



# REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19  
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

Etude Nathalie d'HENNEZEL  
Notaire  
Avenue de la Houlette 42/11  
1170 Bruxelles

Contact : Monsieur L. LEURQUIN 02/ 674.74.30  
lleurquin@wb1170.brussels  
Vos références : SD/2240162  
Nos références : RU 2024/8161  
Annexe(s) ..

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 18.04.24 concernant le bien sis **avenue des Archiducs 22** /avenue du Geai 56 cadastré (section n°) D 295 P 3 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(s) : d'habitation à prédominance résidentielle - Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

*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](http://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 ;
- 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 spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : Règlement sur les bâtisses relatifs aux Cités-Jardins " le Logis "et" Floréal" AR 21.02.1989 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'Urbanisme sur les antennes extérieures A.G. 27.02.1997 ;

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

Service de l'Urbanisme  
Tel : 02.674.74.32 - Urbanisme@wb1170.brussels



Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://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 :**

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

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

- Le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (année de construction : 1919-1930) ;
- Le bien est **classé** comme faisant partie de l'ensemble classé des cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" par AG du 15.02.2001 ;
- Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant A.G. 23.05.2014 ;
- Le bien est repris au projet d'inventaire du patrimoine architectural IRISMONUMENT ;

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

*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 :**

**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 Arrêté Royal du 20.06.1901 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du 19.06.2018 ;

**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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://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 ;
- Le bien ne se situe pas 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 DIRL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

**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** visant à construire des habitations, délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé ;
- **Autorisation 15.376** visant à agrandir l'habitation, délivrée le 29.07.1955 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, octroyé ;

*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 de ce bien : logement
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : habitation unifamiliale
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 1

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

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales :04/07/Geai 56, n° de notice du parquet : 66.97.2646/04 et n° NOVA : 17/INF/155138), dressé le 08.03.2004, ayant pour objet l'ensemble des châssis non conforme au règlement des Cités-Jardins (matériau, couleur) ;

**Observations complémentaires :**

Le bien a été transformé sans permis d'urbanisme (fenêtres de toit, auvent, abords).

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

L'Echevine déléguée,

Raphaëla SNAPS  
Responsable du Service de l'Urbanisme

Samantha CRUNELLE  
Echevine de l'Urbanisme a.i.

**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.