



SAINT-JOSSE
SINT-JOOST

Louis DECOSTER, Notaire-Notaris

Avenue Louis Bertrand 2
1030 Schaerbeek

Nos réf : RU/112/2026
Vos réf : /
Contact : Popovski Toni
02/220.26.93
tpopovski@sjtn.brussels
Annexe : /

Saint-Josse-ten-Noode, le 21/05/2026

Objet : Renseignements urbanistiques

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **12/05/2026** concernant le bien sis **Rue Potagère 88**, cadastré **21572B0586/00D004**, 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 réglementaires régionales 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 **zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)** ;
- ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé _____, approuvé par arrêté du Gouvernement du _____ ;~~
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**): **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).** ;
- ~~(1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**): _____ ;~~

Administration
communale
de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeentebestuur
Sint-Joost-ten-Node

Av. de l'Astronomie 13
1210 Bruxelles
Sterrenkundelaan 13
1210 Brussel

T 02 220 26 11
info@sjtn.brussels
info@sjtn.brussels
www.sjtn.brussels
www.sjtn.brussels

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) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- ~~(1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~(1) Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant _____, approuvé par _____ le _____ ;~~
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) – A.G. 30/04/2009;
- ~~(1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : _____~~
- ~~(1) le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional _____ arrêté par le Gouvernement le _____~~

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 :

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par _____, autorisant _____, à exproprier le bien.~~

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

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif _____, approuvé par arrêté du Gouvernement du _____.~~

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

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du _____ ;~~
- ~~(1) Le bien est **classé** par ... du _____ ;~~
- (1) Le bien est repris à l'**inventaire** du patrimoine architectural ;
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du _____ ;~~
- ~~(1) Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à~~

~~moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant :~~

- **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.;**
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant : _____;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;~~

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 :

- ~~(1) Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du _____;~~
- ~~(1) 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 _____ et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du _____;~~
- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- ~~(1) 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° _____ approuvé par _____ en date du _____;~~

8°) Autres renseignements:

- ~~(1) Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant _____;~~
- ~~(1) Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant _____;~~
- ~~(1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- 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 ;
- 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;

- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);
- (1) Le bien **se situe / 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 DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Permis d'urbanisme / permis d'environnement :**

N° de dossier PU	Date	Objet
URB/6029/	04/05/1901	Maison
URB/17059/	18/01/1985	remplacement châssis

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 :
Maison unifamiliale
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : **1**

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

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales _____, n° de notice du parquet _____ et n° NOVA _____) dressé le _____, ayant pour objet _____;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le _____;~~
 - ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~(1) Un jugement a été rendu le _____, par _____, ordonnant _____,~~
 - ~~(1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le _____;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le _____;~~
 - ~~(1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le _____,~~
 - ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~(1) Une décision est intervenue le _____ portant sur _____,~~
 - ~~(1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ~~(1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant _____;~~
 - ~~(1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat;~~

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

Observations complémentaires :

2 courriers recommandés concernant l'état vétusté de la maison (la corniche ainsi que le pignon de la lucarne en façade arrière qui commencent à se dégrader) ont été envoyés au propriétaire le 22/10/2025 et le 14/02/2025.

A ce jour, ces courriers sont restés sans réponse.

Nous attirons l'attention sur le fait que la situation peut devenir dangereuse pour les voisins et que le propriétaire sera tenu responsable de tout dégât aux personnes ou aux biens causés par la chute du mur.

La situation doit être remédiée dans les plus brefs délais !

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance
La Secrétaire communale
Marie-Rose Laevers



Le Collège
des Bourgmestre et Échevins
Emir Kir

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.