



NOTAIRES DE DONCKER

Rue du Vieux Marché aux Grains 51
1000 Bruxelles

Votre correspondant :
Adel Bouaïta
Assistant administratif
Tél : 02 464 05 26
e-m@il : ru.si@ganshoren.brussels

N. Réf : RU/158-2026

V. Réf. : DDP/2260402

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 **17/04/2026** concernant le bien sis **Avenue Van Overbeke 206 - 208** cadastré **21008A0252/00V002**, 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. 29/05/1967), le bien se situe dans une zone verte avec construction d'habitation en hauteur et dans un espace réservé aux cours et jardins à l'exclusion de toutes constructions.
- ~~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 : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

- 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 (Pavillon XVII et XVIII)	Délivré	12/02/1969	Commune		
SPEC/20-2023	Légaliser les plans as-built de l'appartement situé au 5e étage à droite, côté parc (pavillon XVII n° 208)	Approuvé	15/06/2023	Commune		
SPEC/40-2025	légaliser les plans "as-built" de l'appartement n°24, type IG situé au 6e étage droite coté parc	Approuvé	15/01/2026	Commune		

Environnement

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Validité	Prorogation
PE/104 1063	Exploiter une cabine de transformation haute tension (Classe 3)	Accord	03/11/2000	Commune	Illimitée	

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 situé au 12^{ème} étage et la cave au rez-de-chaussée est « logement + cave » :
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
- Le pavillon XVII (n° 208) comporte 4 logements 1 chambre avec terrasse par étage (sauf au 5^{ème} et au 6^{ème} étage) et au rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres pour le concierge, des locaux poubelles et voitures d'enfants, les compteurs, 1 local haute tension et des caves numérotées de 1 à 52 + 1 cave pour le concierge.
Au 5^{ème} étage côté parc à droite : un logement 2 chambres avec terrasse (modification suite au dossier SPEC/20-2023).
Au 6^{ème} étage côté parc à droite : un logement 2 chambres avec terrasse (modification suite au dossier SPEC/40-2025).
- Le pavillon XVIII (n° 206) comporte 4 logements 1 chambre avec terrasse par étage ;** et, au rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres pour le concierge, des locaux poubelles et voitures d'enfants, 1 local groupe hydrophore, les compteurs gaz et des **caves numérotées de 1 à 52 + 1 cave pour le concierge.**

Au Pavillon XVIII (n° 206), les appartements sont dénommés comme suit :

- A gauche à l'avant = type 1 M.
- A gauche à l'arrière = type 1 G.
- A droite à l'avant = type 1 côté Avenue
- **A droite à l'arrière = type 1 côté Parc**

Les appartements ne sont pas numérotés sur les plans.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 :

- Néant ;

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

Fait à Ganshoren, le 18/05/2026.

La Secrétaire
communale a.i.,



Nathalie
BRIAND

Le Bourgmestre,



Jean-Paul
VAN LAETHEM

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