Auderghem

Envoyé par email

Service **Urbanisme**
Contact Tatienne Schoonjans
Téléphone 02/435 26 70
Courriel tschoonjans@auderghem.brussels
urbanisme@auderghem.brussels
Vos réf. **Bw/2130 260-5**
Nos réf. **TSC/2026/7005**
Réf Irisbox

Notaires WETS Simon-Benjamin

Bd Auguste Reyers 41

1030 Bruxelles

Concerne : Renseignements urbanistiques Avenue François-Elie Van Elderen 22
Demande n°2026/7005

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **04/03/2026**, concernant le bien sis **Avenue François-Elie Van Elderen 22** cadastré 2ème division, section C n°17L21, 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 :

- ❑ se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment, en **zone d'habitation.**
- ❑ Ne se situe pas dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**).
- ❑ Ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- ❑ Ne se situe pas 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 : www.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 : www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille ;

~~Les prescriptions du **PAD** précité ;~~

~~Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~

~~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 ;

~~Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant..., approuvé par ,… le … ;~~

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant « Règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem » ;

~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant :~~

~~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 : www.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°) <u>En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :</u>

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

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

~~Le bien~~ n'est pas ~~inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du… ;~~

~~Le bien~~ n'est pas ~~classé par… du... ;~~

~~Le bien~~ ne fait pas ~~l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du… ;~~

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine (https://monument.heritage.brussels/fr) ;

~~Le bien~~ n'est pas ~~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;~~

~~Le bien~~ ne fait pas ~~l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~

~~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 ;~~

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

7°) <u>En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :</u>

~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du … ; (à ne prendre en compte que pour les terrains non bâti)~~
~~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… (à ne prendre en compte que pour les terrains non bâti).~~

8°) <u>Autres renseignements :</u>

~~Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant… ;~~

~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant … ;~~

~~Le bien~~ ne se situe pas ~~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 Bruxelles Environnement, 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 ;~~

~~Le bien~~ 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 ;

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 Hydrobru ;

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°) <u>En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :</u>

PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉS ET DESTINATION DU BIEN :
- en date du 9/08/1921, dossier 845 pour la construction d'une maison unifamiliale.
-en date du 11/10/1935, dossier 4402 pour des transformations.
-en date du 22/01/1964, dossier 9547pour la construction de garage.
-en date du 28/04/2020, dossier 17298 pour isoler la façade latérale, remplacer le portail et réaménager la zone latérale.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

PERMIS D'URBANISME PERIME :
Néant

REFUS DE PERMIS D'URBANISME :
Néant

RECOURS :
Néant

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :
Néant. Attention, l'absence de permis d'environnement ne permet pas de présumer l'absence d'une infraction.
Il y a lieu de vérifier si une déclaration ou un permis d'environnement est requis en fonction de la présence éventuelle d'installations classées sur le site.
Les citernes de mazout, par exemple, doivent faire l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 lorsque leur capacité est comprise entre 3.000 l et 10.000 l pour les réservoirs aériens ou inférieure à 10.000 l pour les réservoirs enfouis.
En cas de questions ou de doute, contactez le service environnement :
environnement@auderghem.brussels – 02/676.48.51

2°) <u>En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :</u>

Il ressort des sources d'information en notre possession que la destination/utilisation urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante :

--> Maison unifamiliale.

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Nous vous rappelons que nombre de travaux effectués afin de réaménager un immeuble ou d'y augmenter le nombre de logements, sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à moins que les travaux soient antérieurs au 23 avril 1962.

3°) <u>En ce qui concerne les constats d'infraction :</u>

PROCES-VERBAUX D'INFRACTION :
Néant

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.
La réalisation ou **le maintien d'actes et/ou travaux non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition**.

ARRETES DU BOURGMESTRE :
Néant

Observations complémentaires :
D'après les informations que nous avons pu récolter, et de manière non exhaustive, il apparait que :

- La porte d'entrée et les châssis ont été remplacés avec modification des divisions et des matériaux ;
- L'ouverture de baie de la porte d'entrée a été modifiée ;
- Une grille de ventilation a été placée en façade latérale,

sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant la régularisation de cette situation infractionnelle ou de remettre les lieux en état pristin. Toute information peut-être obtenue auprès du service de l'Urbanisme au 02/676 49 49 ou au guichet de l'Urbanisme ouvert les lundis et mercredis matin de 8h30 à 12h.

Il apparait également qu'une grille de ventilation a été placée en façade latérale or ceci est interdit par le Règlement Régional d'Urbanisme. Il convient de la démonter.

Le Secrétaire communal,
Par délégation :
La responsable de service

Annalisa Masi
12 mars 2026

Le Collège,
Par délégation :
L'Échevin de l'urbanisme

Matthieu Pillois
12 mars 2026

Veuillez également prendre connaissance des notes d'informations reprises à la page suivante.

Plainte interne à l'administration communale
https://www.auderghem.be/plainte

- Qui peut introduire une plainte ? Toute personne, entreprise ou organisme qui fait appel aux services de l'administration communale d'Auderghem peut introduire une plainte.
- Quel type de plainte peut-on introduire ? La plainte peut avoir pour objet : le service presté, erreur de calcul, l'exécution de la prestation de services, réaction hors délai, la manière dont les services ont été prestés, accueil hostile, accessibilité…l'application de la législation. Il doit s'agir de matières qui relèvent de la compétence de l'administration communale.
- Quelles plaintes ne sont pas acceptées ? les plaintes anonymes, les plaintes concernant des faits anciens, les plaintes concernant d'autres compétences : régions, gouvernement fédéral, …, les plaintes concernant l'exercice des droits relatifs aux données à caractère personnel (celles-ci doivent être adressées à dpo@auderghem.brussels), les demandes d'informations complémentaires. Pour obtenir des informations sur la prestation de services, adressez-vous directement au service ou au point de contact renseigné sur le site Internet.

Si un signalement en interne par cette voie apparaît impossible eu égard aux personnes susceptibles d'être mises en cause ou d'intervenir défavorablement dans l'affaire en cause, le service de la médiatrice régionale bruxelloise peut être contacté :

- Introduire un signalement via le portail sécurisé

https://ombudsbrussels.integrityline.app/

- Par **mail** à l'adresse integrite@ombuds.brussels
- **Par téléphone** au +32 2 549 67 00 (lundi et jeudi de 14h à 17h, mardi mercredi et vendredi de 9h à 12h)
- Par **rendez-vous** (par mail ou par téléphone) pour rencontrer un des enquêteurs

Plainte auprès de la médiatrice bruxelloise
Vous pouvez aussi introduire une réclamation auprès de la Médiatrice régionale soit sur internet, soit par téléphone, soit par courrier ou oralement.
• sur internet : www.ombuds.brussels
• par téléphone : +32 2 549 67 00
• par courrier ou sur place : Ombuds Bruxelles, Place de la Vieille Halle aux Blés 1, 1000 Bruxelles

Notes d'informations :

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.

La Commune se réfère uniquement aux permis qu'elle a archivés et à la situation de droit telle que constatée lors de l'adoption du PRAS et consécutive à toute modification subséquente. Il n'est fait référence à aucune autre disposition même réglementaire préexistante lors de l'adoption du PRAS, fut-elle-même adoptée par l'autorité communale ou mentionnée dans des actes de cession du bien concerné.

Les renseignements relatifs à la conformité du bien aux permis d'urbanisme et d'environnement délivrés sont limités aux informations dont dispose la commune à ce jour. La délivrance de ces renseignements s'est effectuée sans visite du bien. Il se peut donc que d'autres situations non-conformes existent de fait.

Il appartient à l'acheteur de s'assurer de la totale conformité du bien aux permis délivrés.

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.

Ceux-ci peuvent être consultés dans nos services aux heures de guichet (actuellement, les lundis, mercredis et vendredis matin de 8h30 à 11h30, ou le jeudi soir de 17 à 20h. En juillet et août les guichets sont ouverts les lundis et mercredis de 8h à 12h).

La consultation des plans est gratuite pour toute personne titulaire d'un droit réel (propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier, ayant signé un compromis d'achat sur le bien, …). Il est possible d'en obtenir copie au tarif fixé par le règlement communal.

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.

6. Si le bien est repris dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir, il y a lieu de vérifier, le cas échéant, si les prescriptions urbanistiques tant graphiques que littérales applicables au bien concerné par la demande n'ont pas fait l'objet d'une abrogation explicite ou implicite par le plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001), entré en vigueur en date du 29 juin 2001.