



**NEYRINCK & CARRETTE,  
NOTAIRES ASSOCIÉS**

Chaussée de Jette 514A  
1090 Jette

Votre correspondant :  
Adel Bouaïta  
Assistant administratif  
Tél : 02 464 05 26  
e-m@il : [ru.si@ganshoren.brussels](mailto:ru.si@ganshoren.brussels)

**N. Réf : RU/298-2026**

**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 **06/08/2026** concernant le bien sis **Avenue de la Réforme 76 Avenue Van Overbeke 196** cadastré **21008A0218/00E000**, 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 VIII du 07/09/1957, en zone de recul et en zone verte avec constructions en hauteur.
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : : PL n°15 approuvé le 24/09/1973, en zone de recul, en zone d'habitation et en zone réservée aux parkings et garages.

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](http://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 ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

- 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> ;
- 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 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](http://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 a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° VIII, approuvé par Arrêté Royal le 07/09/1957.

### **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](http://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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

**É1 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 :**

En ce qui concerne l'ensemble de l'immeuble (Résidence Jupiter) sis avenue de la Réforme 76 et avenue Van Overbeke 196 :

| N° dossier   | Objet                                                                                                                    | Décision | Date       | Autorité délivrante |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------------------|
| Réf 3718     | Construction d'un immeuble à appartements                                                                                | Délivré  | 19/03/1974 | Collège Echevinal   |
| URB/5563-11  | Rénover les terrasses des façades                                                                                        | Délivré  | 02/05/2011 | Collège Echevinal   |
| SPEC/27-2023 | Légaliser les plans as-built de l'app. sis au 7e étage centre                                                            | Approuvé | 21/09/2023 | Collège Echevinal   |
| URB/7349-25  | mettre en conformité le changement d'affectation d'un appartement dans un immeuble existant en un cabinet de dentisterie | Délivré  | 04/12/2025 | Collège Echevinal   |

**Environnement :**

Un permis d'environnement classe 1B (réf : PE/2048) pour « installations de combustion – parking couvert- parking à ciel ouvert » a été octroyé par l'IBGE le 10/04/2006 et arrivera à échéance le 10/04/2021.

Une demande de permis d'environnement classe 1B (Réf. dossier : 08/IPE/1926667) a été introduite en date du 12/12/2023, auprès de Bruxelles Environnement, sollicitant le renouvellement du permis d'environnement.

La demande de permis d'environnement a été déclarée complète en date 13/07/2026.

*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 le garage n° 36 situé au sous-sol est « garage ».
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de l'immeuble :

| Bâtiment                | Localisation                          | Destination    | Commentaire                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| immeuble à appartements | Sous-sol                              | Locaux annexes | garages numérotés de 13 à 81 (dont un double: 63-64); caves A rez à A 13; B rez à B 13; C rez à C 12; D 1 à D 12; E 1 à E 12; F 1 à F 12; G 1 à G 12; H 1 à H 12; I 1 à I 12; 3 locaux vide-poubelles; 2 locaux compteurs; 1 local haute tension; 1 local gaz; 1 chaufferie |
|                         | Rez-de-chaussée                       | Locaux annexes | 2 halls d'entrée; garages numérotés de 1 à 12; 1 local voitures d'enfants; 1 local vélos                                                                                                                                                                                    |
|                         | Rez-de-chaussée                       | Logement       | 3 logements 2 chambres (dont 1 conciergerie); 2 flats                                                                                                                                                                                                                       |
|                         | Rez-de-chaussée                       | Equipement     | cabinet dentaire situé à l'extrémité avant-gauche de l'immeuble                                                                                                                                                                                                             |
|                         | Du 1er au 12ème étage sauf 7ème étage | Logement       | 8 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terrasse (au centre droit de l'immeuble)                                                                                                                                                                         |

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

|  |                                      |                |                                                                                                                                                         |
|--|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 7 <sup>ème</sup> étage               | Logement       | 7 logements 2 chambres + terrasse;<br>1 logement 1 chambre ( côté gauche au centre)<br>1 logement 3 chambres + terrasse (au centre droit de l'immeuble) |
|  | Etage technique (13 <sup>ème</sup> ) | Logement       | 2 logements 3 chambres + terrasse                                                                                                                       |
|  | Etage technique (13 <sup>ème</sup> ) | Locaux annexes | 2 séchoirs; 2 salles des machines ascenseurs                                                                                                            |

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : **116**

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

- Néant ;

**L'absence d'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme ou d'environnement ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.**

### **Observations complémentaires :**

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

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

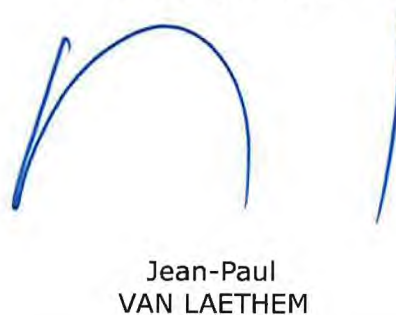
Fait à Ganshoren, le 20/08/2026.

La Secrétaire  
communale a.i.,



Nathalie  
BRIAND

Le Bourgmestre,



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