RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de KOEKELBERG

Vos réf. : Dr.24.150/VS-[redacted]
Nos réf. : TP/JPM/4961/26
Annexe(s) :

Maître Marc BOELAERT
Notaire
Avenue Charles-Quint 343
1083 BRUXELLES

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 14.04.2026, concernant le bien sis **chaussée de Jette 109, cadastré 2e division, section B, n°376/K** « une maison de rapport avec cour », 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 *(l'affectation)* :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone d'habitation** ;
- ~~(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**) n°… approuvé par… en date du…, en zone(s) : … ;~~
- ~~(1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n°… octroyé par… en date du…, en zone(s) : … ;~~

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 le site de la commune : www.koekelberg.be , ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 ;
- (1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : https://casba.urban.brussels/ *(**CaSBA** = carte ; solde voire liste sur le site).*
- ~~(1) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- ~~(1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir **(PL)** précité ;~~
- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme **(RRU)**, approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;
  - Devant le bien, la chaussée de Jette est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné **(RRUZ)** suivant..., approuvé par, le … ;~~
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme **(RCU)** suivant :
  - Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ~~ou zoné~~ **(RCUS** ~~ou **RCUZ**~~**)** suivant :
  - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.
  - Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.
- ~~(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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be , ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 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** ;~~
- ~~(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 ;~~

~~*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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 du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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 05.09.1854;
- ~~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 … ;~~
- ~~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 ;~~
- ~~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 se situe dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23.06.2022 ;
- (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;
- ~~(1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à **la conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~
- ~~(1) 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 05.03.2009 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/ ;~~
- ~~(1) 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 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;~~
- Le bien se situe 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 (**ZRU** de 2020) ;
- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;
- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-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 CEULUI-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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) suivants ont été octroyés ou refusés,
  - Permis d'urbanisme N°13 délivré le 23.07.1880 pour construire une maison à front de la chaussée de Merchtem *(actuellement chaussée de Jette). Le bâtiment arrière ('laverie') initialement établi en fond de parcelle est actuellement cadastré sur la parcelle n°376/G et est accessible depuis l'impasse des combattants, n°29-31.*
  - Permis d'urbanisme N°8212/PU-62.13 refusé le 11.03.2014 pour régulariser des travaux exécutés dans l'immeuble *(la division du bien en 4 logements notamment par le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le changement d'utilisation des combles en logement, la création de 2 lucarnes et changement des divisions de châssis en façade avant).*
  - Permis d'urbanisme N°8513/PU-85.16 refusé le 22.08.2017 pour transformer et régulariser un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et 2 logements, en un bureau et 3 logements, avec création de lucarnes en façades avant et arrière.
  - Permis d'urbanisme N°8606/PU-82.17 délivré le 12.11.2018 pour transformer et régulariser un immeuble de rapport de 2 logements et un rez-de-chaussée commercial, en 2 logements et un bureau de consultance, avec création de lucarnes en façades avant et arrière, à la condition de :
    - respecter le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) daté du 05/12/2017.

En date du 10.12.2021, un agent habilité a effectué une visite des lieux dont il appert que la réalisation du permis N°8606/PU-82.17 n'a que très partiellement été réalisé, à savoir que :

- les châssis en façade avant (porte et fenêtres) n'ont pas été remplacés.
- l'aménagement des caves n'a pas été exécuté.
- au rez-de-chaussée : le bureau, initialement prévu, est aménagé en studio, les locaux communs (vélo et poubelle) sont inexistants et la cour arrière est toujours complétement imperméable.
- au 1er étage : l'appartement est conforme au plan. Sur le palier, la porte menant au 2e logement (duplex) n'est pas réalisée.
- aux 2e et 3e étages : le duplex initialement prévu est scindé en 2 logements.
- au niveau de combles : le débarras initialement prévu pour le duplex a été aménagé en chambre, formant un duplex avec le 3e étage.

En conclusion : seul l'appartement du 1er étage est conforme au permis N°8606/PU-82.17 délivré le 12.11.2018. **Le reste de l'immeuble ainsi que le nombre de logements sont en infraction.**

En date du 18.09.2025, un agent habilité a effectué une nouvelle visite des lieux et constaté aucune évolution dans l'avancement des travaux lié à ce permis.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Le(s) futur(s) acquéreur(s) de l'immeuble devra(ont) soit exécuter l'ensemble des travaux liés au permis d'urbanisme N°8606/PU-82.17 *(qui reste en vigueur puisqu'il s'agit d'un permis de régularisation)* soit a (ont) la possibilité d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Il(s) informera(ont) le service d'urbanisme de son(leurs) intention(s) et des délais nécessaires pour planifier et exécuter les travaux, ou, à l'introduction d'une nouvelle demande.

Dans le cas de l'exécution du permis, lorsque les travaux seront terminés, un agent communal viendra contrôler leurs conformités aux plans approuvés et aux conditions imposées dans ce permis d'urbanisme. En cas de non-respect un procès-verbal d'infraction en matière d'urbanisme devra être dressé au nouveau(x) propriétaire(s).

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 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.

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **bureau** et **logement.**
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : **2.**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien, **à condition d'exécuter les travaux d'aménagements prévus dans le permis N°8606/PU-82.17** : depuis le 12.11.2018, une **maison de rapport** de 2 logements, répartis comme suit :
  - au sous-sol : 4 caves.
  - au rez-de-chaussée : 1 bureau, 1 local poubelle, 1 local vélos/poussettes, 1 accès aux logements et une cour/jardin commune.
  - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre.
  - aux 2e et 3e étages : 1 duplex 3 chambres, avec au niveau des combles, un débarras.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Observations complémentaires :

- Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
  - depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
  - depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
  - et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

  Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition 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.

Fait à Koekelberg, le 15.04.2026.

Par le Collège :

Par délégation,

Satki KUZU
Architecte – Travaux publics

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