



GANSHOREN

DANIELLE DUHEN
NOTAIRE

Avenue Josse Goffin 16
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Vo:
Ad:
As:
Tél:
e-r: russe

N. Réf : RU/69-2024

V. Réf. : ED/L7C14

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 **05/03/2024** concernant le bien sis **Mail 1 - 4** cadastré **21392A0068/00R006**, 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): PPAS;
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : PL n°6 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 8/11/1965.

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 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 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 :

- Néant ;

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 :

- Néant ;

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 établi par le permis de lotir PL n° 6 approuvé par le Collège des Bourgmestres Echevins le 08/11/1965 ;

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 DURL ;
- 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 :**

Urbanisme

| N° de dossier | Objet | Décision | Date | Autorité délivrante | Durée limitée | Prorogation |
|-----------------|--|----------|------------|---------------------|---------------|-------------|
| Permis de bâtir | construire un immeuble à appartements (Mail 1-4) | délivré | 08/06/1966 | Commune | / | / |
| JRB/5957-14 | isoler le pignon gauche de l'immeuble | délivré | 05/01/2015 | Commune | / | / |

Environnement

| N° de dossier | Objet | Décision | Date | Autorité délivrante | Validité |
|---------------|--|-------------------------|------------|-------------------------|------------------------------------|
| PE/212232 | Déclaration de classe 3 : exploiter un transformateur statique de 630 kVA | Délivré | 14/03/2016 | Commune | illimité |
| PE/2042 | Classe 1B : Parkings couverts (80 emplacements) et parking à ciel ouvert (22 emplacements) | Délivré | 20/05/2005 | Bruxelles-Environnement | Expiré depuis le 20/05/2020 |
| PE/2417 | Exploitation d'un immeuble de logements | Délivré sous-conditions | 16/05/2022 | Bruxelles-Environnement | 19/05/2037 |

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 l'appartement C.7 au 7^{ème} étage et la cave n° C.7 est « logement + local annexe » :
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
 - 2^{ème} sous-sol est composé comme suit :
1 remise séchoir, 1 remise voitures d'enfants et vélos, 4 vides-poubelles, 1 local poubelles, garages numérotés de 35 à 80
 - **1^{er} sous-sol est composé comme suit :**
1 local compteurs, 1 cabine électricité, 1 local entretien jardin, garages numérotés de 1 à 34, **caves numérotées**
 - Le RDC est composé comme suit, de gauche à droite :
Au palier du n° 1 :
A gauche : 2 appartements 3 chambres dont un avec terrasse arrière
À droite : 1 espace comprenant 2 bureaux, 1 local archives, 1 WC
1 logement 2 chambres avec terrasse arrière ;
Au palier du n° 2 :
1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière ;
Au palier du n° 3 :
A gauche : 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière ;
A droite : 1 espace comprenant 2 bureaux, 1 local archives, 1 WC et 1 terrasse arrière
Au palier du n° 4 :
A gauche : 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière
A droite : 2 appartements 3 chambres dont un avec terrasse arrière

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

- **Les 7 étages de l'immeuble (n° 1 à 4) sont composés comme suit :**
 - Au palier du n° 1 : 2 appartements 3 chambres et 1 appartement 2 chambres ;
 - Au palier du n° 2 : 2 appartements 2 chambres ;
 - Au palier du n° 3 : 2 appartements 2 chambres ;
 - Au palier du n° 4 : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres.**

Ils possèdent tous une terrasse.

Les appartements ne sont pas dénommés et/ou numérotés sur les plans.

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : 78

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 :

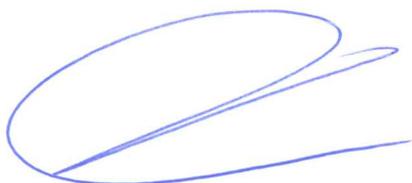
- Néant ;

Fait à Ganshoren, le 11/03/2024.

La Secrétaire Communale

L'Echevine de l'Urbanisme

Le Bourgmestre



Caroline VAN DE WALLE



Magali CORNELISSEN

Jean-Paul VAN LAETHEM

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.

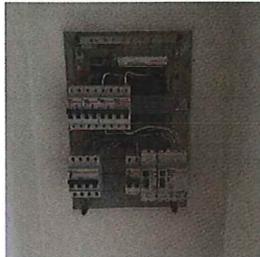
(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 154/2024/64260/01:1

DATE DU CONTRÔLE 02/05/2024 AGENT VISITEUR Alexandre Cavillot
ADRESSE DU CONTRÔLE Mail 1/4 (étage 7eme etage appart C) - 1083 Ganshoren TYPE DE CONTRÔLE Visite de contrôle (6.5.)



› DONNÉES GÉNÉRALES

Adresse de l'installation Mail 1/4 (étage 7eme etage appart C) - 1083 Ganshoren
Type de locaux Unité d'habitation (appartement)
Objet du contrôle Demande dans le cadre d'une vente
Propriétaire Anne Ardans
Responsable des travaux non communiqué
Déroptions applicables/appliquées Installations électriques domestiques ancien RGIE (8.2.2.) - Parties existantes des installations domestiques réalisées à partir du 1er juin 2020 (6.5.8.1.)

› DONNÉES DU RACCORDEMENT

Gestionnaire du réseau de distribution (GRD) SIBELGA
Code EAN non communiqué
Numéro du compteur 5518122
Index jour/huit 82384,7
Type de coupure générale Disjoncteur
Câble compteur - tableau VOB 6mm²
Tension nominale de service 3x400V + N - AC
Courant nominal de la protection de branchement 20A

› CONTRÔLE

| Conformité schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position | Pas OK | Nombre de tableaux | 1 | Nombre de circuits | 6 |
|---|------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---|
| Les fondations datent | D'avant le 1/10/1981 | Dispositif différentiel de tête | ID - 40A - 300mA - type A - test OK | | |
| Type d'électrode de terre | Prise de terre commune | Dispositif différentiel supplémentaire | ID - 25A - 30mA - type A - test OK | | |
| Résistance de dispersion de la prise de terre (Ω) | 23 | Fixation/Etat/Détérioration matériel | Pas OK | | |
| Conformité des liaisons équipotentielles et des PE | OK | Contrôle visuel appareils fixes et/ou mobiles | Pas OK | | |
| Test de continuité | Concluant | Protection contre les contacts directs | Pas OK | | |
| Contrôle boucle de défaut | Concluant | Résistance générale d'isolement (MΩ) | 69,5 | | |
| Protection contre les contacts indirects | OK | Adéquation DPCDR – prise de terre | OK | | |
| | | Adéquation protections surintensités – sections | OK | | |

CONCLUSION : NON CONFORME

A la date du 02/05/2024, l'installation électrique de Mail 1/4 (étage 7eme etage appart C) - 1083 Ganshoren n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le contrôle réalisé par Certinergie a porté sur les parties visibles de l'installation et normalement accessibles.

Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle, doivent être exécutées sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes.

Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme au plus tard avant le 02/05/2025.

Signature de l'agent

Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 154/2024/64260/01:1

> LISTE DES INFRACTIONS

- Interrupteur(s) et/ou socle(s) de prise et/ou boîte(s) de dérivation ne sont pas fixés correctement. - 1.4.
- La tension d'alimentation n'est pas indiquée clairement de manière apparente sur chaque tableau de répartition et de manoeuvre. - 3.1.3.3.a
- Il manque des obturateurs dans le tableau électrique. - 4.2.2.1.;4.2.2.3.
- Du matériel électrique est présent dans un/des volume(s) qui ne lui est/sont pas autorisé(s) de la salle de bains/de douche. - 7.1.5.3.
- Les schémas unifilaires et/ou plans de position ne sont pas présents. - 3.1.2.;6.4.6.;6.5.7.;9.1.2.

> REMARQUES

- Personne n'est présent lors du contrôle.
- L'habitation étant meublée et les plans n'ayant pas été fournis, il se peut que tout n'a pu être vérifié.

Rappel sur les prescriptions réglementaires :

Le propriétaire, le gestionnaire ou l'exploitant de l'installation électrique est tenu :

- a) d'en assurer ou d'en faire assurer l'entretien ;
- b) de prendre toutes mesures adéquates pour que les dispositions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension soient en tout temps observés ;
- c) de conserver les documents, en ce compris le ou les rapports de contrôle, de l'installation électrique dans un dossier, de le tenir à disposition de toute personne qui peut le consulter et de mettre à disposition une copie de ce dossier à tout éventuel locataire ;
- d) de transmettre le dossier de l'installation électrique au nouveau propriétaire, gestionnaire ou exploitant ;
- e) d'aviser immédiatement le fonctionnaire préposé à la surveillance du Service Public Fédéral ayant l'Energie dans ses attributions de tout accident survenu aux personnes et du, directement ou indirectement, à la présence d'installations électriques ;
- f) de renseigner dans le dossier de l'installation électrique toute modification ou extension non importante survenue sur l'installation électrique ;
- g) de laisser réaliser par un organisme agréé un contrôle de conformité avant la mise en usage sur toute modification ou extension importante survenue sur l'installation électrique.
- h) si des infractions ont été constatées lors de la visite de contrôle, de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de un an. Dans le cas où, lors de cette seconde visite, des infractions subsistent, l'organisme agréé se doit d'envoyer une copie du rapport de visite de contrôle à la Direction générale de l'Energie préposée à la haute surveillance des installations électriques domestiques.

Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 154/2024/64260/01:1

› ANNEXES

Autre(s)



Rapport de contrôle d'installations électriques à basse et à très basse tension

EXEMPLAIRE ORIGINAL

RÉF. 154/2024/64260/01:1

ANNEXES

Croquis de position élémentaire et descriptif sommaire des tableaux

sur base de ce qui est visible et accessible lors du contrôle

Note : ces croquis ne remplacent pas les schémas unifilaires et de position réglementaires

12:11 Jeudi 2 mai

4G 95%

Elec

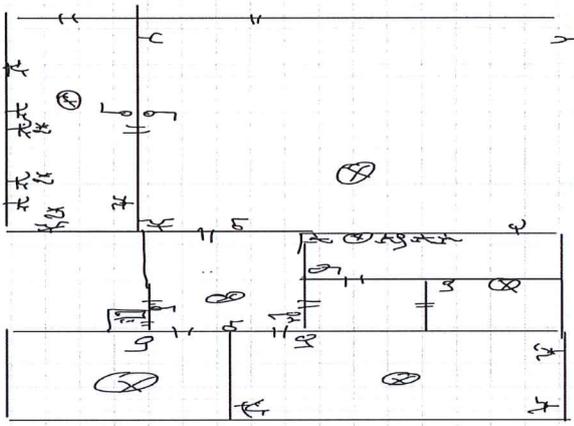




certi  asbl Certinergie vzw - Organisme de contrôle agréé / Erkend keuringsorganisme FOR401a
Tel : 0800 82 171 E-mail : info@certinergie.be Website : www.certinergie.be
Agent-visitateur / Elektriciteitsinspecteur : P. G. Date du contrôle / Datum keuring 02/05/24
Références internes / Interne referentie : 154/2024/64260/01

Croquis de position élémentaire et descriptif sommaire des tableaux
Schets elektrische installatie en beschrijvende opsomming elektriciteitsborden
Sur base de ce qui est visible et accessible lors du contrôle - Gebaseerd op wat zichtbaar en toegankelijk is tijdens de keuring

Ces croquis ne remplacent pas les schémas unifilaires et de position réglementaires - Deze schets vervangt nooit het ééndraadschema en het installatieschema.



1 Disj 1600 6A
1 Disj 1600 10A
3 " " 16A
1 " TERRA C25A

Ces croquis ne remplacent pas les schémas unifilaires et de position réglementaires - Deze schets vervangt nooit het ééndraadschema en het installatieschema.

ATTESTATION DU SOL¹

Vos coordonnées

Danielle DUHEN, Notaire
Avenue Josse Goffin 16
1082 BRUXELLES
Réf. demandeur : ed/27214
e.dujardin@dduhen.be

Nos coordonnées

Sous Division Sols
Tél. : **02775.79.35** (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)
N/Réf. : SOL/-nouadrassi/Inv-039536932/20240305
Rétribution payée² : 46 €

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. **Pour toutes ces raisons, Bruxelles Environnement dispose d'un inventaire de l'état du sol³, lui permettant de gérer les pollutions du sol.** Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter www.environnement.brussels/sols.

1. Identification de la parcelle

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| N° de parcelle | 21392_A_0068_R_006_00 |
| Adresse(s) | Mail 1 - 4, 1083 Bruxelles |
| Classe de sensibilité ⁴ | |

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| CATEGORIE | AUCUNE | La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol |
|---|--------|--|
| OBLIGATIONS | | |
| <p>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.</p> <p>Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> | | |

¹ Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

² Le tarif de base d'une attestation du sol est de 46€. Ce montant est majoré de 60€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet (**BRUSOIL** ou **IRISBOX**). Si un traitement urgent est demandé, un surcôt de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

³ Les données à caractère personnel récoltées par Bruxelles Environnement, sont traitées, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de gestion des sols. Pour plus d'informations, consultez <https://alfresco.environnement.brussels/rgpd>

⁴ La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.



3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.



Digitaal ondertekend door
Katrien Van den Bruel
13 maart 2024 16:39

Katrien VAN DEN BRUEL
Directrice – Cheffe de la Division Inspectorat et sols pollués
Barbara DEWULF
Directrice générale adjointe



25/04/2024

Annexes

Cette copie de renseignements cadastraux est autorisée par l'Administration de la Documentation Patrimoniale qui les fournit sur base des données connues et incorporées dans sa documentation.

www.e-notariat.be