RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de KOEKELBERG

Vos réf. :
Nos réf. : TP/JPM/4977/26
Annexe(s) :

MC Properties
c/o Tatania Mc Ardie
Charles Melottestraat 17
1560 HOEILAART

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 30.03.2026 concernant le bien sis **rue Vanderborght 16, cadastré 2e division, section B, n°7/C/10,** « un appartement en duplex sis à l'entresol et le bel étage ainsi que l'arrière maison considérée comme atelier », 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 *(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 d'habitation** et en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;
- ~~(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**) n°… approuvé par… en date du…, en zone(s) : … ;~~
- ~~(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 ;
- (1) 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) Supprimer la ou les mentions inutiles

- ~~(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 ;
  - La rue Vanderborght est reprise 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) Supprimer la ou les mentions inutiles

- ~~(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 ;~~

~~*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 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 28.07.1880 ;
- ~~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 est compris dans le **contrat de quartier** suivant... ;~~
- ~~(1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant … ;~~
- ~~(1) 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) ;~~
- ~~(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 ;~~
- Le bien ne se situe pas 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) ;

(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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) suivants ont été octroyés,
  - Permis d'urbanisme N°64 délivré le 04.10.1897 pour construire une maison.
  - Permis d'urbanisme N°69 délivré le 14.08.1900 pour construire une annexe *(sur deux niveau – sous-sol et rez-de-chaussée).*
  - Permis d'urbanisme N°395-14 délivré le 16.03.1906 pour surélever la maison et construire une véranda *(au niveau du sous-sol).*
  - Permis d'urbanisme N°991-10 délivré le 31.03.1914 pour construire une lucarne dans le versant de la toiture, côté rue.
  - Permis d'urbanisme N°1617-77 délivré le 17.11.1924 pour construire 2 étages d'annexes *(aux 1er et 2e étages).*
  - Permis d'urbanisme N°1674-55 délivré le 10.08.1925 pour agrandir l'atelier au fond du jardin *(transformation d'un petit bâtiment dans le jardin, en atelier).*
  - Permis d'urbanisme N°2982-20 délivré le 22.03.1937 pour transformer la façade au rez-de-chaussée.
  - Permis d'urbanisme N°3053-91 délivré le 05.11.1937 pour surélever d'un étage.
  - Permis d'urbanisme N°7892/PU-53.09 délivré le 15.02.2011 pour transformer la vitrine avec porte en une baie de fenêtre munie d'un châssis composé de 3 parties, changer la destination du commerce en logement, augmenter les volumes en façade arrière et faire des transformations intérieures touchant à la structure du bâtiment.
  - Permis d'urbanisme N°8554/PU-31.17 délivré le 22.03.2019 pour mettre en conformité un immeuble de rapport composé de 4 logements *(à la suite des travaux non conformes réalisés dans le cadre de la précédente autorisation)*, à la condition suivante :
    - respecter le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) daté du 08/12/2017.

    En date du 24.06.2019, un agent communal habilité a effectué une visite des lieux et a constaté que des aménagements prévus au permis d'urbanisme N°8554/PU-31.17 doivent encore être exécutés, à savoir :

    ~~- terminer l'aménagement du duplex (sous-sol / rez-de-chaussée).~~
    ~~- aménager la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que l'escalier menant au jardin.~~
    - *terminer l'aménagement de l'annexe au fond du jardin (les vitres de l'annexe doivent être translucides et non transparentes tel qu'actuellement).*
    - *aménager la 2e porte entre la toilette et le séjour, aux 1er, 2e et 3e étages.*
    - *demander la visite du SIAMU et fournir un exemplaire du rapport à l'administration.*
    - *suite aux marques du voisin (n°14) :*
      - *rehausser la maçonnerie de la cheminée mitoyenne (seul le conduit intérieur de la cheminée a été prolongé et pas la cheminée en briques elle-même).*
      - *refaire le crépi du mur du n°16 (qui se dégrade et tombe sur la terrasse du n°14).*

    En date du 18.05.2026, un agent communal habilité a effectué une visite des lieux et a constaté que l'aménagement du duplex (sous-sol / rez-de-chaussée) est conforme au permis d'urbanisme N°8554/PU-31.17, que la terrasse a été aménagée ainsi que

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

l'escalier menant au jardin mais que ceux-ci n'ont pas les dimensions et l'emplacement prévus sur les plans du même permis.

En date du 11.06.2026, une nouvelle visite des lieux a été effectué par un agent communal habilité et celui-ci a constaté :

- *que l'annexe en fond de jardin a été aménagée en logement, ce qui constitue une nouvelle infraction.*
- *que la séparation du jardin n'a pas été mise en place.*

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 : **4**.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien, à condition d'exécuter les travaux d'aménagements prévus dans le dernier permis délivré : depuis le 22.03.2019, un appartement duplex 2 chambre, sis au rez-de-jardin et au bel étage, dans une maison de rapport de 4 logements, répartis comme suit :
  - au rez-de-jardin et au bel étage : 1 **duplex 2 chambres avec terrasse arrière, jardin et un atelier en fond de parcelle *(sur deux niveaux : R + 1)***.
  - aux étages 1 à 3, à chaque fois : 1 appartement 1 chambre.

Remarque :

Pour ce bien, il y a lieu d'exécuter les travaux d'aménagements prévus dans le permis N°8554/PU-31.17, notamment :

- corriger l'aménagement de la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que déplacer l'escalier menant au jardin.
- réaménager l'annexe au fond du jardin en atelier (les vitres de l'annexe doivent être translucides et non transparentes tel qu'actuellement).

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

La réalisation ou maintien d'aménagements non-conforme aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU), et pour le(s) quel(s) aucune dérogation n'a été obtenue lors de l'octroi du permis d'urbanisme, constitue une infraction en matière d'urbanisme.

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 22.06.2026.

Par le Collège :

Par délégation,

Satki KUZU
Architecte – Travaux public

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