St Gilles Gillis

Urbanisme

1060

Notaires E. Thibaut de Maisières & G. Descamps
Avenue de la Toison d'Or, 55 /2
1060 Bruxelles

S-RL

Saint-Gilles, le 05 -12- 2025 réf: RU2025-763 vos réf: 17-016686/004-DL annexe(s):

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 24/11/2025, concernant le bien sis à Saint-Gilles, Rue Gustave Defnet 39-43 (Rez-de-chaussée), cadastré division 2 Section A n° 259M, 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.

contact
Marcel VANDERGOTEN
T 0032 (0)2 536 17 57
F 0032 (0)2 536 02 02
M mvandergoten@stgilles.brussels

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 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
  - Situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle.
  - Situé en ZICHEE.
  - ~~Situé en espaces structurants.~~
  - ~~Situé en liseré de noyau commercial.~~

- ~~Dans le périmètre du Plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~

- ~~Dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du..., en zone(s): ... ;~~

- ~~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 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, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal* www.stgilles.brussels.

Saint-Gilles
Place Van Meenen 39
B-1060 Bruxelles
T 0032 (0)2 536 02 11
F 0032 (0)2 536 02 02
M contact.1060@stgilles.brussels
W www.stgilles.brussels

BIC GKCCBEBB
IBAN BE53 0910 0017 7053

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)**, entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- 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 : https://casba.urban.brussels ;
  CASBA: STG 04
- ~~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 sur les bâtisses **(RCB)** ;
- ~~Les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné **(RCUZ)** «Quartier de l'Hôtel de Ville»;~~
- ~~Les prescriptions du Règlement communal sur les Terrasses **(RCUZ)** «Quartier Louise»;~~

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, 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, *les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal* www.stgilles.brussels.

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 est repris dans le **périmètre de préemption « Midi »**. (AG 07/10/2021 – MB 20/10/2021).~~
  ~~Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants suivants:~~
  - ~~la commune de Saint-Gilles ;~~
  - ~~la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;~~
  - ~~la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;~~
  - ~~la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;~~
  - ~~le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;~~
  - ~~Bruxelles Environnement ;~~
  - ~~la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) ;~~

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 ... du ...;~~

- ~~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 situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20mètres) d'un ou plusieurs monuments(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde: ...;~~

- ~~Le bien a 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 ;~~

- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier;

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) <u>En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :</u>

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

7) <u>En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :</u>

- ~~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. 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 ...;~~

- A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) <u>Autres renseignements :</u>

- ~~L'immeuble est situé dans le périmètre du **contrat de quartier durable « Midi »** (AG du 08/07/2021);~~

- ~~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 l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 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 et autres 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 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 ;

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) <u>En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :</u>

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 13/11/1906;

- Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2019-347 a été introduite le 27/12/2019 visant à couvrir la cour, réaliser des travaux structurels et modifier la façade, le permis a été délivré le 10/12/2020 et notifié le 23/12/2020.

~~Un recours a été introduit contre cette décision en date du;~~
~~A défaut de mise en œuvre, ce permis expirait le 23/12/2023;~~

Suite à la visite de conformité effectuée sur place le 25/03/2025, il a été constaté que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux plans du permis délivré (voir PV infra). La situation doit être régularisée et une nouvelle visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité des travaux avec les plans et impositions du permis.

- Une déclaration environnementale pour maintenir l'exploitation d'un établissement ouvert au public, quelles que soient les conditions d'accès, aménagé ou équipé d'une installation permanente ou temporaire de diffusion de son amplifié dont les horaires de diffusion sont compris en tout ou en partie entre 00 h 00 et 07 h 00 est valable;

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

2) <u>En ce qui concerne :</u>

- La destination urbanistique licite de ce bien : **commerce au rez-de-chaussée et caves en sous-sol;**

- ~~La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :~~

- ~~S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à , et sont répartis comme suit : ... ;~~

- ~~Aucun élément administratif à notre disposition n'indique l'affectation précise de l'ensemble des locaux ;~~

- ~~A ce jour, aucun dossier n'est répertorié pour ce bien ;~~

Nous remarquons qu'une tente solaire et des auvents ont été placés sans autorisation et que les impostes des vitrines ont été occultées. Le bien doit être remis en pristin état et/ou une demande de permis d'urbanisme introduite et le permis obtenu pour régulariser la situation. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'issue d'une telle demande et des travaux d'aménagement pourraient être exigés.

3) <u>En ce qui concerne les constats d'infractions :</u>

- L'immeuble fait l'objet d'un procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-64/07, ref. parquet: 66.97.6798/07) dressé le 21/08/2007, ayant pour objet l'aménagement des combles en logement, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

- L'immeuble fait l'objet d'un deuxième procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-70/08) dressé le 06/10/2008, ayant pour objet la rehausse de toiture en façade arrière, la fermeture des balcons, des travaux de stabilité et la couverture de cour, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

- L'immeuble fait l'objet d'un troisième procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-18/10, ref. parquet: 66.97.5132/2010) dressé le 08/03/2010, ayant pour objet le non-respect de l'arrêt de chantier, maintien des actes et travaux exécutés sans permis, création d'une lucarne sur 2 niveaux, rehausse des murs mitoyens, fermeture des terrasses, aménagement d'un logement supplémentaire aux 4ème/5ème étage, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

- L'immeuble fait l'objet d'un quatrième procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-18/10, ref. parquet: 66.97.5132/2010) dressé le 08/03/2010, ayant pour objet le non-respect de l'arrêt de chantier, maintien des actes et travaux exécutés sans permis, création d'une lucarne sur 2 niveaux, rehausse des murs mitoyens, fermeture des terrasses, aménagement d'un logement supplémentaire aux 4ème/5ème étage, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

- Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-10/25, ref. parquet: BR66.97.200617/2025) dressé le 11/03/2025, ayant pour objet le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle, le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur (RCB, art. 62) et le non-respect des impositions du permis d'urbanisme PU2019-347.

- ~~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 ... ;~~

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

- ~~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 ;~~

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

- ~~Un arrêté d'inhabitabilité a été pris en date du... Interdisant l'accès / l'occupation...~~

5) Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.
- ~~Les informations fournies ne concernent que la partie du bien se trouvant sur le territoire de la Commune de Saint-Gilles.~~

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 communal 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 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.

Fait à Saint-Gilles, le 02/12/2025

Par le Collège:

La Secrétaire communale f.f. ,

Stéphanie BOSMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Catherine MORENVILLE
Echevine de l'Urbanisme.