

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de KOEKELBERG

Vos réf. :
Nos réf. : TP/JPM/5100/26
Annexe(s) :

Maître Régis DECHAMPS
Notaire
Avenue Georges Eekhoud 33
1030 BRUXELLES

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 07.08.2026 concernant le bien sis **boulevard Léopold II 286, cadastré 2^e division, section B, n°63/P/5** « une maison d'habitation », 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^o) En ce qui concerne la destination (l'affectation) :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone mixte**, en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** et le long d'un **espace structurant** ;
- ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) « Quartier Léopold II – Partie II » approuvé par arrêté du 26.03.1998, qui reprend le bien en **zone d'habitation** (rez-de-chaussée + 3 niveaux + toiture à versants) sur une profondeur de 12 mètres depuis la rue et en **zone d'annexe** d'affectation identique (rez-de-chaussée + toiture plate) sur une profondeur de 5 mètres.

Le plan particulier d'affectation du sol répertorie le bien comme **bâtiment remarquable de classe 3** (1 étoile) :

Il s'agit d'un bâtiment présentant une qualité architecturale moyenne ou faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt. Ce bâtiment est à conserver tout en permettant des adaptations mineures. Ces adaptations peuvent comprendre :

- *la surhausse du gabarit en vue d'obtenir une plus grande harmonisation entre les bâtiments faisant partie d'un ensemble.*
- *l'adaptation des façades tout en respectant les rythmes de pleins et de vides et l'harmonie des matériaux.*

- ~~(1) 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 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 le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 ;
- La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels/> (*CaSBA = carte ; solde voire liste sur le site*).
- ~~(1) Les prescriptions du PAD précité ;~~
- (1) Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;~~
- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;
 - Le boulevard Léopold II est repris en « zone restreinte » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant..., approuvé par, le ... ;~~
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant :
 - Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ~~ou zoné~~ (RCUS ~~ou~~ RCUZ) suivant :
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.
 - Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.
- ~~(1) Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- ~~(1) 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 :

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;~~

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

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Le bien est classé par... du... ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~

- ~~(1) Le bien est 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 ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
- ~~(1) 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 ;~~
- Cependant, l'immeuble est repris dans l'**inventaire légal du patrimoine immobilier** de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté le 04.04.2024 (voir: <https://monument.heritage.brussels/>).

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 du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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 approuvé par Arrêté Royal du 30.11.1871 ;
- ~~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... ;~~

8°) Autres renseignements :

- (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23.06.2022 ;
- (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;
- ~~(1) Le bien se situe 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) ;~~
- ~~(1) 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 05.03.2009 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/ ;~~
- (1) 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 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Une **canalisation de gaz de moyenne pression**, type B (1,7 à 2,7 bar – Ø 300 Ac - SIBELGA), se trouve en sous-sol du boulevard Léopold II (*en face de l'immeuble*).
- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;
- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;
- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-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°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) suivants ont été octroyés,
 - Permis d'urbanisme N°19 délivré le 06.06.1888 pour construire sept maisons (*actuellement n°s 276 à 288*).
 - Permis d'urbanisme N°4979-10 délivré le 15.03.1974 pour abattre un mur de fond (*rue Herkoliers n°95*), les murs mitoyens des jardins (*Bd. Léopold II n° 286 - 288*) et percer une entrée de garage dans la façade à rue (*sise rue Herkoliers n°95*).
Ce permis a modifié la limite parcellaire du n°286, réduisant la parcelle à une profondeur de ± 16,40 mètres depuis la rue. Le permis indique la présence d'une extension de ± 3,90 mètres et d'une cour arrière de 2,25 mètres.

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 les constats d'infraction :

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le... ;~~
 - ~~○ (1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~○ (1) Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
 - ~~○ (1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le...,~~
 - ~~○ (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
 - ~~○ (1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~○ (1) Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
 - ~~○ (1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ~~○ (1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;~~
 - ~~○ (1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;~~

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

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **logement**.
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : **3**.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : selon l'historique des compteurs (*daté du 19.09.2016*), un extrait du projet d'acte de vente de 1985 et le registre des inscriptions au 01.12.1993, une utilisation comme **maison de rapport** de 3 logements, peut être considérée comme régulière.

L'immeuble de **3 logements** est reparti comme suit :

- au rez-de chaussée et une partie du sous-sol : 1 logement. Le reste du sous-sol étant des caves.
- au 1^{er} étage : 1 logement.
- au 2^e étage : 1 logement.
- au niveau des combles : 1 grenier.

Remarques :

Bien que l'aménagement du niveau sous toiture puisse être présenté sous la forme d'un duplex avec le 2^e étage (sous la dénomination « Lot 3 » dans le plan du géomètre du 9 janvier 2024), cet aménagement en duplex ne correspond pas à la situation de droit du bien. En effet, la situation de droit reconnue destine exclusivement le niveau des combles à un usage de grenier. Par ailleurs, dans la situation de fait, il est constaté des inscriptions différenciées au 2^e étage et au niveau du grenier, correspondant ainsi à l'existence de deux unités de logement distinctes.

Toute transformation, modification d'utilisation d'une pièce ou modification du nombre de logements requiert l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. En l'absence de permis d'urbanisme autorisant la reconversion du grenier en surface habitable ainsi que la division du bien en deux logements, le maintien de cet aménagement (qu'il soit occupé en duplex ou en unités séparées) est **en infraction urbanistique**.

De plus, la cour au niveau de la façade arrière a été couverte depuis au moins 1996 et les châssis de fenêtre et la porte d'entrée d'origine ont été remplacés sans permis d'urbanisme. Le maintien de ces modifications constitue également une **infraction en matière d'urbanisme**.

Afin de tenter de régulariser la situation du bien, il y a lieu soit **introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme** soit de **remettre le bien en pristin état**.

Observations complémentaires :

- Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
 - depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
 - et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Fait à Koekelberg, le 22.09.2026.

Par le Collège :

Par délégation,



Satki KUZU

Architecte – Travaux publics

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.