



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Votre correspondant :

Adel Bouaïta
Assistant administratif
Tél : 02 464 05 26
e-mail : ru.si@ganshoren.brussels

N. Réf : RU/193-2025

V. Réf. : /

Annexe(s) : 0

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **03/06/2025** concernant le bien sis **Avenue Van Overbeke 25** cadastré **21392B0046/00E000**, 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 3 mai 2001, en zones d'habitation, le long d'un espace structurant ;
- ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;~~
- ~~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 ;
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 Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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.bruqis.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 :

- Néant ;

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

- Néant ;

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

- Néant ;

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 des Monuments et des Sites.

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

- Néant ;

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

- 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 ;

8°) Autres renseignements :

- 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 Bruxelles-Environnement (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 ;
- 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** ;
- 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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec 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 :

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

Urbanisme

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
	Construire une maison d'habitation	Délivré	01/06/1932	Commune		

Environnement

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Validité	Prorogation
/	/	/	/	/	/	/

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 licite du bien concerné par votre demande, à savoir le bien situé avenue Van Overbeke 25 est « maison unifamiliale » :
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Commentaire
Maison unifamiliale	Sous-sol	Locaux annexes	Caves et une laverie
	Rez-de-chaussée	Logement	le hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine et une terrasse ouverte en façade arrière
	1er étage	Logement	4 chambres
	Mansardes	Mansardes/grenier	2 mansardes et grenier

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : **1**

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Néant ;

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

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

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

Observations complémentaires :

D'après la photo de la façade avant jointe en annexe à votre demande, il apparaît que la division de certains châssis diffère de celle reprise sur les derniers plans approuvés en notre possession. Nous avons également constaté que la porte d'entrée a été modifiée.

En façade arrière, la terrasse située au rez-de-chaussée a été fermée sans autorisation préalable, comme le montre la photo jointe à votre demande. Une telle modification nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en raison de l'augmentation du volume habitable qu'elle entraîne.

Il y a dès lors lieu d'introduire, endéans les quatre mois à dater de la présente, une demande de permis d'urbanisme en vue de tenter de régulariser la situation.

Par ailleurs, le plan joint à votre demande mentionne trois chambres au niveau de l'étage mansardé, alors que le dernier plan approuvé indique un grenier et deux mansardes. Il convient donc de s'assurer que ces chambres respectent les normes actuellement en vigueur du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), notamment en ce qui concerne les superficies, l'éclairage naturel, etc.

Nous vous informons qu'une demande de copie de plan de la situation légale du bien peut être sollicitée via l'adresse générale du Service urbanisme : atro@ganshoren.brussels

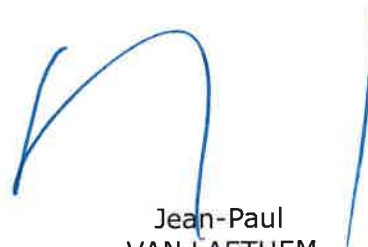
Fait à Ganshoren, le 11/06/2025.

La Secrétaire
communale



Caroline
VAN DE WALLE

Le Bourgmestre



Jean-Paul
VAN LAETHEM

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