

A L'ATTENTION DE

[illegible]

Rue Abbé Cuypers, 3  
1040 Etterbeek

**Vos références : --**

Nos références : RU2022-468

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 16/06/2022 concernant le bien sis **Avenue de Tervueren 21 - 23**, cadastré **21005A0565/00E003**, 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 2 mai 2013, en **zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « BLOC 535 DELIMITE PAR L'avenue de tervuren, la rue pere de deken, le pont du 4 aout, la rue de la grande haie, la rue de la gare, la rue abbe cuypers », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 04/02/1975.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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](http://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 **PPAS** précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), le cas échéant ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;

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, du RZAC et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://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 :**

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré soit repris dans un **plan d'expropriation**.

**4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption.

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

**Non concerné**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> 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 des Monuments et des Sites.

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement pour ce bien.

**8) Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un **contrat de quartier** ;
- 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<sup>e</sup> 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, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://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 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;
- 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 Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;
- **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).

**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 :

## Urbanisme

Veuillez noter que les permis d'urbanisme délivrés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ont une durée de validité de deux ans et que les permis d'urbanisme délivrés après le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans ce délai.

N° dossier	Date décision	Objet
	1957	Reconstruction d' un nouvel immeuble de 5 étages après démolition de l'immeuble existant ( n° 21 - 23 )
6887	18/11/2004	changer l'affectation du rez-de-chaussée de cabinet médical (radiologie) en vue d'y aménager un appartement deux chambres

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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 destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
sous-sol	Logement	1	studio
rez-de-chaussée	Logement	1	appartement 2 chambres
étage 1	Logement	1	appartement 2 chambres
étage 2	Logement	1	appartement 2 chambres
étage 3	Logement	1	appartement 2 chambres
étage 4 & étage 5	Logement	1	duplex 3 chambres

Pour un total de 6 logements dans l'immeuble

# 3) Observations complémentaires :

Selon les documents en notre possession, l'appartement au rez se compose de 2 chambres et non de 2 + dressing (voir permis 6887), et la cuisine se trouve en façade arrière. Il convient de régulariser la situation le cas échéant.

Par ailleurs la zone de recul est la zone d'accès aux parkings et aux logements, elle ne peut en aucun cas être considérée comme un emplacement de parking. Il convient de remettre les lieux en pristine état.

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

# 4) En ce qui concerne les constats d'infraction :

## Non concerné

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

## 5) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

**Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.**

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

## 6) Vente immobilière et infraction urbanistique :

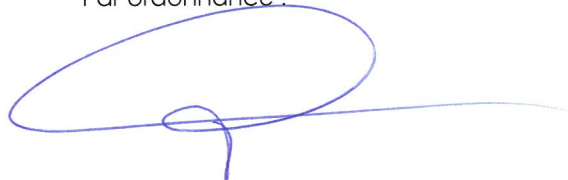
Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

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

Fait à Etterbeek, le **14 JUL. 2022**

Par ordonnance :



Annick PETIT  
La secrétaire communale,

Par le Collège,



Pour le Bourgmestre,  
Par Délégation,



Frank VAN BOCKSTAL  
Echevin de l'Urbanisme

## 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. Toute **réclamation** au sujet des présents renseignements urbanistiques doit nous être envoyée dans les 30 jours de leur réception, faute de quoi, leur modification nécessitera l'introduction d'une nouvelle demande de renseignements urbanistiques. Cette réclamation doit être formulée par écrit (mail ou courrier) et être accompagnée des preuves nécessaires.  
Si la modification requise n'est pas imputable à la commune et est due à une communication erronée ou incomplète du demandeur, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques doit être introduite.
3. 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.
4. 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.

5. Les **archives**, en ce compris les plans de permis délivrés, peuvent être soit obtenues de façon digitale, soit consultées à l'Hôtel communal sur rendez-vous. Il faut en faire la demande au préalable auprès du service ([archivespu@etterbeek.brussels](mailto:archivespu@etterbeek.brussels) ou 02/627.27.74) qui vous contactera quand le dossier est disponible. Comptez environ une semaine. La recherche est payante (40€). Nous pouvons soit vous fournir des copies payantes des plans qui vous intéressent (de 0.75 à 10 € la copie en fonction du format), soit scanner les documents et vous les envoyer par email (1.50 € par plan avec un minimum de 5€). Si vous n'êtes pas propriétaire du bien, vous ne pourrez consulter les plans que sur présentation d'une procuration du propriétaire accompagnée d'une copie de sa carte d'identité.
6. 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.
7. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.





REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
 COMMUNE D'ETTERBEEK

Réf A.A.T.L. : 05/afid/158375  
 Nos références : U04/IMHe DOSSIER n° 6887  
 Annexe(s) : 2 plan(s).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **Monsieur Rémy MANNES**, avenue Franklin Roosevelt 220 à 1050 BRUXELLES, relative à un bien sis avenue de Tervueren 23 , tendant à changer l'affectation du rez-de-chaussée de cabinet médical (radiologie) en vue d'y aménager un appartement deux chambres.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 27 août 2004 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :  
 Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet vise à la transformation d'un cabinet médical situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation en un appartement deux chambres ;

Considérant que les travaux envisagés ne comportent ni augmentation du volume existant, ni modification de l'aspect extérieur ;

Considérant que le nouveau logement est de grande dimension ;

Considérant que les modifications à apporter à l'immeuble sont minimes ;

Considérant l'accord de la copropriété du 19 août 2004 ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante (Titre II, art.11) de la fenêtre du local de séjour ;

Considérant que cette dérogation, bien qu'importante en surface, ne nuit toutefois pas à l'habitabilité du bien et est principalement due aux dimensions particulières de la parcelle ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

AVIS FAVORABLE.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la fenêtre du local de séjour (Titre II, art. 11) est accordée.

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, pris en exécution du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004, le détenteur d'un permis d'urbanisme est tenu :

de compléter et d'afficher sur le bien faisant l'objet du permis, l'avis ci-joint, huit jours au moins avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

L'affiche est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m2, les mentions reprises sur l'affiche doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m2.

**A R R E T E :**

Article 1. Le permis est délivré à **Monsieur Rémy MANNES**, pour les motifs suivants (1) :

Considérant que le bien est situé au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;  
Considérant que le projet vise à la transformation d'un rez de chaussée en logement;  
Considérant que le nouveau logement est de grande dimension;  
Considérant que les modifications à apporter à l'immeuble sont minimales;  
Considérant l'accord de la copropriété du 19 août 2004;  
Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante (titre 2 art 11) d'une du local de séjour;  
Considérant que cette dérogation bien qu'importante en surface, ne nuit toutefois pas à l'habitabilité du bien et est principalement due aux dimensions particulières de la parcelle;  
Vu l'apport au logement;  
Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol;  
Considérant qu'en date du 26 octobre 2004, la dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la fenêtre du local de séjour (Titre II, art. 11) a été accordée par le Fonctionnaire délégué.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

- 1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
  - en matière de trottoirs, se conformer aux prescriptions du service des Travaux Publics ci-annexées;
  - assigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
  - demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique (voir formulaire ci-annexé);
  - rattacher les enseignes et autres dispositions dès la cessation de l'activité même si celle-ci intervenait avant la péremption du permis;
  - égoûts : voir formulaire de demande de raccordement (BPA) ci-annexé;
- 4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;
- 5/ prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :
  - a) concernant le raccordement d'un immeuble à appartements : se conformer aux spécifications RN 135-A,
  - b) concernant le raccordement des maisons unifamiliales et immeubles de dix logements maximum : se conformer aux spécifications RN 135-H,
  - c) concernant le raccordement d'immeuble à bureaux : se conformer aux spécifications RN 135-B.
- 6/ prescriptions relatives au financement du réseau de distribution d'eau :

Toutes les extensions, modifications, renforcements ou bouclages de réseau sont à charge des demandeurs et à fonds perdu. Les extensions sont toujours réalisées jusqu'à la limite ultime de la parcelle à alimenter, à front de la voirie concernée. Tous les branchements sont du type « court côté ». Toutefois, le coût de l'aménagement du réseau existant ou de son extension jusqu'à une habitation unifamiliale de maximum 300 m<sup>2</sup> habitables est pris en charge par l'I.B.D.E, lors d'un nouveau raccordement, l'I.B.D.E. impose le placement d'un compteur par logement.

Article 3.(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT)

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis averti, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes du permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 18 novembre 2004.

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

Christian DEBATY,

Pour le Bourgmestre,  
Par délégation,

Didier van EYLL.  
Echevin de l'Urbanisme.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 08 -12- 2004

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

Christian DEBATY.

Pour le Bourgmestre,  
Par délégation,

Didier van EYLL.  
Echevin de l'Urbanisme.

(1) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.