SAINT-JOSSE
SINT-JOOST

MAHSSA IMMO

Rue Henri Stacquet 20
1030 Schaerbeek

Nos réf : RU/326/2025
Vos réf : /
Contact : Popovski Toni
02/220.26.93
tpopovski@sjtn.brussels
Annexe : /

Saint-Josse-ten-Noode, le 26/01/2026

**Objet : Renseignements urbanistiques**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **15/01/2026** concernant le bien sis **Rue Braemt 116 ,** cadastré **21572C0012/00F003**, 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. régionales 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 **zone d'habitation à prédominance résidentielle** ;
- ~~(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): **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).** ;
- ~~(1) 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 ;

Administration communale de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeentebestuur Sint-Joost-ten-Node

Av. de l'Astronomie 13
1210 Bruxelles
Sterrenkundelaan 13
1210 Brussel

T 02 220 26 11
info@sjtn.brussels
info@sjtn.brussels
www.sjtn.brussels
www.sjtn.brussels

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 ;

- ~~(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 ;~~
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~(1) Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant ———, approuvé par ——— le ———;~~
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) – A.G. 30/04/2009;
- ~~(1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : ———~~
- ~~(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, 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:**

- ~~(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 est repris à l'**inventaire** du patrimoine architectural ;~~
- ~~(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 suivant : **bâtiment classé, rue Braemt 97 (ancien atelier du peintre Herman Courtens) A.G. 16/06/2005** ;

- ~~(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 ;~~

*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 :**

- ~~(1) Le bien est repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;~~

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ;~~
- ~~(1) 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 ;~~
- (1) 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;
- ~~(1) 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);~~
- 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 l'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;
- (1) Le bien **se situe** / ~~**ne se situe pas**~~ en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- (1) Le bien **se situe** / ~~**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 Vivaqua;

**B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- **Permis d'urbanisme / permis d'environnement :**

| N° de dossier PU | Date | Objet |
|---|---|---|
| URB/3824/ | 22/02/1890 | Construire une maison |
| URB/9656/ | 30/11/1923 | Construire un atelier en fond de parcelle |
| URB/16371/ | 10/07/1973 | Construire une annexe |
| URB/16406/ | 18/03/1974 | Construire une annexe |

*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, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :**

D'après l'attestation du nombre de logements légaux du 16/01/2018, le bien se compose :

**- niveau cuisine-cave : 1 logement**

**- rez-de-chaussée : 1 logement avec jardin + un atelier en fond de parcelle**

**- 1er étage : 1 logement**

**- 2ème étage : 1 logement**

**- combles : 1 logement**

**Ceci ne présume en rien de la conformité des logements par rapport au Code du Logement.**

- Le nombre de logements dans le bâtiment : **5**

**3°) 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.***

**Observations complémentaires :**

Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément aux permis d'urbanisme délivrés et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
La Secrétaire communale,
Marie-Rose Laevers

Le Collège
des Bourgmestre et Échevins,
Emir Kir

**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.