



NOTAIRE, GEORGES-HENRI RUELLE

Chaussée de Haecht 1788 bte 3
1130 Bruxelles

Votre correspondant :
Adel Bouaita
Assistant administratif
Tél : 02 464 05 26
e-mail : ru.si@ganshoren.brussels

N. Réf : RU/293-2026
V. Réf. : 25-00-0422/005 – AM
Annexe(s) : **1**

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 **27/07/2026** concernant le bien sis **Place Guido Gezelle 21 - 23** cadastré **21008A0332/00E020**, 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 d'habitation ;
- ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : PPAS ;~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : 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 : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 ;

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 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 :

- 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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

DOORSNEDE YY



NIEUWE VOORGEVEL

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° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
N° 117	Construire une maison	Délivré	22/11/1932	Collège Echevinal		
N° 897	Construction de deux étages supplémentaires sur la maison (garage)	Délivré	09/07/1947	Collège Echevinal		
N° 4049	la rénovation de l'atelier et des logements	Délivré	11/05/1982	Collège Echevinal		
N° 4051	la rénovation de la toiture	Délivré	08/06/1982	Collège Echevinal		
N° 4601	La rénovation d'une devanture commerciale	Délivré	28/07/1998	Collège Echevinal		

Environnement

Une déclaration de classe 3 pour un transformateur statique (rub. 148 A) a été déclarée complète le 9/03/2011.

Une prolongation d'un permis d'environnement de classe 2 pour « l'exploitation d'un atelier de boulangerie, pâtisserie et biscuiterie (rub. 23 A) » a été délivrée le 24/10/2005 pour une durée de 10 ans.

Si le nouveau propriétaire souhaite continuer à exploiter la boulangerie, une nouvelle demande de permis d'environnement doit être introduite.

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 place Guido Gezelle 21-23 est « immeuble de rapport + rez-de-chaussée commerciale »
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
immeuble de rapport	sous-sol	Logement (locaux annexes)		les caves, les compteurs
	rez-de-chaussée	Logement (locaux annexes)		hall d'entrée, 1 garage, 2 WC, 1 vestiaire, 1 réfectoire, 1 cour, 1 silo
	rez-de-chaussée	Commerce		1 magasin + réserves
	rez-de-chaussée	Activité productive		1 atelier: boulangerie
	1er étage	Logement	2	gauche: 1 logement 3 chambres attenant à la boulangerie; droite: 1 logement 1 chambre
	2ème étage	Logement	2	2 logements 1 chambre
	toit	Grenier		grenier

- **Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : 4**

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 :

Après vérification du bien et sur base des documents joints en annexe à votre demande, nous avons constaté que :

- Le balcon du 2^{ème} étage en façade avant ne correspond pas à celui figurant sur les plans (voir plan approuvé en annexe) ;
- La division de certains châssis a été modifiée (les trois châssis au 1^{er} étage côté gauche juste au-dessus de la boulangerie et au niveau de l'imposte du châssis au 1^{er} étage à droite) ;
- L'enseigne publicitaire n'est pas conforme au RRU ;
- La cour en façade arrière a été fermée ;
- Un escalier a été installé en façade arrière, menant vers la toiture plate.

Tous ces actes et travaux sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas pour ce bien.

Il y a dès lors lieu d'introduire, endéans les 4 mois à dater de la présente, une demande de permis d'urbanisme afin de solliciter la mise en conformité de la totalité du bien.

Le niveau sous toiture est repris comme « grenier » sur les plans approuvés. Toute transformation de celui-ci en logement est soumise à permis d'urbanisme.

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

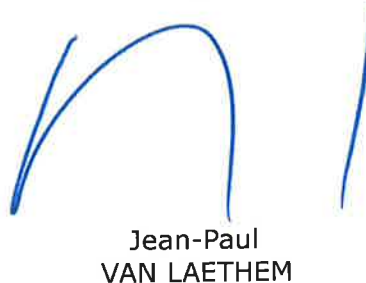
Fait à Ganshoren, le 19/08/2026.

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