REGION BRUXELLOISE

Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Avenue Paul Hymans 2
1200 Bruxelles
Tél : 02.761.27.11
Fax : 02.772.25.67
www.woluwe1200.be

VAN STEENKISTE & van den HOVE
d'ERTSENRYCK – Notaires associés
Madame Katrien VAN STEENKISTE
Boulevard de la Woluwe, 60C
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Votre demande du	Vos réf.	Votre correspondant :	Nos réf.	Tel : (02) 761.28.14 Mail : ru.si@woluwe1200.be
30/06/2025	2250817	O. Bourdiau	RU/25/0717bis	

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le **30/06/2025** et concernant le bien sis **Avenue Georges Henri 259** cadastré **3ième division section D, n°149/Y/10**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé au regard des éléments administratifs à notre disposition conformément à l'arrêté du 29/03/2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, et sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme était introduite au sujet du bien considéré.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

1.1. Destination du bien

- Le bien **se situe en zone d'habitation et bordée d'un liseré de noyau commercial,** du Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**)[1], approuvé par arrêté du Gouvernement du 3/05/2001.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**.[2]
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir **(PL)**.[3]

1.2. Règlementations auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise

Fondement légal :

☑ Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**)[4] ;

Plans :

☑ Les prescriptions du **PRAS** précité ;
Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est disponible sur demande auprès d'URBAN : du-ds@urban.brussels

Règlements :

☑ Le Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) du 21/11/2006 ;
☑ Le Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) du 14/01/1957, modifié le 29/08/1988 (art.108bis) et le 23/01/2012 (art.84bis) ;
☑ **Le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné** (**RCUZ**) « Avenue Georges Henri », du 21/05/2012. Le bien est donc également compris dans le périmètre de « règlement-prime pour les immeubles de l'avenue Georges Henri » approuvé le 19/12/2011.

---

[1] *Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le site de perspective.brussels.*
[2] *Les PPAS sont consultables sur le site de la commune : www.woluwe1200.be*
[3] *Les permis de lotir sont disponibles, sur demande et moyennant paiement d'une redevance, auprès du service de l'urbanisme.*
[4] *Le CoBAT est disponible sur https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/code-bruxellois-de-lamenagement-du-territoire-cobat*

Autre :
Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre d'intérêt régional (PIR).

1.3. Expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un plan d'expropriation ;

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.

1.5. 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 **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- **Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.**

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine Culturel.

1.6. L'inventaire des sites d'activités inexploités :

☐ ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

1.7. Plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 21/08/1912 ;

1.8. Autres renseignements :

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 1/01/2011 et modifié le 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés.

Informations à obtenir auprès d'autres instances :

- Fluxys Belgium : servitudes pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12/04/1965
- Bruxelles Environnement : zones inondables
- La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) : la sécurité, la salubrité et les équipements des logements
- Vivaqua : l'égouttage

2. DISPOSITIONS URBANISTIQUES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

2.1. Autorisations, permis et certificats[5] pertinents :

- **Permis d'urbanisme n°3128 délivré le 06/02/1931** et visant à construire une véranda

[5] *En vertu de l'ordonnance du 18/03/2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale, des copies digitales des permis d'urbanisme, 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.*
Contact commune de Woluwe-Saint-Lambert : archives.urb.sted@woluwe1200.be, tel : 02/761.28.14

- **Permis d'urbanisme n°13199 délivré le 12/06/1980** et visant à aménager un magasin de vêtements au sous-sol de l'immeuble
- **Permis d'urbanisme n°13312 délivré le 26/03/1981** et visant à placer deux enseignes lumineuses et une marquise
- **Permis d'urbanisme n°15693 délivré le 11/07/1995** et visant à transformer une maison (commerce et habitation) à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale daté du 03/03/1995 (réf : DTR 80.2447.4.CD/dm)
- **Permis d'urbanisme n°18160 délivré le 12/09/2006** et visant à créer une extension au niveau du rez-de-chaussée arrière et du premier étage à l'arrière de l'immeuble à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale daté du 09/05/2006 ainsi que de prévoir une finition esthétique de la toiture plate (toiture verte,…)
- Le permis d'urbanisme concernant la construction du bien n'est actuellement pas référencé dans nos archives.

Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (http://novac-pe.irisnet.be/) ou contacter le service des Permis d'Environnement de la commune : pe.mv@woluwe1200.be – tel : 02 761 28 15/49

2.2. Destination et l'utilisation licite du bien :

- La destination urbanistique licite de ce bien : habitation et activité productive artisanale ;
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : bâtiment, comprenant :
  - Au rez-de-chaussée : **1 activité productive artisanale avec son commerce accessoire comprenant :** 2 pièces du magasin en enfilade, pièce non définie, wc, extension atelier avec escalier menant au niveau supérieur de l'atelier, jardin ;
  - Au 1er étage : **suite :** 2 pièces « atelier » avec escalier menant au niveau inférieur de l'atelier, véranda, extension ; escalier privatif menant au logement ;
  - Au 2ème étage : **1 logement, comprenant :** hall, escalier menant au niveau supérieur du logement, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains (entre-étage), terrasse (en façade arrière) ;
  - Au 3ème étage : **suite du logement :** hall avec escalier menant au niveau inférieur du logement, 2 chambres ;
  - Combles : non renseigné
- S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 1 activité productive artisanale avec son commerce accessoire, 1 logement.

Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien. Ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, façade, …).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements,… doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.[6]

2.3. Constat(s) d'infraction et d'irrégularités sur le bien :

Le bien **ne fait pas** l'objet d'un **constat d'infraction.**

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

[6] *https://logement.brussels/code-bruxellois-du-logement*

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique avec ou sans PV d'infraction. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

2.4. Observations complémentaires :

- Le « **descriptif sommaire** » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.
- 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.
- 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 qui pourraient modifier l'usage licite du bien peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies. Ainsi, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques sera nécessaire.
- Dans le cas d'une **zone de recul**, elle doit être aménagée en jardinet en pleine terre et plantée. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage (article 11 du Titre I du RRU)
- Dans le cas d'un **rez-de-chaussée commercial,** il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

Rédigé le 03/11/2025,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,

Bertrand Dewez

Bertrand DEWEZ

Par délégation,
L'Echevine de l'Urbanisme et
des Permis d'Environnement,

Delphine De Valkeneer

Delphine DE VALKENEER