Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

URBANISME
Votre correspondant : Myriam Tastenoe
T. 02/412.37.34
F. 02/412.36.83
ru.si@molenbeek.brussels
www.molenbeek.be

Marc WILMUS et Ludovic du BUS de
WARNAFFE, Notaires
Avenue d'Auderghem 328
1040 ETTERBEEK

Molenbeek-Saint-Jean, le 2 juillet 2026

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Vos références : Milica Stanisavljevic - dossier Labarre
Nos références : RU.16369.2026
Annexe(s) : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 02/07/2026 et déclarée complète en date du 02/07/2026 concernant le bien sis **Rue Vanderdussen 74 cadastré 21523B0775/00A004**, 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 2 mai 2013, en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation ;**
- ~~Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (**PPAS**) ;~~
- ~~Dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (**PAD**) dénommé approuvé par arrêté du Gouvernement du … ;~~
- ~~Dans le périmètre du **RCUZ place communale** ;~~
- ~~Dans le périmètre du Permis de Lotir (**PL**) ;~~
- ~~Au Plan Régional de Développement Durable (**PRDD**) : Zone de Rénovation Urbaine (Le bien **est compris** dans un contrat de rénovation urbaine) ;~~
- Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) ;

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 : *www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille*~~ ;
- ~~Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- ~~Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~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 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant..., approuvé par ,... le~~ ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant ... ;~~
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : **RCUZ place communale approuvé le 23 février 2017** ; *Voir prescriptions : www.molenbeek.irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale*~~
- ~~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 :

- ~~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 :

- ~~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 :

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;~~
- ~~Le bien est classé par ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~Le bien est repris à l'**Inventaire du patrimoine architectural** de la Région de Bruxelles-Capitale ;~~
- ~~Le bien **est 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. (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 ;~~

- ~~Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant… ;~~
- ~~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 des Monuments et des Sites.

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

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

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal / le conseil communal / l'arrêté du Gouvernement du…, portant la rue / l'avenue / la chaussée / la place / le square / le chemin, … à une largeur de… mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ;~~
- ~~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 du. 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 :

- Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant Etangs Noirs valable jusqu'au 28/02/2027 ;
- ~~Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant… ;~~
- ~~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) ;~~
- 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, 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 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 ;**

- 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 : *www.vivaqua.be* ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial,** il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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 :

Urbanisme

N° dossier	*Décision*	*Date décision*	*Objet*
PU-27825	Délivré	25/09/1959	la modification d'ne porte cochère en fênetre en façade principale au niveau du rez-de-chaussée

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.
La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Environnement

N° dossier	*Décision*	*Date décision*	*Objet*
PE-27570	Délivré	02/11/2015 valable jusqu'au 02/11/2030	Atelier pour la synthèse de matières plastiques

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 destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (lettres précédentes), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	*Localisation*	*Destination*	*Utilisation*		*Remarque*
Maison de rapport R+2+T	sous-sol	Logement (locaux annexes)		caves	
	rez-de-chaussée	Activité productive		2 pièces liè à l'atelier (bâtiment arrière)	côté droit
	rez-de-chaussée	Activité productive		passage vers l'atelier (bâtiment arrière)	côté gauche
	1er étage	Logement	1	appartement	
	2ème étage	Logement	1	appartement	
	étage sous toiture	Logement	1	appartement	
Bâtiment arrière		Activité productive		atelier	

Pour un total de 3 logements dans l'immeuble.

Des copies des plans et des permis peuvent être obtenues en en faisant la demande à l'adresse-mail urbanisme@molenbeek.brussels et en mentionnant les références suivantes : « RU.16369.2026- Rue Vanderdussen 74 » et en spécifiant quel(s) document(s) vous demandez. Ces documents sont payants. Les tarifs sont consultables sur le site https://www.molenbeek.irisnet.be/fr

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever les **infractions** suivantes :

Travaux de transformation d'une construction existante :

- Couverture de la cour, ceci constitue une **infraction.**

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors l'**introduction d'une demande de permis d'urbanisme**.

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet : *https://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/*. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643 61 00 ou par email : *secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be* ;
Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors **une infraction**.

Pour votre information : les renseignements urbanistiques ne font pas de différence entre un emplacement de parking, un garage ou un box, l'importance est l'affectation de l'endroit concerné en tant que zone de stationnement, que cet endroit n'a pas été modifié en toute autre utilisation sans autorisation.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction :**~~

~~*Référence communale*~~	~~*N° de notice du parquet*~~	~~*Dressé le*~~	~~*Objet*~~

- Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

- ~~La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le... ;~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
  - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;~~

- ~~La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le...,~~
  - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
  - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
  - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;~~
  - ~~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.

~~Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez-vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). – Tél : 02/204.24.25 – Email : isa-ias@urban.brussels ;~~

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.
Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.
Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.
Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
En outre, dans le cadre des sanctions prévues à la suite d'une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

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

Pour le Collège, en date du 02/07/2026,

Par ordonnance, la Secrétaire faisant fonction,	Pour la Bourgmestre, l'Echevine de l'Urbanisme déléguée,
Marijke AELBRECHT	Josiane DOSTIE

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.