Ganshoren, le 11/02/2026.

JEAN-PIERRE BERTHET ET ANTOINE DE LAME, NOTAIRES ASSOCIÉS

Avenue François Sebrechts 61
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Votre correspondant :
[redacted]

N. Réf : RU/52-2026
V. Réf. : 2022/0041-APC
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 **06/02/2026** concernant le bien sis **Avenue des Neuf Provinces 3** cadastré **21392A0064/00X000**, 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) :~~
- ~~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 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 :

- Néant ;

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

- Le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier sur base d'une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, publiée au moniteur belge le 19 août 2024.

  Le principal effet de l'inscription d'un bien à l'inventaire est l'obligation de soumettre toute demande de permis relative à ce bien à l'avis de la commission de concertation, qui peut décider de demander l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. Des dispenses sont prévues aux articles 10/1, 13/1, 34 sexies, 35/9/1 et 35/13/1 de l'AG « Minime importance » du 13/11/2008.

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 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 ;

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 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 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 :**

Pour l'ensemble de l'immeuble sis aux n^os^ 1-3 :

Urbanisme :

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
Permis de bâtir	Construire un building (N^os^ 1-3)	Délivré	28/12/1964	commune	/	/
Permis de bâtir	Construire un immeuble à appartements (N^os^ 1-3)	Délivré	17/05/1967	commune	/	/
Permis de bâtir	Poser un nouveau revêtement de façade	Délivré	04/09/1979	commune	/	/
URB/5507-10	Nouvelle exploitation d'un salon de coiffure (existant depuis 30 ans) au RDC du n° 3	Délivré	31/05/2010	commune	/	/
URB/6061-15	Changer l'affectation d'un bien au RDC du n° 1 (logement --> cabinet médical)	Délivré	18/04/2016	commune	/	/
URB/7206-24	Changer l'affectation d'un bien au RDC du n° 3 (bureau--> logement)	Délivré	19/12/2024	commune	/	/

Environnement :

Un permis d'environnement classe 1B (réf. IBGE : PE/1B/2008/328783) pour « l'exploitation d'un immeuble de logements avec commerces au rez-de-chaussée » comprenant les installations suivantes :

- 68.B : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur de 177 places,
- 152.B : parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs de 73 places

a été délivré par l'IBGE (Bruxelles-Environnement) le 15/12/2009 pour une validité de 15 ans ;

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 un appartement situé au 2ème étage et la cave est « logement + cave ».
- L'ensemble de l'immeuble (n° 1-3) est composé de 2 sous-sols, d'un rez-de-chaussée, de 21 étages et d'un étage technique.
  Les sous-sols comprennent des caves et des garages.

Nous ne possédons pas de plans approuvés pour le n° 3, ni pour les étages, ni pour les sous-sols. Nous disposons uniquement du plan d'un appartement situé au rez-de-chaussée, établi à la suite du permis URB/7206-24 délivré le 19/12/2024. Ce logement comprend un salon/salle à manger, une salle de bain, un WC, une chambre ainsi qu'une deuxième pièce, indiquée sur le plan approuvé, qui peut être utilisée comme seconde chambre.

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Les étages type (du 2ème au 21ème) du n° 1, avenue des Neuf Provinces comportent chacun 4 logements 3 chambres (aux extrémités) et 4 logements 2 chambres (au centre), tous traversant et avec terrasses en façade avant et en façade arrière. (8 logements au total pour l'ensemble des nos 1 à 3).

Les appartements ne sont pas dénommés/numérotés sur les plans en notre possession pour le n° 1, av. des Neuf Provinces.

Les locaux situés au 22ème étage ne peuvent être loués ou vendus indépendamment d'un logement de l'immeuble.

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

- Néant ;

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.
En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Observations complémentaires :

- Néant ;

Fait à Ganshoren, le 11/02/2026.

La Secrétaire communale

Le Bourgmestre

[redacted]

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