorisations Environnementales

Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés  
à la date du

(cachet et signature en surcharge)

**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 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté le 09 avril 2004 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.
- 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 du titre V du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.
- 3) Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'Administration communale du contenu des demandes de certificat d'urbanisme 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.



## 2. Zones d'habitation

**2.1.** Ces zones sont affectées aux logements.

**2.2.** Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes :

**1°** l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

**2°** les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

**3°** les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

**2.3.** En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.

Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

**1°** l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

**2°** les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

**3°** les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

**2.4.** Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

## 2. Typische woongebieden

**2.1.** Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.

**2.2.** Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Die oppervlakte wordt op 1.000 m<sup>2</sup> gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m<sup>2</sup>.

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500m<sup>2</sup> worden vergroot op voorwaarde dat :

**1°** die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;

**2°** de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;

**3°** de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

De vloeroppervlakte bestemd voor productie-activiteiten mag op 1.500 m<sup>2</sup> per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

**2.3.** Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m<sup>2</sup> worden gebracht, op voorwaarde dat :

**1°** die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;

**2°** de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen ;

**3°** de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

**2.4.** Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.

**2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :**

**1°** seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

**2°** les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

**3°** la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

**4°** la continuité du logement est assurée.

**2.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4 :**

**1°** enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;

**2°** de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking ;

**3°** de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting ;

**4°** de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

## **24. ESPACES STRUCTURANTS**

Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.

## **24. STRUCTURERENDE RUIMTEN**

Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.

Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.

