



GANSHOREN

RU CoBAT 2018
Ganshoren, le 25/02/2025.

Votre correspondant :

e-mail : ru.si@ganshoren.brussels

N. Réf : RU/56-2025

V. Réf. : /

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

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **19/02/2025** concernant le bien sis **Avenue Charles-Quint 277** cadastré **21392A0078/00Y004**, 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 zones mixtes, le long d'un espace structurant ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): PPAS VI "Charles-Quint - Basilique", approuvé le 14.05.2009, en zone d'habitat avec commerces et services, en zone de jardin et en zone d'habitat et d'entreprises en intérieur d'îlot;
- ~~Dans le périmètre du 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 ;
Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

<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 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 plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° VI approuvé par **A.R.** en date du **14/05/2009** ;

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 DIRL ;
- 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 illimitée	Prorogation
N° 3403	Construire un immeuble à appartements (exécuté partiellement – uniquement le bâtiment arrière)	Déjà délivré	27/03/1968	Commune	/	/
URB/6123-16	Construire un immeuble de rapport et transformer le bâtiment arrière industriel en logement	Déjà délivré	16/10/2017	Commune	/	/
URB/6680-21	Construire un immeuble à appartements à front de rue et transformer un bâtiment industriel en logements à l'intérieur d'un lot	Refusé	03/02/2022	Commune	/	/

Environnement:

Suivant les informations en notre possession, il semblerait qu'il n'y ait pas eu de permis d'environnement sur la parcelle concernée, alors que celui-ci était requis pour les Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 10 à 24 véhicules automobiles ou remorques (classe 2).

Le futur propriétaire devra donc, le cas échéant, introduire une demande de permis d'environnement.

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 bien situé avenue Charles-Quint 277 est « entrepôt + atelier + locaux annexes ».
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Commentaire
Bâtiment arrière	Sous-sol	Locaux annexes	boxes de garage numérotés de 1 à 11
	RDC	Entrepôt	Entrepôt
	1er étage	Atelier	Atelier

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

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 :

Le permis de bâtir n° 3403 pour la construction d'un immeuble à appartements a été exécuté partiellement (uniquement le bâtiment arrière).

Le permis d'urbanisme délivré en date du 16/10/2017 (URB/6123-16) n'a pas été exécuté, pour rappel, un permis d'urbanisme est valable 2 ans et prorogeable sur demande pour 1 an.

De ce fait le permis d'urbanisme délivré en date du 16/10/2017, et prorogé en date du 16/10/2019, est arrivé à échéance et est donc caduc.

A notre connaissance, les 11 garages ne sont pas couverts par un permis d'environnement.

En effet, un permis d'environnement est obligatoire à partir de 10 emplacements.

Il y a dès lors lieu d'introduire, dans les plus brefs délais, une demande de permis d'environnement Classe 2 auprès du service Environnement de la commune.

Si vous désirez obtenir plus d'informations concernant la procédure d'introduction d'un permis d'environnement veuillez consulter le site de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/le-permis-denvironnement>

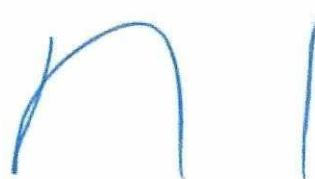
Fait à Ganshoren, le 25/02/2025.

Le Secrétaire Communal a.i.,



Philippe LIBERT

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