



Service Urbanisme & Environnement

M. Michel Dubois
mdubois@evere.brussels
tél. 02 247 62 35
fax 02 245 50 80

SLICE IMMO

Parc Industriel 21 A

1440 WAUTIER-BRAINE

date
réf
annexe
concerne
vos réf

UE/MDB/13-31

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du **13/03/2025**, reçue au service urbanisme & environnement le 13/03/2025, concernant le bien sis **Rue du Tilleul 31**, cadastré à Evere division **I**, section **A476L4**, 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 serait introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales 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;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un 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 ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

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 n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption** ;

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (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 ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT. ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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 :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} 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 & 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** ;
- **Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2016** ;
- **Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020** ;
- 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 ;



V. réf:

N. réf : UE/MDB/13-31

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n° **2894** autorisé le **02/03/1932** pour construire une maison avec rez commercial et un logement ;
- n° **3557** autorisé le **31/07/1935** pour construire une annexe.

AUTRES REMARQUES

Le projet initial (maison commerciale) a été divisée en 3 logement avant 1996 (et donc les logements sont de droit. Et 3 logements ont été ajoutés avec le permis n° 3557.

Il y a donc un total de 6 logements de droit.

Les infractions suivantes ont été repérées :

- Les châssis ont été modifiés sans permis d'urbanisme.

Cette situation illicite nécessite une régularisation soit par une remise en pristin état, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 19/05/2025.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :
Par ordonnance :

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Dirk Borremans
Secrétaire communal

Philippe Michotte
Echevin de l'Urbanisme & Environnement

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.