



Votre demande du : 17/07/2017  
V/réf. : nv2170537  
V/fax : 02/268.51.07  
N/Réf : **17-1883**

**KNOPS & DEVLEESCHOUWER**  
Notaires associés  
Rue François Vekemans, 218  
1120 Bruxelles

Bruxelles, le **03 -10- 2017**

### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) introduite en date du 17/07/2017, concernant le bien sis **avenue des Croix de Guerre (n° cad: 203 C 4)**, nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le 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 serait introduite au sujet du bien considéré.

Pour toute question, remarque ou demande de complément d'information, nous vous invitons à utiliser l'adresse suivante: [urb.ru.275@brucity.be](mailto:urb.ru.275@brucity.be) en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville,

**Michaël GOETYNCK,**  
Directeur général

**Geoffroy COOMANS de BRACHENE**  
Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine.



#### VILLE DE BRUXELLES

Département Urbanisme

Section PLAN

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles

T. 02 279 29 50 – [urb.ru.275@brucity.be](mailto:urb.ru.275@brucity.be) - [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be)

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

### Pour le territoire où se situe le bien :

#### En ce qui concerne la destination :

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)
- En bordure d'un espace structurant

\*Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

- Il existe un plan particulier d'affectation du sol (n°51-12)

⇒ Approuvé par Arrêté Royal du 15/06/1964

(sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes)

- Il n'existe pas de permis de lotir

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

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

### En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

### Autres renseignements :

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)
- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

- (1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :
- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
  - situé dans un rayon de 50m d'un monument classé ;
  - compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.

Veuillez vous adresser à :

La Commission Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS,  
Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4<sup>ème</sup> étage/bte 405 – 1000 Bruxelles  
Tél : 02/346.40.62 – Fax : 02/346.53.45 – E-mail : [crms@mrbc.irisnet.be](mailto:crms@mrbc.irisnet.be)

- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation et d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.
- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.
- Le bien n'est pas situé dans :
  - un périmètre de contrat de quartier,
  - un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation,
  - une zone de revitalisation urbaine,
  - un périmètre de contrat de rénovation urbaine.

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :**

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliqes ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998
- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000
- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963
- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).
- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)
- les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012)
- l'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

**Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E (02/775.75.75).**

Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :  
S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 – fax 02/282.75.54).

**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 du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), 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 Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat 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 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits 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 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

-Réf. : TP 78329                      Datant de 1962  
Objet : Construire immeuble à 2 étages

-Réf. : TP 109090 (C53/2000)      Délivré le 22/11/2001  
Objet : Transformer 1 immeuble de 2 appartements en maison unifamiliale

Ce permis autorise :

Une maison unifamiliale

- Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation actuelle nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et/ou si vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions 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.